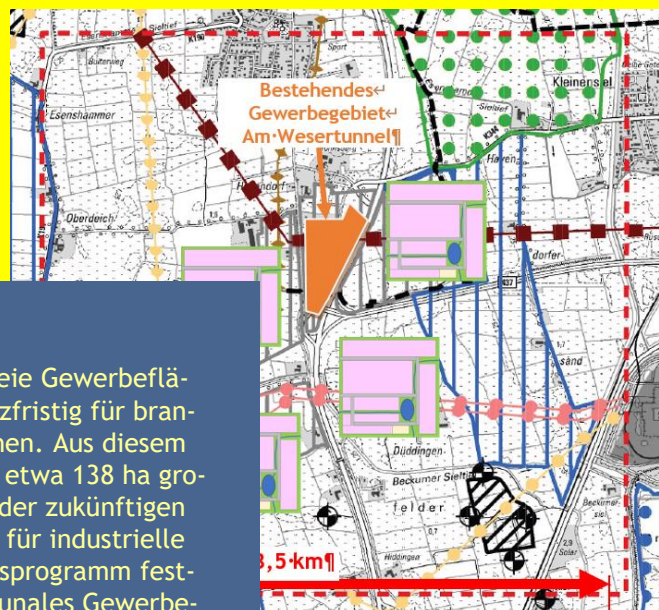


# Potenzialanalyse und Standortentwicklungskonzept für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet (niG) im Landkreis Wesermarsch



## Kurzfassung

Im Landkreis 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, welches als Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm festgesetzt ist, als nachhaltig konzipiertes, interkommunales Gewerbegebiet unter der Beteiligung möglichst vieler kreisangehöriger Städte und Gemeinden zu entwickeln.

Die vorliegende Potenzialanalyse sieht dringenden Bedarf für das neue Gewerbegebiet und schlägt eine abschnittsweise Entwicklung über eine Eigengesellschaft mit möglichst vielen Wesermarsch-Kommunen als Gesellschaftern vor. Zudem sollten die Nachhaltigkeit der Konzeption und der Umsetzung des Gewerbegebiets durch eine unabhängige Stelle, wie 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 Ansiedlungsoptionen im Zusammenhang mit dem geplanten Energiedrehkreuz Wesermarsch und der zukünftigen Küstenautobahn A20 zugeschnitten werden.

# 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**

<b>regecon</b> 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: <a href="mailto:info@regecon.de">info@regecon.de</a> <a href="http://www.regecon.de">www.regecon.de</a>	28209 Bremen   Franziusstraße 13 Tel.: +49 (0)421 / 548 748 30 Mobil: +49 (0)173 / 936 0502 eMail: <a href="mailto:info@joergwilke.de">info@joergwilke.de</a>
<b>WILFRIED SEYER</b> Kommunalberatung	Diekmann • Mosebach & Partner Stadt-, Regional-, Landschafts- und Umweltplanung
21255 Tostedt   Freudenthalstr. 33 Tel.: +49 (0)170 4520806 eMail: <a href="mailto:kommunalberatung-seyer@gmx.de">kommunalberatung-seyer@gmx.de</a>	26180 Rastede   Oldenburger Straße 86 Tel.: +49 (0) 4402 / 911 630 Fax: +49 (0) 4402 / 911 640 eMail: <a href="mailto:info@diekmann-mosebach.de">info@diekmann-mosebach.de</a> <a href="http://www.diekmann-mosebach.de">www.diekmann-mosebach.de</a>

## Gliederung

<b>1</b>	<b>HINTERGRUND, VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>DEFINITIONEN UND ABGRENZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
2.1	INTERKOMMUNALE GEWERBEGEBIETE .....	11
2.1.1	<i>Interkommunale Gewerbegebiete - ein Überblick .....</i>	11
2.1.2	<i>Organisation der Zusammenarbeit bei interkommunalen Gewerbegebieten ....</i>	12
2.1.3	<i>Good-Practice-Beispiele interkommunaler Gewerbegebiete im überregionalen Raum .....</i>	16
2.1.4	<i>Erkenntnisse der Good-Practice-Betrachtung interkommunaler Gewerbegebiete .....</i>	23
2.1.5	<i>Fazit .....</i>	26
2.2	NACHHALTIGE GEWERBEGEBIETE .....	28
2.2.1	<i>Zentrale Elemente der Nachhaltigkeit.....</i>	28
2.2.2	<i>Nachhaltigkeit in der kommunalen Entwicklungsplanung.....</i>	30
2.2.3	<i>Nachhaltige Gewerbegebiete - ein Überblick .....</i>	32
2.2.4	<i>Good-Practice-Beispiele nachhaltiger Gewerbequartiere.....</i>	35
2.2.5	<i>Erkenntnisse der Good-Practice-Betrachtung nachhaltiger Gewerbegebiete ....</i>	41
2.2.6	<i>Fazit .....</i>	43
<b>3</b>	<b>AUSGANGSLAGE IM NÖRDLICHEN LANDKREIS WESERMARSCH .....</b>	<b>45</b>
3.1	DER SUCHRAUM IM UMFELD DES WESERTUNNELS.....	45
3.2	LAGE, INFRASTRUKTUR UND RAUMPLANUNG .....	46
3.2.1	<i>Lage und Erreichbarkeit.....</i>	46
3.2.2	<i>Stadt-, regional- und landschaftsplanerische Beurteilung.....</i>	47
3.3	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD DES LANDKREISES WESERMARSCH .....	51
3.3.1	<i>Vorbemerkung .....</i>	51
3.3.2	<i>Bevölkerungsentwicklung .....</i>	52
3.3.3	<i>Wirtschaftskraft und -entwicklung .....</i>	53
3.3.4	<i>Wirtschaftsstruktur .....</i>	55
3.3.5	<i>Erwerbsbeteiligung und Arbeitslosigkeit .....</i>	56
3.3.6	<i>Pendlerverflechtung .....</i>	57
3.3.7	<i>Qualifikationsstruktur.....</i>	58
3.4	GEWERBEFLÄCHENSITUATION IM LANDKREIS WESERMARSCH .....	59
3.4.1	<i>Flächenangebot: Regionale Flächensituation im überregionalen Vergleich.....</i>	59
3.4.2	<i>Flächennachfrage: Allgemeiner Trends der Gewerbe- und Industrieflächennachfrage .....</i>	64
3.4.3	<i>Bilanzierung der Flächenangebote und -umsätze .....</i>	68
3.5	(EXTERNE) ENTWICKLUNGSPULSE.....	70
3.5.1	<i>Dekarbonisierung - die Energiewende in Deutschland.....</i>	70
3.5.2	<i>Küstenautobahn A20 .....</i>	76
3.6	FAZIT ZUR AUSGANGSLAGE .....	78

<b>4</b>	<b>GESTALTUNGSOPTIONEN EINES NACHHALTIGEN INTERKOMMUNALEN GEWERBEGEBIETES IM UMFELD DES WESERTUNNELS .....</b>	<b>80</b>
4.1	ZIELGRUPPENANALYSE .....	80
4.1.1	<i>Potenzielle Zielgruppen im Überblick.....</i>	80
4.1.2	<i>Fazit der Zielgruppenanalyse.....</i>	83
4.2	ABSCHÄTZUNG DES ZUSÄTZLICHEN GEWERBEFLÄCHENBEDARFS IM NÖRDLICHEN LANDKREIS WESERMARSCH .....	85
4.2.1	<i>Grundbedarf des der regionalen Wirtschaft - Trendprolongation .....</i>	85
4.2.2	<i>Flächenbedarf durch exogene Entwicklungsimpulse .....</i>	87
4.2.3	<i>Flächenbedarf durch endogene Entwicklungsimpulse .....</i>	89
4.2.4	<i>Profilierung durch spezielle Angebote und Infrastrukturen .....</i>	91
4.2.5	<i>Gewerbeflächenbedarf im Variantenvergleich .....</i>	92
4.3	FAZIT ZU DEN GESTALTUNGSOPTIONEN FÜR DAS INTERKOMMUNALE GEWERBEGEBIET (VERMARKTUNGSSTRATEGIE) .....	94
<b>5</b>	<b>ZWISCHENFAZIT ZUM VORHABEN .....</b>	<b>95</b>
<b>6</b>	<b>STANDORTENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR EIN NACHHALTIGES INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET (NIG) IM UMFELD DES WESERTUNNELS .....</b>	<b>98</b>
6.1	VORBEMERKUNGEN .....	98
6.2	GRUNDKONZEPTION DES GEWERBEGEBIETS.....	98
6.3	INNERE UND ÄUßERE ERSCHLIEßUNG .....	106
6.4	ORGANISATION .....	109
<b>7</b>	<b>FINANZWIRTSCHAFTLICHE UND REGIONALÖKONOMISCH-FISKALISCHE BEWERTUNG DES KONZIPIERTEN GEWERBEGEBIETS IM UMFELD DES WESERTUNNELS.....</b>	<b>113</b>
7.1	ZUGRUNDELIEGENDES REALISIERUNGS- UND VERMARKTUNGSMODELL .....	113
7.2	FINANZPLANUNG .....	113
7.2.1	<i>Kosten .....</i>	113
7.2.2	<i>Vermarktung und Erlöse.....</i>	115
7.3	REGIONALÖKONOMISCHE UND FISKALISCHE NUTZENEFFEKTE DES 1. BAUABSCHNITTS DES NACHHALTIGEN INTERKOMMUNALEN GEWERBEGEBIETS WESERMARSCH.....	117
7.3.1	<i>Methodische Einführung.....</i>	117
7.3.2	<i>Regionalwirtschaftliche Nutzeneffekte .....</i>	120
7.3.3	<i>Einwohnerbindungseffekte.....</i>	125
7.3.4	<i>Steuermehrereinnahmen und fiskalische Gesamteffekte.....</i>	127
7.3.5	<i>Standortverlagerungen aus anderen Kommunen .....</i>	135
7.4	FÖRDERMÖGLICHKEITEN .....	136
7.5	WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG UND BUSINESSPLANUNG .....	137
7.5.1	<i>Methodische Einführung.....</i>	137
7.5.2	<i>Bewertungsansätze - Planzahlen.....</i>	138
7.5.3	<i>Plan-Finanz- und Plan-Ertrags-Rechnung .....</i>	139
7.5.4	<i>Umsatzsteueroptionen.....</i>	142

7.5.5	Vergabe von Erbbaurechten als Kaufalternative .....	143
7.5.6	Break-even / Amortisation.....	143
<b>8</b>	<b>ERWEITERUNG DES SUCHRAUMS FÜR EIN NACHHALTIGES INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET (NIG) AUF DEN GESAMTEN LANDKREIS WESERMARSCH.....</b>	<b>146</b>
8.1	GRUNDIDEE: NACHHALTIGER INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK WESERMARSCH .....	146
8.2	VOR- UND NACHTEILE, CHANCEN UND RISIKEN DES GEMEINSAMEN VERMARKTUNGSANSATZES FÜR DIE PREMIUMSTANDORTE.....	149
8.3	BEST-PRACTICE-BEISPIELE DES GEMEINSAMEN VERMARKTUNGSANSATZES .....	149
8.4	FAZIT ZUM GEMEINSAMEN VERMARKTUNGSANSATZES FÜR DIE PREMIUMSTANDORTE .....	151
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG, FAZIT UND AUSBLICK .....</b>	<b>152</b>
<b>QUELLEN</b>	.....	<b>159</b>
<b>ANHANG</b>	.....	<b>165</b>



## 1 Hintergrund, Veranlassung und Aufgabenstellung

Im Jahr 2011 hat der Landkreis Wesermarsch eine Konzeption für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung von der regecon Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung erarbeiten lassen, in der ein umfangreiches und ausdifferenziertes Gewerbeflächenangebot dargestellt werden konnte.<sup>1</sup> Weiterhin konnten gute Entwicklungsperspektiven für zusätzliche Gewerbeflächenangebote an ausgewählten Stellen, vor allem im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Küstenautobahn A20 von Westerstede über den Wesertunnel zwischen Stotel und Sandstedt bis zur Elbquerung bei Drochtersen identifiziert werden. Obwohl seitdem weitere Gewerbeflächen entwickelt wurden, ist durch den kontinuierlichen Verkauf von Gewerbegrundstücken das Flächenangebot in den bestehenden Gewerbegebieten bis zum Jahr 2023 deutlich zurückgegangen. Die Ausdifferenziertheit des Flächenangebots und der Eigentumsverhältnisse als Folge der speziellen Infrastrukturen im Umfeld der Seehäfen im Landkreis Wesermarsch und der Industrieansiedlungen in vielen Kommunen entlang der Weser haben mittlerweile zu erheblichen Flächenengpässen im Segment der allgemein verfügbaren Gewerbeflächen für unterschiedliche Nutzungen aus der gewerblichen Wirtschaft und verschiedenen Dienstleistungsbereichen im Norden des Landkreises Wesermarsch geführt. Dort hatte bereits die Konzeption zur Gewerbeflächenentwicklung aus dem 2011, basierend auf den seit vielen Jahren bestehenden Planungen für die Küstenautobahn, die Vorbereitung der großflächigen Erweiterung des dortigen Gewerbegebiets Am Wesertunnel im Kreuzungsbereich der zukünftigen A20 mit der B212/B437 angeregt. Trotz erheblicher Verzögerungen bei Planung und Bau der Küstenautobahn A20 hat der Landkreis Wesermarsch 2020 in diesem Bereich vier Teilflächen mit einer Bruttofläche von insgesamt 138 ha in das Regionale Raumordnungsprogramm<sup>2</sup> aufgenommen (siehe Abb. 1).

Gegenwärtig ergeben sich aus verschiedenen Projekten im Zusammenhang mit der Energietransformation in Deutschland wichtige Impulse für die deutschen Küstenregionen und insbesondere auch für den Landkreis Wesermarsch. Besondere Potenziale resultieren aus dem 380 KV-Netzanschluss am Standort des abgeschalteten Kernkraftwerks Unterweser, das der oben genannten Fläche entlang der zukünftigen Küstenautobahn unmittelbar benachbart ist. Dort wird voraussichtlich ab 2029 der aus Windkraft erzeugte grüne Strom der Offshore-Windparks aus der südlichen Nordsee angelandet und über die dort beginnenden Höchstspannungsleitungen in das Energienetz eingespeist. Für eine regionale Wertschöpfung ergeben sich daraus vielversprechende Ansatzpunkte, beispielsweise durch die Ansiedlung eines Elektrolyseurs zur Produktion von grünem Wasserstoff im Umfeld des ehemaligen Kraftwerkes. Die Wasserstoffproduktion eröffnet wiederum Chancen zur Ansiedlung weiterer nachgelagerter Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Vor diesem Hintergrund haben der Landkreis Wesermarsch, die Stadt Nordenham und die Gemeinde Stadland Planungen für die Entwicklung des im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019

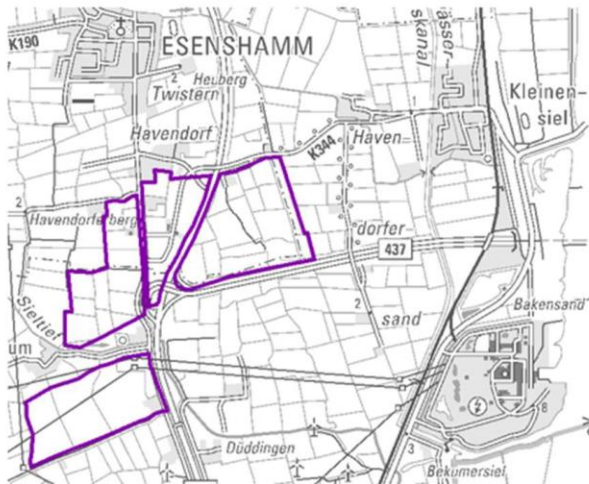
---

<sup>1</sup> Ramms, Thilo: Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Landkreis Wesermarsch; regecon-Gutachten im Auftrag des Landkreises Wesermarsch und der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH, Tostedt 2011

<sup>2</sup> Landkreis Wesermarsch: Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Wesermarsch - Begründung, Brake 2019

dargestellten „Vorbehaltsgebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe“ eingeleitet. Hierbei gibt es Vorüberlegungen, sowohl bei der Planung und Entwicklung als auch während des Betriebs des geplanten Gewerbegebiets ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen. Nicht nur die Planung und die Erschließung müssten somit unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkte erfolgen. Auch die sich ansiedelnden Unternehmen müssten diese bei der Bebauung der Grundstücke und in der Unternehmensführung beachten.

**Abb. 1 Lage der Vorbehaltsgebiete für das geplanten interkommunalen Gewerbegebiet**



- Vier Teilflächen (46,8 ha; 37,6 ha; 31,3 ha; 22,3 ha), insgesamt 138 ha
- Größte Teilfläche besteht nahezu gänzlich aus Grünland, in der zweitgrößten dominiert Ackerland. Randlich liegt eine kleinflächige Mischbebauung mit angrenzenden Grünlandbereichen. Die drittgrößte Teilfläche (nordwestlich) wird vorherrschend durch Grünland geprägt und weist eine kleine randlich gelegene Industrie- und Gewerbefläche aus. Die kleinste Teilfläche (nördlich) wird zu einem großen Teil vom Straßenverkehr (B212 / B437) in Anspruch genommen (Quelle SUP RROP Landkreis Wesermarsch)

Quelle: Ausschreibungsunterlagen

Dieses Vorbehaltsgebiet, welches den Ausgangspunkt der Planungen bilden, liegt sowohl auf dem Gebiet der Stadt Nordenham als auch in der Gemeinde Stadland. Eine Realisierung des Vorhabens als interkommunales Gewerbegebiet ist daher eine naheliegende Option und wird von den beiden Kommunen in Erwägung gezogen. Die Größe des Vorbehaltsgebiets lässt mit ca. 138 ha zudem eine über die Belegenheitskommunen hinausgehende regionale Bedeutung des Gewerbegebietes erkennen. Die Belegenheitskommunen Nordenham und Stadland haben deshalb im Juli 2020 beschlossen, bei Interesse eine Beteiligung einzelner oder aller weiteren sieben Kommunen im Landkreis Wesermarsch zu ermöglichen.

Die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH wurde damit beauftragt, ein entsprechendes Votum einzuholen. Die Stadt Brake sowie die Gemeinden Butjadingen, Ovelgönne und Lemwerder haben ein grundsätzliches Interesse an einer Beteiligung signalisiert. Um eine qualifizierte Grundlage für die endgültige Entscheidung über eine Beteiligung zu erhalten, haben die beteiligten Kommunen im November 2022 beschlossen, das Vorhaben durch die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH auf seine Machbarkeit hin überprüfen und die Ergebnisse im Rahmen einer Potenzialanalyse dokumentieren zu lassen. Seitdem werden die Planungen für das Vorhaben unter dem Arbeitstitel „nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet im Landkreis Wesermarsch (niG)“ vorangetrieben.

Die zentralen Fragestellungen der Potenzialanalyse sind:

- Gibt es einen Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen im nördlichen Landkreis Wesermarsch? Wenn ja, in welchem Umfang?
- Ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Umfeld des zukünftigen Kreuzungsbereichs der Küstenautobahn A20 mit den Bundesstraße B212 / B437 im Rahmen der raumordnerischen Vorgaben möglich? Kommen für die Entwicklung auch andere als die bereits als Vorbehaltsgebiet festgesetzten Flächen im weiteren Umfeld des Wesertunnels für die Gewerbeflächenentwicklung in Betracht?
- Welche Ziel- /bzw. Nachfragegruppen benötigen zusätzliche Gewerbeflächenangebote? Wie sind neue Flächenangebote für diese Zielgruppen zu gestalten?
- Ist eine Entwicklung der Flächen als interkommunales Gewerbegebiet möglich und sinnvoll? Welche Organisationsformen bietet sich zur Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebiets an? Welche Nutzeneffekte ergeben sich für die Kommunen aus einer Beteiligung an dem interkommunalen Gewerbegebiet?
- Wie ist das Gewerbegebiet in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht zu gestalten und zu betreiben, damit es als nachhaltiges Gewerbegebiet bezeichnet und zertifiziert werden kann? Welche Vor- und Nachteile ergeben sich daraus? Ist eine Realisierung des Vorhabens als nachhaltiges Gewerbegebiet zu empfehlen?
- Handelt es sich bei dem Vorhaben um ein betriebswirtschaftlich und regionalwirtschaftlich/fiskalisch rentables Projekt?
- Ist eine Realisierung des geplanten Gewerbegebiets anzuraten? Wenn ja, in welcher Größe und Lage sowie in welcher zeitlichen Abfolge und organisatorischen Form sollte die Umsetzung erfolgen?

Aufgrund der Komplexität der gewünschten Potenzialanalyse mit Standortentwicklungskonzept hat die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH diese Untersuchung öffentlich ausgeschrieben. Sie wurde in der Folge an die Arbeitsgemeinschaft von regecon, Diekmann Mosebach & Partner, Northern Institute of Thinking und Kommunalberatung Wilfried Seyer vergeben.

Die Bearbeitung der genannten Fragestellungen erfolgte von der Arbeitsgemeinschaft unter Berücksichtigung aktueller bzw. stets aktualisierter Erkenntnisse, Vorgaben und Wünsche, die sich aus der Einbeziehung externer Fachleute, einem Beteiligungsworkshop sowie regelmäßigen Abstimmungsgesprächen mit dem Auftraggeber - der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wesermarsch GmbH - ergeben haben. Der Untersuchungsverlauf wurde entsprechend modifiziert und die Untersuchungsschwerpunkte entsprechend erweitert.

Der vorliegende Abschlussbericht dokumentiert die Ergebnisse der Untersuchungen. Er nimmt in Kapitel 2 zunächst wichtige Begriffsbestimmungen vor, um in Kapitel 3 eine Bedarfsanalyse für zusätzliche Gewerbeflächen im Norden des Landkreises Wesermarsch durchzuführen. Dazu erfolgt eine Beschreibung des Vorhabens, der planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Situation im Untersuchungsraum sowie der (externen) Entwicklungsimpulse, die für das Vorhaben von Relevanz sind. In Kapitel 4 werden anhand einer Untersuchung potenzieller Zielgruppen und deren

eventueller Flächenbedarfe Gestaltungsoptionen für das nachhaltige, interkommunale Gewerbegebiet erörtert. Auf Basis der vorhergehenden Analysen wird in Kapitel 5 die Umsetzbarkeit des Vorhabens diskutiert und eine Empfehlung abgegeben. Das Standortentwicklungskonzept in Kapitel 6 vertieft die Vorschläge zur Umsetzung des Projektes in gestalterischer, planerischer und organisatorischer Sicht. Kapitel 7 widmet sich den finanzwirtschaftlichen und regionalwirtschaftlichen Auswirkungen des Projektes. In Kapitel 8 wird anschließend eine mögliche Erweiterung des Suchraums für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet diskutiert, bevor in Kapitel 9 ein abschließendes Fazit gezogen wird.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Die in den Kapiteln beschriebenen Untersuchungsschritte bauen aufeinander auf. Um angesichts des Umfangs der Studie die Lesbarkeit der einzelnen Kapitel und Nachvollziehbarkeit der dortigen Ausführungen zu gewährleisten, werden zentrale Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungsschritte, die die Grundlage für die jeweiligen Untersuchungen in den aktuellen Kapiteln darstellen, erneut aufgeführt. Wiederholungen von Textteilen sind somit gewollt und unvermeidbar.

## 2 Definitionen und Abgrenzungen

### 2.1 Interkommunale Gewerbegebiete

#### 2.1.1 Interkommunale Gewerbegebiete – ein Überblick

Interkommunale Gewerbegebiete sind ein Instrument der Zusammenarbeit mehrerer kommunaler Akteure, also Gemeinden und Gemeindeverbände 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 einem interkommunalen Gewerbegebiet vor. Wesentliches 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.<sup>4</sup>

Nachdem eine kommunale Zusammenarbeit unter anderem in den Bereichen Trinkwasserversorgung oder Abfallentsorgung bereits mehrere Jahrzehnte etabliert war, haben verschiedene Aspekte ab den 1980er Jahren zu einer Ausweitung der Themenbereiche einer interkommunalen Kooperation auf die Gewerbeflächenentwicklung beigetragen. Hervorzuhebende Gründe sind hierbei neben anderen:<sup>5</sup>

- Der zunehmende Flächenbedarf für Gewerbeansiedlungen durch die Reorganisation von Produktionsprozessen und die Beschäftigungssuburbanisierung<sup>6</sup>
- Die reduzierte Verfügbarkeit geeigneter Flächen durch einen kontinuierlich steigenden Flächenverbrauch einerseits und einen zunehmend sensibleren Umgang von Bevölkerung und Politik mit der knappen Ressource Fläche als Folge der in den 1970er Jahren aufkommenden Umweltbewegung andererseits
- Steigende Ansprüche von Unternehmen an Lage, Größe, Infrastruktur und schneller Verfügbarkeit eines Gewerbegebiets im Zuge eines intensiveren Standortwettbewerbs durch den europäischen Einigungsprozess, insb. die Osterweiterung der EU, und die Globalisierung. An die Stelle der innerregionalen Konkurrenz von Städten und Gemeinden tritt zunehmend ein Wettbewerb der Regionen

---

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Siehe hierzu unter anderen: Veres-Homm, Uwe et al.: Regional konsolidierte Gewerbeflächenentwicklung (Rekon-Gent); Abschlussbericht im Rahmen des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020; Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit; in: Umweltbundesamt (Hrsg.): Texte 21/2019, Dessau-Roßlau, März 2019

<sup>6</sup> Markus Hesse: Suburbanisierung; in ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover 2018, S. 2629 bis 2639

- Für die Entwicklung großer, überregional wahrnehmbarer Gewerbegebiete in verkehrsgünstiger Lage und mit gutem Infrastrukturangebot haben viele Kommunen nicht die räumlichen Voraussetzungen und/oder finanziellen Ressourcen
- Diverse erfolgreiche Beispiele belegen, dass interkommunale Gewerbegebiete ein gutes Instrument zur effizienteren Nutzung knapper räumlicher und finanzieller Ressourcen darstellen, von denen nicht nur die Belegenheitskommunen, sondern auch benachbarte Städte und Gemeinden und letztlich die gesamte Region wirtschaftlich und fiskalisch profitiert

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 Idealfall höher ausfällt als bei einer eigenständigen Gewerbegebietsentwicklung. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere die Planungs-, Erschließungs- und Vermarktungskosten inkl. der in der Regel anfallenden Finanzierungskosten sowie die Einnahmen vor allem aus den Grundstücksverkäufen und den Realsteuern. Sowohl auf der Ausgaben- als auch auf der Einnahmenseite sind somit klare Regelungen innerhalb des Kooperationsverbundes erforderlich, wie hoch die jeweiligen Anteile ausfallen. Ansatzpunkte können die eingebrachten Flächenanteile der Gemeinden, ihre Einwohner- oder Beschäftigtenzahlen oder die Höhe der Gesellschaftsanteile sein.<sup>7</sup> Probleme können bei Gewerbegebieten entstehen, die sich über mehrere Gemeindegebiete erstrecken, wenn dort jeweils unterschiedliche Gewerbesteuerhebesätze gelten.

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.<sup>8</sup>

Von großer Bedeutung für den langfristigen Erfolg einer regionalen Kooperation zur Planung, Erschließung und Vermarktung eines interkommunalen Gewerbegebiets ist die Überzeugung bei allen Kooperationspartnern, hierdurch Vorteile gegenüber der eigenständigen Entwicklung eines Gewerbegebietes zu haben und die Zusammenarbeit somit auf freiwilliger Basis erfolgt. Eine Zwangssituation beispielsweise aufgrund von Flächenengpässen schürt dagegen vielfach die Besorgnis, im Rahmen der Kooperation übervorteilt zu werden, und führt in der Regel zum Scheitern des Vorhabens.

### 2.1.2 Organisation der Zusammenarbeit bei interkommunalen Gewerbegebieten

Für die Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes sind grundsätzlich verschiedene Kooperations- und Rechtsformen des Verwaltungs- und des Wirtschaftsprivatrechts anwendbar.<sup>9</sup> Das Niedersächsische Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (NKomZG) bildet die

<sup>7</sup> Hüttlinger, Adelheid: Kommunalrechtliche und kommunalwirtschaftliche Aspekte von Interkommunalen Gewerbegebieten (Stand 23.03.2004); <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/inter-komm-ge-recht-u-wirtschaft.pdf> (zuletzt abgerufen:10.02.2024)

<sup>8</sup> Queitsch, Peter: Interkommunales Gewerbegebiet; Präsentation zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Erndtebrück seit 1997, Stand 2016

<sup>9</sup> Hüttlinger, Adelheid: Kommunalrechtliche und kommunalwirtschaftliche Aspekte von Interkommunalen Gewerbegebieten (Stand 23.03.2004); <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/inter-komm-ge-recht-u-wirtschaft.pdf> (zuletzt abgerufen:10.02.2024)



Rechtsgrundlage für jede Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden im Land. Es bietet dabei folgende Optionen:<sup>10</sup>

- ein gemeinsames Unternehmen in der Rechtsform einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts errichten und sich an einer solchen als weitere Träger zu beteiligen (§§ 3 - 4 NKomZG),
- eine Zweckvereinbarung abzuschließen (§§ 5 - 6 NKomZG),
- einen Zweckverband zu errichten sowie sich an einem Zweckverband als weiteres Verbandsmitglied zu beteiligen (§§ 7 - 19 NKomZG).

Anstalten des öffentlichen Rechts sind rechtlich und organisatorisch selbstständige, i.d.R. rechtsfähige Wirtschaftseinheiten mit eigenem hoheitlichem Wirkungskreis. Beispiele: kommunale Sparkassen, Rundfunkanstalten, Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Eine solche Rechtsform bietet sich für die Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgrund des hohen organisatorischen Aufwandes nicht an.

Eine Zweckvereinbarung abzuschließen ist sicherlich formell die einfachste Möglichkeit, eine Zusammenarbeit zu vereinbaren. Sie kommt in der Regel nur zum Tragen, wenn sich die Flächen eines interkommunalen Gewerbegebiets ausschließlich über das Gebiet der beteiligten Kommunen erstrecken. Jede beteiligte Kommune bleibt für den Teil des Gebietes zuständig, der auf eigenem Territorium liegt. Das Gewerbegebiet wird dennoch zusammenhängend entwickelt und wirkt nach außen als eine Einheit. Da es sich aber bei der Entwicklung des niG um ein komplexes Projekt handelt, bei dem Investitionsbeiträge und Gegenleistungen zu vereinbaren sind und darüber hinaus denkbar mehr als zwei Kommunen über einen Zeitraum von voraussichtlich 10- 15 Jahren beteiligt sein sollen, wird auch eine solche Zweckvereinbarung für die langfristige Bindungswirkung als nicht ausreichend gesehen.

Die Rechtsform eines Zweckverbandes hat sich bei der Entwicklung von Gewerbegebieten bereits bundesweit vielfältig bewährt. Mit Geschäftsführung und Verbandsversammlung besitzt ein Zweckverband eine verhältnismäßig „schlanke“ Struktur. Den beteiligten Kommunen bietet die Rechtsform Flexibilität über den Zeitraum der Mitgliedschaft und besitzt als Körperschaft des öffentlichen Rechts Dienstherrenfähigkeit, was sinnvoll ist, sollte wie empfohlen ein aktives Flächenmanagement betrieben werden. Voraussetzung für eine Kooperation als Zweckverband ist, dass Gebietskörperschaften Aufgaben auf den Zweckverband übertragen, die in ihrem originären oder übertragenen Zuständigkeitsbereich liegen.<sup>11</sup>

Beispiele in Norddeutschland:

- Interkommunales Gewerbegebiet Schleswig-Schuby,  
Die Gründer des Zweckverbandes sind die Stadt Schleswig und die Gemeinden Borgwedel,

---

<sup>10</sup> Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport: Interkommunale Zusammenarbeit; [https://www.mi.niedersachsen.de/startseite/themen/kommunen/interkommunale\\_zusammenarbeit/interkommunale-zusammenarbeit-62848.html](https://www.mi.niedersachsen.de/startseite/themen/kommunen/interkommunale_zusammenarbeit/interkommunale-zusammenarbeit-62848.html) (zuletzt abgerufen:10.02.2024)

<sup>11</sup> Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 08.05.2014 zur am 01.11.2010 beschlossenen Entwicklungssatzung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Jade-Weser-Park; 1 KN 102/11, Fundstelle openJur 2014, 11075, Absätze 250 und 26

Busdorf, Dannewerk, Ellingstedt, Fahrdorf, Geltorf, Hollingstedt, Hüsby, Idstedt, Jübek, Kropp, Lottorf, Lürschau, Neuberend, Nübel, Schaalby, Schuby, Selk, Silberstedt, Taarstedt, Tolk und Treia

- Zweckverband WEG  
Unmittelbar an der dänischen Grenze betreiben die Stadt Flensburg und die Gemeinde Handewitt seit dem Jahr 1994 gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet über den "Zweckverband Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft Flensburg/Handewitt" (WEG)
- Zweckverband JadeWeserPark  
Mitglieder im Zweckverband JadeWeserPark sind die Städte Jever, Schortens, Varel und Wittmund, die Gemeinden Bockhorn, Friedeburg, Sande, Wangerland und Zetel, die Landkreise Friesland und Wittmund sowie die kreisfreie Stadt Wilhelmshaven
- Zweckverband EcoPark  
Mitglieder im Zweckverband EcoPark sind die Gemeinden Cappeln und Emstek, die Stadt Cloppenburg und der Landkreis Cloppenburg

Neben diesen, vom Gesetzgeber explizit erwähnten Kooperationsformen, besteht für Kommunen die Möglichkeit der gemeinsamen Realisierung eines Gewerbegebietes über Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauBG mit einem Investor. Als Investoren können nicht nur Erschließungsgesellschaften wie die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG), sondern auch Eigengesellschaften der kooperierenden Gebietskörperschaften fungieren. Ein Beispiel aus Nordwestdeutschland ist die interkomm GmbH, die als Eigengesellschaft der Städte Bielefeld, Herford und Bad Salzuflen (Gesellschafter: Städte Bielefeld und Herford zu je 45 %, Stadt Bad Salzuflen 10 %) Träger des Interkommunalen Gewerbegebietes Ostwestfalen ist. Die operativen Arbeiten übernimmt dort die WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (siehe Kapitel 2.1.3).

In dieser Umsetzungsvariante kommt es des Öfteren zu einer Beteiligung privater Akteure - z. B. Banken, Sparkassen, Versorgungsunternehmen und Erschließungsträger, aber auch Privatpersonen - im Sinne einer Public-Private-Partnership (PPP). Die Niedersachsenpark GmbH, eine eigens zur Entwicklung und Vermarktung des Niedersachsenparks gegründete Kapitalgesellschaft, ist ein Beispiel für das PPP-Modell. Die Gesellschafter der Niedersachsenpark GmbH sind die Samtgemeinde Bersenbrück, die Gemeinden Rieste und Neuenkirchen-Vörden, die Stadt Damme, die MBN Bau AG (Georgsmarienhütte) sowie bis 2008 die Landkreise Osnabrück und Vechta.

Öffentliche Gesellschaften mit diesem Zweck können von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit werden (§ 5 Abs.1 Nr.18 KStG und § 3 Nr. 25 GewStG). Bei entsprechender Option kann die Vorsteuer bei Erschließungsaufwendungen in Abzug gebracht werden.

Die Varianten der interkommunalen Kooperation unterscheiden sich grundsätzlich und haben damit jeweils spezifische Vor- und Nachteile. In der Praxis kommen zumeist die Gründung eines Zweckverbandes als Körperschaft öffentlichen Rechts oder einer privatwirtschaftlichen Kapitalgesellschaft - in der Regel in der Form einer GmbH -zur Anwendung (siehe auch Good-Practice-Analyse in Kapitel 2.1.3). Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft oder der Abschluss einer Zweckvereinbarung jeweils auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sowie die Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens als Körperschaft öffentlichen Rechts (KÖR) sind



dagegen nicht sehr geläufig. Eine Beteiligung privater Akteure - hierbei handelt es sich vielfach um Banken, Sparkassen (KÖR) und Versorgungsunternehmen - im Sinne einer Public-Private-Partnership (PPP) ist über die Konstellationen Zweckverband und Eigengesellschaft möglich, nicht aber über die anderen beschriebenen Kooperationsformen. Nachfolgend wird deshalb insbesondere auf die Kooperationsformen Zweckverband und Kapitalgesellschaft eingegangen, die in Tab. 1 zusammenfassend gegenübergestellt sind.

**Tab. 1. Vor- und Nachteile interkommunaler Kooperationsformen**



	Vorteile	Nachteile
Zweckverband	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewährte Kooperationsform im öffentlichen Sektor (Trinkwasserversorgung und Abfallentsorgung, interkommunale Gewerbegebiete, bspw. EcoPark und JadeWeserPark)</li> <li>▪ Weiter Spielraum bei der Ausgestaltung der Zusammenarbeit</li> <li>▪ Übernahme hoheitlicher Aufgaben möglich, z. B. der Bauleitplanung,</li> <li>▪ Gewährleistung angemessener Mitwirkungs- und Kontrollrechte durch die Organe der beteiligten Körperschaften</li> <li>▪ Natürliche Personen und juristische Personen des Privatrechts, z.B. Banken oder Bauträger, als Mitglieder möglich</li> <li>▪ Einfacher Fördermittelzugang analog zu Gebietskörperschaften</li> <li>▪ Zugang zu Krediten zu Kommunalkonditionen</li> <li>▪ Partner auf Augenhöhe für die Zusammenarbeit mit anderen KÖR - wie z.B. Bundesverwaltungsbehörden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zusammenarbeit der Gemeinde- und der Kreisebene im Zweckverband nur dann rechtlich zulässig, wenn der Verband auf die hoheitliche Aufgabe der Zuständigkeit für die Bauleitplanung verzichtet und diese auf eine Mitgliedskommune überträgt</li> <li>▪ Zweckverband an öffentliches Dienst-, Haushalts- und Vergaberecht gebunden; langwierige Ausschreibungs- und Vergabeverfahren erforderlich</li> <li>▪ Nur Minderheitsbeteiligung natürlicher Personen und juristischer Personen des öffentlichen und privaten Rechts</li> <li>▪ Umsatzsteueroption und Vorsteuerabzugsfähigkeit nicht möglich; Verkaufspreis der Gewerbegrundstücke verteuert sich damit um mehr als 10 %</li> </ul>
Kapitalgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bewährte Kooperationsform im Bereich der Wirtschaftsförderung und Gewerbeflächenentwicklung (z. B. Niedersachsenpark, Interkom. GE Ostwestfalen-Lippe, WLH Wirtschaftsförderungsges. im LK Harburg)</li> <li>▪ Beteiligung privatwirtschaftlicher Kooperationspartner als Gesellschafter in beliebigem Umfang möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optionale Aufsichtsgremien (Aufsichts- und/oder Beirat) erhöhen ggf. den unterjährig Abstimmungsaufwand zwischen Gesellschaft und Gesellschaftern</li> <li>▪ Bei mehr als 24,9 % privaten Gesellschaftern erschwerter Zugang zu Fördermitteln (Beihilferecht)</li> </ul>





Projekt	ecopark
 <p>© Zweckverband ecopark www.ecopark.de</p>	 <p>© https://wego.here.com</p>
<p><b>Lage</b> (Ort, Hoheitsgebiet)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde Emstek, Landkreis Cloppenburg, Niedersachsen</li> <li>• Zwischen Bremen, Oldenburg und Osnabrück an der A1, Anschlussstelle Cloppenburg</li> </ul>
<p><b>Beteiligte Kommunen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinden Cappeln und Emstek, die Stadt Cloppenburg und der Landkreis Cloppenburg</li> </ul>
<p><b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1: 800 m, A29: 5 km</li> <li>• B72 (E233): unmittelbar, B69: 3 km</li> <li>• Bahnhöfe: Ahlhorn: 10 km, Cloppenburg: 13 km (Regionalverkehr)</li> <li>• Flughäfen: Bremen: 60km, Münster/Osnabrück: 95 km)</li> <li>• Binnenhafen: c-Port: 40 km</li> <li>• Seehäfen: Oldenburg 45 km, Brake: 75 km, Emden: 93 km, JadeWeserPort: 96 km</li> </ul>
<p><b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgebiet (brutto): 300 ha (F-Plan rechtskräftig)</li> <li>• Verfügbare Nettofläche: insg. ca. 190 ha</li> <li>• Sofort verfügbar: 30 ha, davon 15 ha GE und 15 ha GI</li> <li>• Später verfügbar: 160 ha (derzeit rechtskräftige B-Pläne für 80 ha)</li> <li>• Verfügbare Parzellen zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 10 ha</li> </ul>
<p><b>Grundstückspreis</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 59 €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)</li> </ul>
<p><b>Konzeption</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ab 2001 erschlossener großflächiger, interkommunaler Gewerbepark mit großzügiger, attraktiver Grün- und Freiflächengestaltung</li> <li>• Aktives Gewerbeparkmanagement mit Full-Service-Angeboten über kooperierende Dienstleister vom Post-Service bis hin zur Kinderbetreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe</li> </ul>
<p><b>Branchenstruktur / Unternehmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Breiter Mix aus kleinen, mittleren und großen Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, produzierendes Gewerbe, Logistik, Handel und (Unternehmens-) Dienstleistungen</li> </ul>
<p><b>Organisationsform</b> (Träger)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Träger: interkommunaler Zweckverband ecopark, gegründet 1999 von den Gemeinden Cappeln und Emstek, der Stadt Cloppenburg und dem Landkreis Cloppenburg. 2001 Start der Erschließung</li> <li>• Beginn der Flächenvermarktung ab 2002</li> </ul>
<p><b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p><b>Weitere Informationen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="http://www.ecopark.de">www.ecopark.de</a></li> </ul>

Projekt	Niedersachsenpark
 <p>© Niedersachsenpark GmbH www.niedersachsenpark.de</p>	 <p>© <a href="https://wego.here.com">https://wego.here.com</a></p>
<p><b>Lage</b> (Ort, Hoheitsgebiet)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Landkreis Vechta, Gemeinde Rieste (Samtgemeinde Bersenbrück), Landkreis Osnabrück, Niedersachsen</li> <li>• Zwischen Bremen und Osnabrück an der A1, Anschlussstellen Neuenkirchen-Vörden und (zukünftig) Rieste</li> </ul>
<p><b>Beteiligte Kommunen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesellschafter der Niedersachsenpark GmbH: Samtgemeinde Bersenbrück, Gemeinde Rieste, Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Stadt Damme, bis 2008: Landkreise Osnabrück und Vechta bis 2021: MBN Bau AG (Georgsmarienhütte)</li> </ul>
<p><b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1: 500 m</li> <li>• L76: unmittelbar</li> <li>• Gebiet erschlossen durch die Kreisstraße K 149</li> <li>• Bahnhöfe: Neuenkirchen-Vörden: 1 km, Bersenbrück: 10 km (Regionalverkehr)</li> <li>• Binnenhafen: Engter (Mittellandkanal): 7 km</li> <li>• Seehäfen: Oldenburg 75 km, Bremen: 85 km, Jade-WeserPort: 130 km</li> </ul>
<p><b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgebiet (brutto): 412 ha</li> <li>• Verfügbare Nettofläche: insg. ca. 120 ha</li> <li>• Sofort verfügbar: 43 ha</li> <li>• Später verfügbar: 77 ha</li> <li>• Größte sofort verfügbare Parzellen 6 ha</li> </ul>
<p><b>Grundstückspreis</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 79,- €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)</li> </ul>
<p><b>Konzeption</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ab 1998 konzipiertes und ab 2002 realisiertes großflächiges Kreis- und Gemeindegrenzen übergreifendes Industrie- und Gewerbegebiet direkt an der Autobahn A1, umgesetzt als Public-Private-Partnership in der Niedersachsenpark GmbH</li> <li>• Vermietungsangebote im Niedersachsenpark-Center (Konferenzzentren oder -räume, Multifunktionsgebäude/-hallen)</li> <li>• Weitreichenden Angebots an Serviceleistungen wie Bestandspflege und Veranstaltungsmanagement</li> </ul>
<p><b>Branchenstruktur / Unternehmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logistik-Großansiedlungen von Adidas und PSA Peugeot Citroën sowie des Logistik-Dienstleisters Imperial Logistics</li> <li>• Großbetriebe des produzierenden Gewerbes, z. B. Grimme Landmaschinenfabrik</li> <li>• Diverse mittlere und kleiner Unternehmen aus Produktion, Logistik, Handel und Dienstleistungen</li> </ul>

<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Public-Private-Partnership in einer Kapitalgesellschaft, der Niedersachsenpark GmbH</li> <li>Gesellschafter der Niedersachsenpark GmbH: Samtgemeinde Bersenbrück, Gemeinde Rieste, Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Stadt Damme, MBN Bau AG (Georgsmarienhütte) sowie bis 2008 die Landkreise Osnabrück und Vechta</li> </ul>
<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stammkapital der Niedersachsenpark GmbH: 61.500 €</li> <li>Seit 2021 keine Verlustübernahmen der Gesellschafter erforderlich, stattdessen bereits 900.000 € Ausschüttung an Gesellschafter</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="http://www.niedersachsenpark.de">www.niedersachsenpark.de</a></li> </ul>

Projekt	JadeWeserPark
 <p>© Zweckverband JadeWeserPark Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven - <a href="http://jadeweserpark.de">jadeweserpark.de</a></p>	 <p>© <a href="https://wego.here.com">https://wego.here.com</a></p>
<b>Lage</b> (Ort, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Schortens, Landkreis Friesland, Niedersachsen</li> <li>Kurz vor der Stadtgrenze Wilhelmshavens, direkt an der A29 Oldenburg-Wilhelmshaven am Wilhelmshavener Kreuz</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckverband der Städte Jever, Schortens, Varel und Wittmund, der Gemeinden Bockhorn, Friedeburg, Sande, Wangerland und Zetel, der Landkreise Friesland und Wittmund sowie der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>B210: 500 m</li> <li>A29: 2,5 km</li> <li>Bahnhöfe: Sande: 2 km, Schortens/Heidmühle: 7 km (Regionalverkehr)</li> <li>Binnenhafen: Oldenburg: 50 km</li> <li>Seehäfen: JadeWeserPort: 8 km</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtgebiet (brutto): 168 ha</li> <li>Verfügbare Nettofläche: insg. ca. 126 ha</li> <li>Sofort verfügbar: 22,3 ha, davon 3,5 ha GE und 18,8 ha GI</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25,- - 35,- €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der JadeWeserPark ist ein interkommunaler Industrie- und Gewerbepark, der größere Ansiedlungen aus Logistik und Verarbeitenden Gewerbe u.a. im Zusammenhang mit dem JadeWeserPort ermöglichen soll</li> <li>Seine Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch den 2005 gegründeten Zweckverband JadeWeserPark Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließungsbeginn 2009, 2010 Fertigstellung 1. Bauabschnitt mit 20 ha, 2014 Fertigstellung 2. und 3. Bauabschnitt mit 20 ha</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansässig: Logistik und Dienstleistungen</li> <li>Zielgruppe: Produzierendes Gewerbe, Logistik, Logistikimmobilien-Entwickler, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen insb. aus dem Bereich der maritimen Wirtschaft</li> </ul>
<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckverband JadeWeserPark Fries-land-Wittmund-Wilhelmshaven, gegründet 2005</li> </ul>
<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. A.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://jadeweserpark.de/">https://jadeweserpark.de/</a></li> </ul>

Projekt	Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe
 <p>© INTERKOMM Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe GmbH - wege-bielefeld.de</p>	 <p>© <a href="https://wego.here.com">https://wego.here.com</a></p>
<b>Lage</b> (Ort, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford, Region Ostwestfalen-Lippe, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Direkt an der Anschlussstelle Ostwestfalen/Lippe der A2 im Grenzgebiet der drei Städte</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städte Bielefeld, Herford und Bad Salzuflen</li> </ul>
<b>Verkehrsanzbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A2: 0.5km, A30: 17km, A33: 22km</li> <li>ICE/IC: 8km und 10km, RE: 5km</li> <li>Kanalhafen Minden/Weser: 42km</li> <li>Flughäfen: 26 bis 100km</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettobaufläche insgesamt: 35ha</li> <li>Zwei Bauabschnitte weitgehend vermarktet</li> <li>Die Erweiterung des 1. und 3. Bauabschnitts um insg. 15 ha Nettobaufläche ist aktuell in Planung</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. A.</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziel der interkommunalen Gewerbegebiets Ostwestfalen Lippe war die Entwicklung eines größeren Gewerbebestandes in einer dicht besiedelten Region, um größere Ansiedlungen realisieren, funktionale und räumliche Zusammenhänge nutzen, Agglomerationsseffekte erzielen und Wertschöpfungsketten stärken zu können</li> <li>Weitere Ziele sind die Aufteilung von Planungsaufgaben und die Reduzierung von Verwaltungsaufwand</li> <li>Konzipiert sind drei Bauabschnitte             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. BA: ab 2004, Stadtgebiete Herford u. Bad Salzuflen</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2. BA: in Planung, Stadtgebiet Bad Salzuflen</li> <li>▪ 3. BA: seit 2016, Stadtgebiet Bielefeld</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Breiter Branchenmix aus Möbel-, Maschinenbau-, Textil- und Kunststoffindustrie sowie der Pharmabranche</li> <li>• Insgesamt ca. 50 Unternehmen mit ca. 2.000 Arbeitsplätzen in den zwei bisherigen BAs</li> </ul>
<b>Organisationsform (Träger)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunale Eigengesellschaft interkomm Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe GmbH (Gründung 29.11.2001)</li> <li>• Gesellschafter der interkomm GmbH sind zu 45 % die Städte Bielefeld und Herford und zu 10 % die Stadt Bad Salzuflen</li> <li>• Operativen Arbeiten übernimmt die „WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH“</li> <li>• Aufsichtsgremium:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesellschaftsversammlung, Mitglieder: (Ober-)Bürgermeister der drei Kommunen</li> <li>▪ Forum als beratendes Gremium, besetzt mit je 5 Vertreter*innen der Stadträte</li> </ul> </li> </ul>
<b>Kosten (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stammkapital der interkomm GmbH: 500.000€</li> <li>• Im Jahrabschluss 2021 ist eine Gewinnrücklage der interkomm GmbH in Höhe von ca. 4,3 Mio. € ausgewiesen</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<a href="https://www.interkomm-owl.de/">https://www.interkomm-owl.de/</a>

Projekt	Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Oberbehme
 <p>© Gemeinde Kirchlengern - <a href="http://iko.kirchlengern.de/">iko.kirchlengern.de/</a></p>	 <p>© Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - <a href="http://www.geolife.de">www.geolife.de</a></p>
<b>Lage (Ort, Hoheitsgebiet)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinden Kirchlengern und Hiddenhausen, Kreis Herford, Nordrhein-Westfalen</li> <li>• An der Anschlussstelle Kirchlengern der A30 im Grenzgebiet der Gemeinden</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinden Kirchlengern und Hiddenhausen</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A30: 0,5 km</li> <li>• B239/B61: 0,0 km</li> <li>• Bahnhof Bahnlinie Kirchlengern: Regionalverkehr Bielefeld-Osnabrück</li> </ul>
<b>Fläche (Größe, verkaufte Fläche)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettofläche: 35ha</li> <li>• Vollständig vermarktet</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K. A.</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinsames Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen Kirchlengern und Hiddenhausen, um</li> </ul>

	<p>Flächenangebote für Unternehmen mit Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf zu schaffen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielgruppen sind sowohl ortsansässige Betriebe und Existenzgründer als auch innovative Unternehmen aus dem gesamten nordwestdeutschen Wirtschaftsraum</li> <li>• Grundlegendes Anliegen der beiden Kommunen ist, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit die gewerblich-industrielle Entwicklung zu fördern und dadurch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region zu verbessern</li> <li>• Bei der Ansiedlung von Unternehmen sind vor allem die Parameter „Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen“ und „dauerhafte Generierung von Steuereinnahmen“ wesentliche Entscheidungskriterien</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Branchenmix aus Metallverarbeitung, Logistik, Speditionen, Kraftfahrzeugvertrieb, Handwerk</li> <li>• Insgesamt mehr als 40 Unternehmen mit über 800 Mitarbeitern</li> </ul>
<b>Organisationsform (Träger)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperationsvereinbarung der Gemeinden Kirchlingern und Hiddenhausen zur gemeinschaftlichen Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Oberbehme</li> <li>• Gemeinsame Beauftragung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft zur treuhänderischen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Oberbehme inkl. Vorbereitung, Erschließung, Vermarktung und Finanzierungsbetreuung</li> <li>• Entscheidungsgremium für die Unternehmensansiedlung ist der „interkommunaler Arbeitskreis“ nach dessen Implementierung durch Gemeinderatsbeschlüsse</li> </ul>
<b>Kosten (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K.A.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<p><a href="https://iko.kirchlingern.de/Startseite/">https://iko.kirchlingern.de/Startseite/</a></p>

Projekt	Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich
 <p>© Google Earth</p>	 <p>© Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - <a href="http://www.geolife.de">www.geolife.de</a></p>
<b>Lage (Ort, Hoheitsgebiet)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Weilheim i. Oberbayern, Gemeinde Polling, Landkreis Weilheim-Schongau, Bayern</li> <li>• Das Gewerbegebiet Achalaich liegt zu etwa 60 Prozent auf Weilheimer und zu 40 Prozent auf Pollinger Flur</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Weilheim i. Oberbayern, Gemeinde Polling</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A95: 25km</li> </ul>

(Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B2: 1,0 km</li> <li>• Bahnhof Weilheim: 5 km Regionalverkehr</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettofläche: 13,5 ha</li> <li>• Komplett vermarktet</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90,- €/m<sup>2</sup> zzgl. 55,- €/m<sup>2</sup> Erschließungskosten</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erste Überlegungen für ein interkommunales Gewerbegebiet 1994 in Polling, ab 2002 Gespräche mit Weilheim, ab 2009 vertiefte Planungen</li> <li>• Kommunalvertrag /Kooperationsvereinbarung zwischen Weilheim und Polling 2015</li> <li>• B-Plan-Beschluss in beiden Kommunen 2017</li> <li>• Erschließung wurde Ende 2020 abgeschlossen, Besiedlung ab 2021, inzwischen vollständig vermarktet</li> <li>• Ziel des Interkommunale Gewerbegebiet Achalaich: Expansionswünschen der heimischen Wirtschaft nachkommen und neue Arbeitsplätze schaffen zu können</li> <li>• Zielgruppe ist ein breiter Branchenmix außer Einzelhandel</li> <li>• auf der Weilheimer Seite bereichern und auf diese Weise mittelfristig rund 700 Menschen einen Arbeitsplatz</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produzierendes Gewerbe, Technologie, Handwerk, Autowerkstätten, Dienstleistungen und Gartenbau</li> <li>• Inzwischen mindestens 20 Betriebe mit ca. 700 Arbeitsplätzen im Weilheimer Teil des Gebietes</li> </ul>
<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunalvertrag /Kooperationsvereinbarung zwischen Weilheim und Polling 2015.</li> </ul>
<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K.A.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<p><a href="https://www.weilheim.de/wirtschaft/wohngebiete-und-bauflaechen/interkommunales-gewerbegebiet-achalaich">https://www.weilheim.de/wirtschaft/wohngebiete-und-bauflaechen/interkommunales-gewerbegebiet-achalaich</a></p>

## 2.1.4 Erkenntnisse der Good-Practice-Betrachtung interkommunaler Gewerbegebiete

### 2.1.4.1 Vorbemerkung

Für die vorliegende Studie wurden im Zuge einer Good-Practice-Analyse 18 Beispiele bereits existierender interkommunaler Gewerbegebiete recherchiert (siehe Tab. 30 im Anhang). Dabei stand im Vordergrund, möglichst unterschiedliche Ansätze aus dem gesamten Bundesgebiet zu präsentieren, keineswegs eine vollständige Erfassung aller existierenden interkommunalen Gewerbegebiete. Sechs Beispiele insbesondere aus dem regionalen Umfeld des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets im Landkreis Wesermarsch wurden einer viertiefenden Betrachtung unterzogen (siehe vorangegangenes Kapitel). Trotz des Bestrebens, eine möglichst breite Darstellung der vorhandenen Ansätze vorzunehmen, lassen sich zumindest bei ausgewählten Aspekten Parallelitäten zwischen den Gewerbegebietsansätzen erkennen. Vielfach sind sie

jedoch weniger dem interkommunalen Ansatz, sondern allgemeinen Standortfaktoren von Gewerbegebieten geschuldet. Dennoch sind die Gemeinsamkeiten in den nachfolgenden Abschnitten zusammenfassend aufgeführt.

#### 2.1.4.2 Lage, Größe und Infrastruktur

Die Recherche hat eine Vielzahl interkommunaler Gewerbegebiete im gesamten Bundesgebiet in verschiedensten Ausprägungen und Organisationsformen umfasst. Neben bereits seit Jahrzehnten existierenden und ausentwickelten Gebieten beispielsweise in Schleswig-Holstein sind viele, aktuell in der Vermarktung befindliche und neu geplante interkommunale Gewerbegebiete zu finden. Dies ist auch eine Folge der besonderen Förderung, die interkommunale Gewerbegebiete mittlerweile in vielen Bundesländern genießen.<sup>13</sup> Interkommunale Gewerbegebiete sind damit als etablierte Kooperationsansätze und Organisationsformen der der Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung zu betrachten.

In der Größe unterscheiden sich die betrachteten Gewerbegebiete erheblich. Sie reichen von kleinen Gebiete mit einer Nettofläche von ca. 15 ha wie im Interkommunalen Gewerbegebiet Achalaich in der Stadt Weilheim in Bayern über mittelgroße Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 30 ha bis 40 ha (z. B. interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen) bis hin zu großen (bspw. interkommunalen Gewerbegebiet Aurea, Stadt Rheda-Wiedenbrück, mit einer Nettofläche von ca. 80ha) und sehr großen Gewerbegebieten (z. B. Niedersachsenpark mit Gesamtfläche von über 400 ha). In der Regel erfolgt jedoch eine Untergliederung in handhabbare Bauabschnitte mit Größen von 30 bis 40 ha.

Die recherchierten interkommunalen Gewerbegebiete zeichnen sich insbesondere durch ihre gute Verkehrsanbindung aus. Sie liegen oft unmittelbar an oder in einem Umkreis von wenigen Kilometern um eine Autobahnanschlussstelle. Daneben sind meist Bundesstraßen in der Nähe der interkommunalen Gewerbegebiete vorhanden, insbesondere bei einer größeren Entfernung zur Autobahn. Eine Anbindung an das Schienenverkehrsnetz in Form von Industriegleisen oder Umschlaganlagen für den kombinierten Verkehr ist jedoch nur in den seltensten Fällen gewährleistet, auch wenn Schienenwege in der Nähe vorhanden sind. Letztere dienen in der Regel überwiegend dem Personenverkehr. Ebenso selten sind unmittelbare Anbindungen an Binnen-, See- und Flughäfen festzustellen. Eine Ausnahme bildet hierbei der C-Port auf dem Gebiet der Stadt Friesoythe und der Gemeinde Saterland im Landkreis Cloppenburg, der Industrie und Gewerbeflächen mit direktem Kajenzugang zum Küstenkanal bietet.

Bei der Recherche wurde ebenfalls offengelegt, dass die interkommunalen Gewerbegebiete nur selten über spezielle Infrastruktureinrichtungen wie Technologiezentren, Universitäten und Forschungseinrichtungen oder Hochvoltleitungen sowie weitere Energieinfrastrukturanlagen verfügen.

---

<sup>13</sup> Siehe hierzu zum Beispiel Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld: Interkommunale Gewerbegebiete; <https://www.ostwestfalen.ihk.de/standort-foerdern/regional-und-landesplanung/regional-und-landesplanung/interkommunale-gewerbegebiete/> (zuletzt abgerufen am 20.02.2024)

### 2.1.4.3 Positionierung und Vermarktung

Bei der Positionierung der interkommunalen Gewerbegebiete zeigt sich im Sample, unabhängig von deren Größe, vielfach eine ähnliche Branchenstruktur: Die ansässigen Unternehmen lassen sich oft dem verarbeitenden Gewerbe und dem Logistikgewerbe zuordnen. Großflächiger Einzelhandel ist selten. Unternehmens- und private Dienstleistungen sind dagegen in vielen der betrachteten interkommunalen Gewerbegebiete anzutreffen, dominieren aber nicht die Branchenstruktur. Vielmehr handelt es sich hierbei um ergänzende Nutzungen.

Im Vergleich der interkommunalen Gewerbegebiete sind die dortigen Unternehmen unterschiedlichen Gruppen des verarbeitenden Gewerbes zuzuordnen, sodass sich auch hier ein ausdifferenziertes Bild ergibt. Von der Lebensmittelproduktion über die Metallverarbeitung und den Maschinenbau bis hin zum Fahrzeugbau ist ein breites Spektrum von produzierenden Unternehmen anzutreffen. Trotz der in Teilen verschiedener interkommunaler Gewerbegebiete bestehenden Gl-Festsetzungen sind im Sample kaum Unternehmen zu finden, die tatsächlich auf diese Nutzungsberechtigung angewiesen sind.<sup>14</sup> So sind klassische Industriebetriebe z. B. der Montan- oder der Chemischen Industrie nicht bzw. kaum vorhanden.

Bei den Logistikunternehmen in den betrachteten Gewerbegebieten handelt es sich neben den klassischen Betrieben aus Umschlag, Lagerung und Transport öfter um sogenannte Mehrwertlogistiker, deren Angebot durch die Schaffung zusätzlicher Mehrwerte (bspw. Veredelung) bereits in Richtung des verarbeitenden Gewerbes geht. Auch Großhandelsbetriebe, die dem Logistikgewerbe nahestehen, sind in den interkommunalen Gewerbegebieten vertreten.

Die in den betrachteten Gewerbegebieten abgebildeten Unternehmensgrößen sind ebenfalls sehr heterogen. Schon aufgrund der oft vorhanden großen Grundstücke und der zumeist exponierten Lage sind in vielen der interkommunalen Gewerbegebiete größere Ansiedlungen mit mehreren Hektar großen Grundstücken anzutreffen. In der Regel bieten diese Unternehmen auch mindestens dreistellige Arbeitsplatzzahlen. Daneben sind jedoch regelmäßig auch kleine und mittlere Unternehmen auf entsprechend kleineren Grundstücken vorhanden, die zahlenmäßig jedoch die Mehrheit darstellen.

Hinsichtlich der Flächenvermarktung ist in den betrachteten Gewerbegebieten zumeist ein reges Interesse an den Grundstücken zu verzeichnen, welches selbstverständlich den üblichen konjunkturellen Schwankungen unterliegt. So wurden sowohl im Ecopark Cloppenburg als auch im Niedersachsenpark zwischen Rieste und Neuenkirchen-Vörden (Landkreise Osnabrück und Vechta) seit ihrer Entwicklung durchschnittlich mehr als 5 ha Industrie- und Gewerbefläche pro Jahr vermarktet. Die im regionalen Vergleich hohe Lagegunst der meisten interkommunalen Gewerbegebiete ist ein ausschlaggebender Grund dafür, ebenso wie die wirtschaftliche Situation und Dynamik des regionalen Umfeldes. So existieren auch interkommunale Gewerbegebiete, deren

---

<sup>14</sup> Dieser Befund wurde von Herrn Uwe Schumacher, Geschäftsführer des Interkommunalen Gewerbegebietes Niedersachsenpark, in einem Interview am 12.02.2024 für seinen Zuständigkeitsbereich bestätigt.

Vermarktung nur sehr schleppend verläuft.<sup>15</sup> Die Eigenschaft der interkommunalen Organisation allein ist somit kein Garant für einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz.

#### 2.1.4.4 Struktur und Organisation

Die im Rahmen der Good-Practice-Recherche betrachteten interkommunalen Gewerbegebiete sind etwa zur gleichen Zahl als öffentlich-rechtliche Zweckverbände (Körperschaften des öffentlichen Rechts) oder als privatwirtschaftliche Kapitalgesellschaften (in der Regel Gesellschaften mit beschränkter Haftung, GmbH) organisiert. In einzelnen Fällen fußt die Zusammenarbeit auch auf einer interkommunalen Vereinbarung zur gemeinsamen Entwicklung eines Gewerbegebietes. Dies trifft jedoch nur auf interkommunale Gewerbegebiete zu, deren Flächen sich über das Gebiet der beteiligten Kommunen erstrecken.

Mitglieder eines Zweckverbands zur Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebiets sind grundsätzlich Städte und Gemeinden der jeweiligen Region. Während territorial betroffene Kommunen immer dem Kooperationsverbund angehören, sind es beispielsweise beim JadeWeserPark auch Kommunen, deren Gebiet von dem interkommunalen Gewerbegebiet nicht berührt wird. An einigen Kooperationsverbänden sind die Standortlandkreise, vereinzelt - wie im Fall des JadeWeserPark - auch benachbarte Landkreise beteiligt. Bei einer Zusammenarbeit in privatrechtlicher Form, beispielsweise einer GmbH, sind dieselben Beteiligungsstrukturen anzutreffen, allerdings als Gesellschafter mit einem dem Anteil am Stammkapital entsprechenden Gewicht und nicht als gleichberechtigte Mitglieder. Obwohl grundsätzlich möglich, konnten im Untersuchungssample Public-Private-Partnership-Modelle unter Einbeziehung natürlicher sowie öffentlich- oder privatrechtlicher juristischer Personen bei den Zweckverbänden nicht ermittelt werden, sondern nur bei den privatrechtlichen Kapitalgesellschaften, beispielsweise bei der Niedersachsenpark GmbH.

#### 2.1.5 Fazit

Die hohe Zahl bereits existierender interkommunaler Gewerbegebiete im gesamten Gebiet der Bundesrepublik Deutschland verdeutlichtet, 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.

---

<sup>15</sup> Hier ist zum Beispiel das interkommunale Gewerbegebiet Wabern Tannenhöhe Schwalm-Eder-Kreis in Nordhessen zu nennen. Sie dazu: Hessischen/Niedersächsischen Allgemeine (HNA): Interkommunales Gewerbegebiet: Fünf Kommunen planen Entwicklung an der A 49; <https://www.hna.de/lokales/fritzlar-homborg/neuental-ort316403/interkommunales-gewerbegebiet-fuenf-kommunen-planen-entwicklung-an-der-49-92148093.html> (zuletzt abgerufen: 13.02.2024)

Die 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 sonstigen Dienstleistungen.

Allerdings kann die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit unter dem Aspekt des Flächenverbrauchs kontraproduktiv sein. So werden z. B. interkommunale Gewerbegebiete häufig auf Standorten realisiert, die im Grenzgebiet zweier Gemeinden, also im Außenbereich liegen. Dieses Argument wird verstärkt durch die als Voraussetzung angesehene Lage der Gewerbegebiete an einer Autobahn.

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 Gewerbegebietenentwicklung 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. Auch die Einbeziehung privater Kooperationspartner im Sinne einer Public-Private-Partnership ist in beiden Konstellationen möglich. Für die Kapitalgesellschaft spricht dabei, dass eine umfangreichere Einbindung privater Akteure im Sinne höherer Gesellschafts- oder Stimmanteile erfolgen kann als bei einem Zweckverband, bei dem die Beteiligung nicht-kommunaler Mitglieder beschränkt ist.<sup>16</sup> Ein hoher Anteil privater Partner kann die kommunalen Partner entlasten und zu einer Ausweitung der Eigenkapitalbasis beitragen, gleichzeitig aber den Zugang zu Fördermitteln einschränken. Bei einer Kapitalgesellschaft ist der Aspekt des kommunalen Selbstverwaltungsrechts erheblich nicht unproblematisch, weil die Geschäftsleitung eines Unternehmens in Privatrechtsform vorrangig dem betriebswirtschaftlichen Erfolg, weniger aber den Belangen des öffentlichen Wohls verpflichtet ist. Dabei spielt auch die Frage eine Rolle, wie der Einfluss der gewählten Gemeindeorgane auf das Unternehmen in Privatrechtsform geschützt und

---

<sup>16</sup> § 7 NKomZG gestattet die Beteiligung natürlicher Personen sowie juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts nur unter den Einschränkungen, dass die Kommunen die Mehrheit der Verbandsmitglieder stellen und die Mehrheit der Stimmen in den Kollegialorganen des Zweckverbandes haben, die Erfüllung der Verbandsaufgaben dadurch gefördert wird, Gründe des öffentlichen Wohls nicht entgegenstehen und bei einer Aufgabenerfüllung durch die Verbandsmitglieder selbst eine Beteiligung solcher Personen zulässig wäre.

die politische Verantwortung gesichert werden kann.<sup>17</sup> Bei einer Kapitalgesellschaft werden aus diesen Gründen neben einer Gesellschafterversammlung meist weitere Gremien wie ein Aufsichtsrat und/oder ein Beirat mit unterschiedlichen Mitgliedern installiert. Der Zweckverband hingegen wird über eine jährliche Verbandsversammlung durch feste Delegierte der beteiligten Mitglieder gesteuert und kontrolliert. Der erforderliche Aufwand für die Betreuung der eigenen Organisation kann somit stark unterschiedlich ausfallen.

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. Für den Erschließungsträger reduziert sich damit der zu erzielende Verkaufspreis für die Gewerbeflächen, für die ansiedlungswilligen Unternehmen der zu zahlende Kaufpreis für die Gewerbegrundstücke. 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 somit 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

### 2.2.1 Zentrale Elemente der Nachhaltigkeit

Trotz der inzwischen sehr häufigen Verwendung bedarf der Begriff Nachhaltigkeit an dieser Stelle zunächst einer Definition und Herleitung, um den Bezug zur kommunalen Ebene in Deutschland herstellen und passende Ansatzpunkte für das kommunale Handeln in Deutschland ableiten zu können.

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ stammt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und beschreibt den Grundsatz, dem Wald nur so viel Holz zu entnehmen, wie im selben Zeitraum nachwachsen kann. Dieser ressourcenökonomische Ansatz wurde im Laufe des späten 20. Jahrhunderts auf viele Politikbereiche übertragen und hat heute eine sehr universelle Bedeutung.<sup>18</sup> Aufbauend auf der Arbeit der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt - Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“ des 13. Deutschen Bundestages 1998 wird inzwischen von den 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit gesprochen, der ökologischen, der

<sup>17</sup> Hüttlinger, Adelheid: Kommunalrechtliche und kommunalwirtschaftliche Aspekte von Interkommunalen Gewerbegebieten (Stand 23.03.2004); <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/interkomm-ge-recht-u-wirtschaft.pdf> (zuletzt abgerufen:10.02.2024)

<sup>18</sup> Vgl. hierzu: Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages: Nachhaltigkeit, Der aktuelle Begriff 06/2004, Berlin oder auch Duden: Nachhaltigkeit; <https://www.duden.de/rechtschreibung/Nachhaltigkeit> ( 25.04.2019)

sozialen und der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit.<sup>19</sup> Darin spiegelt sich eine Definition von Nachhaltigkeit wider, die die Weltkommission für Umwelt und Entwicklung, die „Brundtland-Kommission“ 1987 erarbeitet hat: „Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“<sup>20</sup> Es geht im Kern darum, alle Ressourcen nicht stärker in Anspruch zu nehmen als es die natürliche Regenerationsfähigkeit der beteiligten ökologischen, ökonomischen und sozialen Systeme zulassen.

**Abb. 2 Dimensionen der Nachhaltigkeit**



Quelle: Deutscher Bundestag

**Abb. 3 UN-Oberziele der „Nachhaltigkeit“**



Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU)

Die Agenda 2030 für Nachhaltige Entwicklung, die am 25. September 2015 beim UNO Nachhaltigkeitsgipfel der Staats- und Regierungschefs verabschiedet worden ist, definiert auf dieser Basis 5 globale Oberziele für eine nachhaltige Entwicklung (Abb. 3).<sup>21</sup> Diese sind mit einem Katalog von 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals - SDGs) aus allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen unterfüttert worden (Abb. 4).<sup>22</sup>

Die globalen Nachhaltigkeitsziele der UN zielen auf Problemlagen in einem globalen Bezugsrahmen, in dem sich genauso westliche Industrieländer wie Schwellen- und Entwicklungsländer befinden. Dies führt notwendigerweise zu einer unterschiedlichen Betroffenheit in den Ländern, aber auch zu unterschiedlichen Handlungsmöglichkeiten und -ansätzen. So sind beispielsweise in der Bundesrepublik Deutschland viele der 17 SDG bereits seit Jahrzehnten sogar in der Verfassung verankert, wie zum Beispiel die Geschlechtergleichheit (SDG 5). Bei anderen Zielen befinden sich die Gegebenheiten in Deutschland hingegen auf einem solch hohen Niveau, dass in einem globalen Vergleich faktisch von einer Zielerreichung gesprochen werden kann. So kann zum Beispiel bei SDG 1 „Keine Armut“ angesichts der Bedingungen in vielen Entwicklungsländern in

<sup>19</sup> Deutscher Bundestag (13. Wahlperiode): Konzept Nachhaltigkeit -Vom Leitbild zur Umsetzung; Abschlußbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt - Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“, Drucksache 1311200, 26.06.98, S. 17ff

<sup>20</sup> Bundesregierung: Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuauflage 2016; Berlin 2016, S. 24

<sup>21</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU): Die 2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung; <https://www.bmu.de/WS3548> (zuletzt abgerufen 25.03.2020)

<sup>22</sup> United Nations: Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development; A/RES/70/1, New York 2015; <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/21252030%20Agenda%20for%20Sustainable%20Development%20web.pdf>; (zuletzt abgerufen 25.04.2019)

Deutschland allenfalls noch von einer relativen Armut im nationalen Bezugsrahmen gesprochen werden. Aus diesem Grund werden diese Themenbereiche in Deutschland primär in der Entwicklungspolitik angesiedelt. In einigen Bereichen besteht dagegen noch Handlungsbedarf, zum Beispiel bei SDG 12 „Nachhaltige/r Konsum und Produktion“ sowie bei SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“.

In Deutschland hat die Bundesregierung die Agenda 2030 der Vereinten Nationen in die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016 überführt (2018 aktualisiert).<sup>23</sup> Darin wird beschrieben, wie Deutschland auf nationaler und internationaler Ebene zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele beitragen will. Außerdem wurden Indikatoren ermittelt, mit denen die Fortschritte dargestellt werden können.

Abb. 4 Nachhaltigkeitsziele der UN



Quelle: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-verstaendlich-erklaert-232174>

### 2.2.2 Nachhaltigkeit in der kommunalen Entwicklungsplanung

Für die kommunale Ebene sind die 17 Nachhaltigkeitsziele mit ihren insgesamt 169 Unterzielen von einer breit aufgestellten Arbeitsgruppe, an der unter anderen das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, der Deutsche Städtetag und das Deutsche Institut für Urbanistik (DifU) beteiligt waren, auf ihre Relevanz und Beeinflussbarkeit mit Hilfe kommunaler Aufgaben

<sup>23</sup> Bundesregierung: Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuaufgabe 2016; Berlin 2016 und Bundesregierung: Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Aktualisierung 2018; Berlin 2018



## Abb. 5 Relevante Nachhaltigkeitsziele für das niG



### SDG 7. Bezahlbare und saubere Energie

- Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie sichern, zum Beispiel
  - ❖ Förderung erneuerbarer Energien
  - ❖ Erhöhung der Energieeffizienz



### SDG 8. Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstums

- Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern
  - ❖ Pro-Kopf-Wirtschaftswachstum entsprechend den nationalen Gegebenheiten
  - ❖ Bis 2030 produktive Vollbeschäftigung
  - ❖ Gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit erreichen



### SDG 9. Industrie, Innovation und Infrastruktur

- Widerstandsfähige Infrastruktur, inklusive und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen
  - ❖ Infrastruktur verbessern, Zugang zu IKT und Internet
  - ❖ Wertschöpfung kleiner Unternehmen erhöhen
  - ❖ Nachhaltige Industrialisierung, Umweltverträgliche & effiziente Industrien



### SDG 11. Nachhaltige Städte und Gemeinden

- Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten
  - ❖ Bezahlbarer Wohnraum
  - ❖ Nachhaltig Bauen
  - ❖ Mobilität ermöglichen
  - ❖ Verstädterung nachhaltig gestalten, Verbindung zwischen Stadt & Land
  - ❖ Umweltbelastungen senken
  - ❖ Gestaltung öffentlicher Räume, Natur- und Kulturerbe schützen
  - ❖ Nachhaltige Stadtpolitik & Katastrophenvorsorge



### SDG 12. Nachhaltige/r Konsum und Produktion

- Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen
  - ❖ Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster, natürliche Ressourcen schonen
  - ❖ Abfälle verantwortungsvoll entsorgen, Müll vermeiden & recyceln
  - ❖ Verantwortungsvolle Unternehmen, nachhaltiges Beschaffungswesen
  - ❖ Aufklärung & Bewusstseinsbildung, nachhaltigen Tourismus ausbauen
  - ❖ Subventionen fossiler Brennstoffe abschaffen



### SDG 13. Maßnahmen zum Klimaschutz

- Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen
  - ❖ Anpassungen an den Klimawandel
  - ❖ Nationale Klimaschutzpolitiken
  - ❖ Aufklärung & Kapazitäten verstärken



### SDG 15. Leben an Land

- Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern, Wälder nachhaltig bewirtschaften, Bodendegradation beenden und umkehren und dem Verlust der biologischen Vielfalt ein Ende setzen
  - ❖ Landökosysteme schützen, Gesunde Wälder
  - ❖ Biologische Vielfalt bewahren, Invasion fremder Arten verhindern
  - ❖ Zugang zu genetischen Ressourcen
  - ❖ Ökonomische Kennzahlen nutzen, Biodiversität finanziell fördern
  - ❖ Finanzierung nachhaltiger Waldwirtschaft

Quelle: regecon auf Basis von Assmann, Dirk et al.: SDG-Indikatoren für Kommunen - Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen. Hrsg.: Bertelsmann Stiftung et. al., Gütersloh 2018, S. 96 - 101

oder Produkte hin überprüft und ebenfalls mit Indikatoren versehen worden.<sup>24</sup> Demnach können die Kommunen zu 126 Unterzielen einen entsprechenden Beitrag leisten.

Im Kontext dieses Entwicklungskonzeptes ist jedoch zu beachten, dass sich die kommunale Ebene in Städte und Gemeinden sowie Gemeindeverbände, zu denen auch die Kreise zählen, untergliedert. Die Zuständigkeiten für die kommunalen Aufgaben verteilen sich innerhalb der kommunalen Ebene auf die genannten Gebietskörperschaften. Je kleiner die Gebietskörperschaft, desto geringer fallen im Allgemeinen auch ihre Aufgaben aus. Die Möglichkeiten, einen Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen leisten zu können, verringern sich entsprechend. In Bezug auf die regionale Wirtschaftsentwicklung finden sich in 7 der 17 Oberziele und in 28 der 126 Unterziele der Nachhaltigkeitsstrategie Anknüpfungspunkte, die auch für die Entwicklung des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch eine Auswirkung haben können. Diese sind in Abb. 5 dargestellt.

### 2.2.3 Nachhaltige Gewerbegebiete – ein Überblick

Jede Kommune steht stets vor der Frage zur aktiven Gestaltung und Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der eigenen Gemeinde und des Wirtschaftsstandortes. Dabei geht es nicht nur um die großen Herausforderungen wie Strukturwandel, Anpassungen an den Klimawandel, Lösung des Fachkräftemangels und Sicherstellung einer nachhaltigen Energieinfrastruktur. Zu bedenken ist auch die besondere regionale Lagegunst. Gibt es Wettbewerbsvorteile? Wie kann der eigene Wirtschaftsstandort so gestaltet werden, dass er auf Akzeptanz der Bevölkerung und der Gewerbetreibenden gleichermaßen trifft?

Wird heute ein neues Gewerbegebiet geplant, so ist es schon rechtlich zwingend geboten, die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zu bedenken. Bei einem als ökologisch und nachhaltig positionierten und vermarkteten Gewerbegebiet muss der Erschließungsträger jedoch deutlich über die im Planungsrecht formal gebotenen Aufgaben hinausgehen. Er muss entweder durch zusätzliche Maßnahmen oder durch eine intelligente Umsetzung rechtlicher Vorgaben einen langfristig messbaren ökologischen Mehrwert erzielen.

Eine Untersuchung der Leuphana-Universität Lüneburg zur Biodiversität in Gewerbequartieren<sup>25</sup> aus dem Jahr 2015 sah den Idealzustand darin, dass in einem nachhaltigen Gewerbegebiet die Beteiligten freiwillig und organisiert zusammenarbeiten, um die gemeinsamen ökonomischen, sozialen und ökologischen Ressourcenquellen dauerhaft zu sichern. Da der Erschließungsträger jedoch nicht wissen kann, ob er kooperierende und nachhaltigkeitsorientierte Unternehmen für sein ausgewiesenes Gewerbegebiet findet, sollte er sich daher auf die ökologische Planung und nachfolgend die Erschließung, also den Tiefbau, sowie auf die nachhaltige Unterhaltung und Pflege der Flächen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in einem Gewerbegebiet konzentrieren.

---

<sup>24</sup> Assmann, Dirk, Jasmin Honold, Busso Grabow und Jochen Roose. SDG-Indikatoren für Kommunen – Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen. Hrsg. Bertelsmann Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutscher Landkreistag, Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Deutsches Institut für Urbanistik, Engagement Global. Gütersloh 2018

<sup>25</sup> Beständig, U.: Nachhaltige Gewerbegebiete: Gut für die Biodiversität, attraktiv für Unternehmen, Lüneburg 2015

Für Kommunen winken durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zahlreiche Vorteile. Durch die Umsetzung von ökologischen Nachhaltigkeitsansätzen, beispielsweise aus dem Bereich der ökologischen Vielfalt, können Aufwendungen für vorgeschriebene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sinken, ebenso die Kosten für Unterhaltung und Pflege des Gewerbegebiets. Gleichzeitig kann das Gebiet für nachhaltigkeitsaffine Unternehmen attraktiver werden. Hinzu kommt, dass eine Integration des Gewerbegebiets in bestehende natürliche Strukturen die Erhaltung des kommunalen Erscheinungsbilds unterstützt.<sup>26</sup>

Mit der Zunahme des Verständnisses für Nachhaltigkeit und Umweltschutz in der deutschen Gesellschaft begannen anfangs des 21. Jahrhunderts einzelne Kommunen damit, Kriterien für die Nachhaltigkeit ihrer Bauleitplanung für Gewerbe- und Industriegebiete zu benennen. Dies geschah in der Regel vereinzelt und unabgestimmt und bediente häufig lediglich den Zeitgeist.

Auf Anregung und in Mitarbeit der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH, die als kreiseigene Entwicklungsgesellschaft von Gewerbequartieren im nördlichen Niedersachsen tätig ist, wurde in den Jahren 2012 - 2013 von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB), Stuttgart, das praxisbezogene Zertifikat für nachhaltige Gewerbequartiere entwickelt. Erstmals entstanden damit nachvollziehbare, allgemeinverbindliche und überprüfbare Standards für Kriterien der Nachhaltigkeit, die bereits in die Planung und Umsetzung von Gewerbegebieten eingebracht werden können. Die Kriterien und Bewertungen werden von der DGNB regelmäßig an neue Erkenntnisse angepasst und umfassen sowohl die ökologische und ökonomische als auch die soziale Nachhaltigkeit.

Ein nachhaltiges Gewerbequartier sollte diese Kriterien in Einklang bringen, um eine positive Wirkung auf die Umwelt, die Gemeinschaft und die Wirtschaft zu erzielen. Diese Kriterien können je nach Standort und regionalen Bedingungen variieren, aber sie bilden eine solide Grundlage für die Planung und Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets.

Wie nachhaltig im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes ein Wirtschaftsgebiet entsteht, ergibt sich aus den Kriterien, die bei Planung, Erschließung und letztlich auch der Besiedelung angelegt sind. Hierbei ist ein Zertifikat eines fachanerkannten Institutes ein hilfreiches Instrument, denn die Zertifizierung von Gewerbequartieren ist ein Prozess, bei dem bestimmte Standards für die nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten festgelegt und von qualifizierten Auditoren überprüft werden. Solche Zertifizierungen werden von verschiedenen Organisationen angeboten und dienen dazu, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit von Gewerbequartieren sicherzustellen. In der Regel müssen Entwickler und Stadtplaner nachweisen, dass ihre Quartiere bestimmte Nachhaltigkeitsziele erreichen, wie z.B. Energieeffizienz, umweltfreundliche Verkehrsplanung und soziale Vielfalt.

Die Zertifizierung trägt dazu bei, nachhaltige Entwicklungen zu fördern und die Aufenthaltsqualität in Gewerbequartieren zu verbessern. In Deutschland sind die Zertifikate der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) allgemein anerkannt und werden von Bauherren und

---

<sup>26</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Ergebnisse der Modellvorhaben; in: ExWoSt-Informationen 49/4; Bonn. 2019

Entwicklern gleichermaßen angestrebt, um ihre Projekte als nachhaltig und umweltverträglich zu kennzeichnen.

Die Zertifizierung einer nachhaltigen Gestaltung von Gewerbegebieten erfolgt durch die prüfende Institution anhand von Kriterienkatalogen. Die Bewertung richtet sich dabei nach dem Gesamterfüllungsgrad der entsprechenden Kriterien und Nutzungsprofile. Dabei steigern sich die Kategorien zum Beispiel bei der DGNB von Bronze über Silber und Gold bis Platin.

Es 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 Lärminderung
- ❖ Partizipation und Kommunikation über die Einbeziehung der Gemeinschaft und Interessengruppen in den Planungsprozess sowie die transparente Kommunikation über Entwicklungspläne und Fortschritte.

Die nachhaltige Gestaltung des geplanten Gewerbegebietes inklusive einer Zertifizierung hat einen positiven Einfluss auf die Zukunftssicherheit der in dem Gebiet getätigten Investitionen der das Gewerbegebiet entwickelnden Kommunen und der sich ansiedelnden Unternehmen. Bereits bei der Entwicklung und Erstbebauung angesetzte hohe städtebauliche und bautechnische Standards reduzieren das Risiko späterer klimapolitisch bedingter Nachbesserungen und Sanierungen. Die Werthaltigkeit der Investitionen wird damit verbessert und erhöht somit die Attraktivität des Gewerbegebietes für potenzielle Ansiedlungsinteressenten.

## 2.2.4 Good-Practice-Beispiele nachhaltiger Gewerbequartiere

In Deutschland sind mittlerweile zahlreiche Gewerbegebiete für eine nachhaltige Konzeption, Planung und Realisierung zertifiziert worden. Nachfolgend werden fünf herausragende Beispiele und mit ihren zentralen Eigenschaften beschrieben.

Projekt	LuneDelta
 <p>© BIS Bremerhaven - <a href="https://innovationsstandort.bis-bremerhaven.de/">https://innovationsstandort.bis-bremerhaven.de/</a></p>	 <p>© <a href="https://wego.here.com">https://wego.here.com</a></p>
<p><b>Lage</b> (Ort, beteiligte Kommunen, Hoheitsgebiet)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seestadt Bremerhaven, Land Bremen</li> <li>• Zwischen den Flüssen Weser und Lüne, im Süden der Stadt Bremerhaven, angrenzend an den Fischereihafen und die dortigen Gewerbegebiete</li> </ul>
<p><b>Beteiligte Kommunen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Bremerhaven</li> </ul>
<p><b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A27:m 3,5 km</li> <li>• B6, B71: 2,0 km,</li> <li>• Bahnhof: Bremerhaven: 6,5 km</li> <li>• Binnenhafen: Bremerhaven: 1,0 km</li> <li>• Seehäfen: Bremerhaven: 1,0 km</li> </ul>
<p><b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgebiet (brutto): 150 ha</li> <li>• Verfügbare Gewerbefläche (netto): insg. ca. 94 ha</li> <li>• Sofort verfügbar: 0 ha</li> <li>• Später verfügbar: 94 ha</li> <li>• Größte verfügbare Parzelle: 14 ha</li> <li>• Fläche für Gemeinschaftseinrichtungen: 28 ha</li> <li>• Grünflächen/Parks: ca. 51 ha</li> </ul>
<p><b>Grundstückspreis</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noch nicht bekannt</li> </ul>
<p><b>Konzeption</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Übergang des Luneplate von Niedersachsen an Bremen 2010 (Staatsvertrag von 2009) ist eine gewerbliche Nutzung des nördlichen Teils der ansonsten zu großen Teilen unter Naturschutz stehenden Luneplate angedacht</li> <li>• Seit ca. 2018 besteht eine Konzeption zur für ein 150 ha großes nachhaltiges Gewerbegebiet mit flexiblen Flächenlösungen und Grundstücksategorien</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Testregion und Kompetenzzentrum für Wasserstoff sind die Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die naturnahe Gestaltung mit zukunftsweisenden, auch sozialen Infrastrukturen zentrale Elemente des Gewerbestandorts</li> <li>• Zielgruppe sind nachhaltig arbeitende Unternehmen aus dem Produktions-, F&amp;E- und Dienstleistungsbereich. Dabei soll auf Synergieeffekte zwischen benachbarten Unternehmen geachtet werden, nicht nur in energetischen Belangen</li> <li>• Die Planungen für das Gebiet sind gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Platin-Status vorzertifiziert worden</li> <li>• Das Gebiet soll durch ein Gebietsmanagement begleitet werden</li> <li>• 2023 haben vorbereitende Arbeiten zur Herrichtung der Flächen begonnen</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltig wirtschaftende Unternehmen aus dem Produktions-, F&amp;E- und Dienstleistungsbereich insbesondere mit Schwerpunkten in der Produktion und Nutzung von grüner Energie und grünem Wasserstoff</li> </ul>
<b>Organisationsform (Träger)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS Bremerhavener Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung mbH</li> </ul>
<b>Kosten (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenschätzung LuneDelta: 90 Mio. €</li> <li>• Förderzusagen von Stadt, Land, Bund und EU in Höhe von bis zu 90% der förderfähigen Kosten</li> <li>• Stammkapital der BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung GmbH: 470.000€</li> <li>• Im Jahrabschluss 2021 sind eine Kapitalrücklage in Höhe von 3,2 Mio. € und eine Gewinnrücklage in Höhe von ca. 1,1 Mio. € ausgewiesen</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="http://www.innovationsstandort.bis-bremerhaven.de">www.innovationsstandort.bis-bremerhaven.de</a></li> </ul>


Projekt	TIP Innovationspark Nordheide
 <p>© Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH (WLH) - <a href="https://tip-nordheide.eu/">https://tip-nordheide.eu/</a></p>	 <p>© <a href="https://wego.here.com">https://wego.here.com</a></p>
<b>Lage (Ort, beteiligte Kommunen, Hoheitsgebiet)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Buchholz in der Nordheide, Landkreis Harburg, Niedersachsen</li> <li>• Im Norden des Stadtgebietes direkt an der B75, ca. 2 von der Anschlussstelle Dibbersen zur A1 entfernt</li> <li>• Angrenzend an bestehende Gewerbegebiete</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Buchholz</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A1: 1,8 km</li> <li>• B75: 0,1 km,</li> </ul>

(Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhof: Buchholz i.d.N.: 5 km</li> <li>• Binnenhafen: Harburg: 20 km</li> <li>• Seehäfen: Hamburg 25 km</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgebiet (brutto): 24,6 ha</li> <li>• Sofort verfügbar: 6,8 ha</li> <li>• Größte verfügbare Parzelle: 1,7 ha</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 135,- €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen); alternativ Pacht 78,- € +1,50 €/m<sup>2</sup> und Jahr</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzeption als hochwertiges, technologiebezogenes Gewerbegebiet mit nachhaltiger Gestaltung seit ca. 2015</li> <li>• Die Planungen des TIP Innovationsparks Nordheide sind 2019 gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Gold-Standard vorzertifiziert worden</li> <li>• Erschließung im Herbst 2021 abgeschlossen und aktuell in der Besiedlung</li> <li>• Zielgruppen sind Unternehmen und Organisationen mit wissensbasierten Arbeitsplätzen und technologieaffiner Produktion sowie klassische Gewerbebetriebe</li> <li>• Seit August 2023 steht das TIP eigene 5G-Reallabor Unternehmen und Hochschulen eines der deutschlandweit leistungsfähigsten und flexibelsten 5G-Campusnetze für Forschung, Entwicklung und Technologietransfer zur Verfügung</li> <li>• Die Ansiedlung eines Technologiezentrums ist beabsichtigt</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktion, Handwerk, Handel, Dienstleistungen</li> </ul>
<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg mbH (Gesellschafter LK Harburg 80 %, EWE 10 %, Sparkasse Buxtehude 10 %)</li> </ul>
<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezeichnetes Kapital der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH: 1,0 Mio. €</li> <li>• Im Jahrabschluss 2021 sind eine Kapitalrücklage in Höhe von 0,2 Mio. € und eine Gewinnrücklage in Höhe von ca. 2,6 Mio. € ausgewiesen</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="https://tip-nordheide.eu/">https://tip-nordheide.eu/</a></li> </ul>

<b>Projekt</b>	<b>Brainergy Park Jülich (interkommunales Gewerbegebiet)</b>
<b>Lage</b> (Ort, beteiligte Kommunen, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Jülich, Kreis Düren, Nordrhein-Westfalen</li> <li>• Im Norden der Stadt in der Nähe der Autobahn A44 Aachen-Düsseldorf</li> </ul>

<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Jülich, Gemeinden Niederzier und Titz sowie der Kreis Düren</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A44: 3,5 km</li> <li>• B55: 2,0 km,</li> <li>• Bahnhof: Jülich: 3 km</li> <li>• Binnenhafen: Neuss: 50 km</li> <li>• Seehäfen: Antwerpen 25 km</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgebiet (brutto): 52 ha</li> <li>• Sofort verfügbar: 6,8 ha</li> <li>• Größte verfügbare Parzelle: 1,7 ha</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 95 € - 120 € / m<sup>2</sup> zzgl. USt.</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interkommunales Gewerbegebiet der Kommunen Jülich, Niederzier und Titz sowie des Kreises Düren auf einem 52 Hektar großen brachliegenden Gelände der Deutschen Welle in Jülich in der Strukturwandelregion Rheinisches Revier (umfangreiche Fördermöglichkeiten vorhanden)</li> <li>• Positionierung des Gewerbeparks als Dekarbonisierungs-Hub mit den Themenbereichen Energie, Digitalisierung und Biotechnologie konzentriert</li> <li>• Umfangreiches Partnernetzwerk aus Forschung, Wirtschaft, Verwaltung und Politik: Kooperation mit der Fachhochschule Aachen (Campus Jülich), dem Forschungszentrum Jülich, dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt, der RWTH Aachen, dem zukünftigen Fraunhofer Institut Open District Hub Research und dem Helmholtz-Cluster für nachhaltige und infrastrukturkompatible Wasserstoffwirtschaft sowie Energieversorgungs- und weiteren Wirtschaftsunternehmen</li> <li>• Im Zentrum des Brainergy Park Jülich entsteht mit dem Brainergy Hub ein Innovations- und Gründungszentrum zur Belebung von Technologietransfer und Gründungsaktivitäten in der Region, ausgestattet mit Büros, Laboren, Simulationsflächen und Demonstrationsplattformen</li> <li>• CO<sub>2</sub>-freies Energiesystem mit lokalen erneuerbaren Energien, Energiespeicher, Energienetzen und Wärmepumpen zur Versorgung der Anlieger mit Heizwärme und Raumkühlung versorgen wird</li> <li>• Hohe städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität wird durch eine obligatorische Gestaltungsguideline</li> <li>• Der Brainergy Park Jülich wurde 2019 gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Gold-Standard für Gewerbegebiete, Kategorie Quartiere Neubau, vorzertifiziert</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gewerbeparks richtet sich primär an Unternehmen aus den Bereichen Energie, Digitalisierung und Biotechnologie. Gegenwärtig sind in erster Linie (Forschungs-)Institute aus dem Themenbereich Energiewirtschaft ansässig, so zum Beispiel das Institut für nachhaltige Wasserstoffwirtschaft (INW) und die multiTESS-Anlage - Solar-Institut Jülich der FH Aachen</li> </ul>
<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brainergy Park Jülich GmbH</li> </ul>

<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K. A.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="http://www.brainergy-park.de">www.brainergy-park.de</a></li> </ul>

Projekt	
<b>Neuer Huckepackbahnhof, HafenCity Hamburg</b>	
 	
<b>Lage</b> (Ort, beteiligte Kommunen, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freie und Hansestadt Hamburg</li> <li>• Zentrale Lage im Stadtgebiet östlich der Innenstadt und nordöstlich der Elbrücken (A255)</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freie und Hansestadt Hamburg</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A255: 1,0 km</li> <li>• B4/B75: 0,1 km</li> <li>• Bahnhof: Hamburg Hbf 2,5 km</li> <li>• Binnenhafen: Hamburg: 4 km</li> <li>• Seehäfen: Hamburg 4 km</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgebiet (brutto): 11 ha</li> <li>• Sofort verfügbar: K. A.</li> <li>• Größte verfügbare Parzelle: K. A.</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K. A.</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In dem neuen Gewerbequartier soll sich urbane Produktion und Gewerbe des 21. Jahrhunderts ansiedeln, ebenso produktionsbezogene Dienstleistungen, also Start-ups, Makerspaces, Kreativnutzungen und Ideenschmieden, zudem Hotels, Gastronomie, Kultur und soziale Infrastruktur, z. B. eine Kita</li> <li>• 2020 wurde der Neue Huckepackbahnhof als nachhaltiges Gewerbegebiet nach dem Platin-Standard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen vor-zertifiziert</li> <li>• Urbane Produktion und Gewerbe des 21. Jahrhunderts soll auf dem Neuen Huckepackbahnhof Gewerbebau-ten neuen Typs stattfinden. Entwicklungs- und Pro-duktionsabläufe sollen in flexiblen Geschossen mit Raumhöhen von 4,80 bis 8 Metern stärker vertikal in-tegriert und auch bedarfsgerecht den verschiedenen Anforderungen, etwa für Unternehmenssitze oder Forschung &amp; Entwicklung, angepasst werden.</li> <li>• Zur Straße hin entstehen repräsentative Adressen, auf der Logistikseite zum Bahndamm hin eröffnet eine tiefer liegende, sehr flexible Ebene breite Möglichkeiten für Produktion, Anlieferung und Parken</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bisher haben sich die Werkstätten und der Kulis-senfundus der Hamburgischen Staatsoper ihren</li> </ul>

	<p>Betrieb mit ca. 70 hoch spezialisierten Arbeitsplätzen (Herbst 2018) sowie ein Hotel angesiedelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insgesamt sollen bis zu 3.000 moderne Arbeitsplätze für gut qualifizierte Mitarbeiter:innen entstehen</li> </ul>
<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigens gegründete Entwicklungsgesellschaft „Billebogen Entwicklungsgesellschaft GmbH &amp; Co KG“, Tochter der Hafencity Hamburg GmbH</li> </ul>
<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Haftkapital der Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG: 2,0 Mio. €</li> <li>• Im Jahrabschluss 2021 sind eine Rücklage in Höhe von 23 Mio. € ausgewiesen</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="https://billebogen.de/huckepackbahnhof/">https://billebogen.de/huckepackbahnhof/</a></li> </ul>

Projekt	Berlin TXL Urban Tech Republic (UTR) Campus West
<p>© Tegel Projekt GmbH, gmp-Architekten - <a href="https://tegelprojekt.de">https://tegelprojekt.de</a></p>	<p>© <a href="https://wego.here.com">https://wego.here.com</a></p>
<b>Lage</b> (Ort, beteiligte Kommunen, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundeshauptstadt Berlin</li> <li>• Zentrale Lage nordwestlich der Innenstadt auf dem Gebiet des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundeshauptstadt Berlin</li> </ul>
<b>Verkehrsanzbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A111: 1,0 km</li> <li>• Bahnhof: Berlin Hbf 6 km</li> <li>• Binnenhafen: Berlin: 4 km</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtgebiet Urban Tech Republic: 202 ha, davon 147 ha Baufläche, 27 ha Grün- und Landschaftsfläche sowie 28 ha Verkehrsfläche</li> <li>• Gesamtfläche Campus West: 23 ha (brutto)</li> <li>• Bisher kein Grundstücksangebot</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bisher kein Grundstücksangebot</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umnutzung des ca. 23 ha großen Kernbereichs des ehemaligen Flughafens Berlin Tegel mit den Terminalgebäuden A, B, D und E, den Tower, den angrenzenden Freiflächen und Teile der Flughafen-Zufahrt</li> <li>• Vorgesehen ist künftige eine Nutzung als Forschungs- und Industriestandort für urbane Technologien durch Forschungs-, Labor- und Hochschuleinrichtungen sowie forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der sogenannten Urban Tech Republic (UTR)</li> <li>• B-Plan seit Ende 2021 rechtskräftig</li> <li>• Die Erschließung des Geländes und die Sanierung des Hauptterminals A sowie der Haupthalle mit Zentralgebäude (Terminal B) sollen 2024 beginnen</li> <li>• Entwicklung einer grünen Infrastruktur mit zentralen Frei- und Erholungsräumen im Campusbereich</li> </ul>

	<p>geplant, darunter der „Campusplatz Nord“ und der „Loop-Park“ mit einer integrierten, naturnahen Regenwasserbehandlungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der UTR Campus West wurde 2016 gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Platin-Standard für Gewerbegebiete, Kategorie Quartiere Neubau, vorzertifiziert</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bisher keine Ansiedlungen im UTR</li> </ul>
<b>Organisationsform (Träger)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegel Projekt GmbH</li> </ul>
<b>Kosten (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezeichnetes Kapital der Tegel Projekt GmbH: 25.000 €</li> <li>• Im Jahrabschluss 2021 sind eine Gewinnrücklage in Höhe von ca. 0,4 Mio. € und ein Gewinnvortrag von ca. 0,8 Mio. € ausgewiesen</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="https://tegelprojekt.de">https://tegelprojekt.de</a></li> <li>▪ <a href="https://berlintxl.de/">https://berlintxl.de/</a></li> </ul>

## 2.2.5 Erkenntnisse der Good-Practice-Betrachtung nachhaltiger Gewerbegebiete

Die aufgeführten fünf Good-Practice-Beispiele nachhaltiger Gewerbegebiete stellen eine Auswahl aus den insgesamt 34 von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) seit Ende der 2000er Jahre zertifizierten Projekten aus den Kategorien Businessquartiere, Gewerbegebiete, Industriegebiete und Resorts<sup>27</sup> dar. Dabei stand im Vordergrund, nicht nur die Breite des Spektrums der zertifizierten Gewerbegebiete hervorzuheben, sondern auch die besonders herausragende Qualität dieser Gewerbe- und Industriegebiete. Dennoch zeigen sich einige Gemeinsamkeiten in der Konzeption der betrachteten Gewerbequartiere, die allgemeine Beobachtungen im Kontext der Nachhaltigkeit vertiefen.

Bezogen auf alle von der DGNB zertifizierten Gewerbe-, Industrie- und Businessgebiete ist festzustellen, dass es sich bei den meisten um Projekte der letzten zehn Jahre handelt, die zu größeren Teilen noch in der Planungs- und Umsetzungsphase sind. Die aktuellen Zahlen bestätigen dies. So sind etwa 2/3 der Zertifizierungen ab 2015 erfolgt, ein Drittel sogar erst seit 2020. Die Projekte sind hauptsächlich im städtischen Raum zu verorten, also in Mittel oder Großstädten oder deren unmittelbar benachbarten Gemeinden. In Anbetracht der voraussichtlichen Lage des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch im Süden der Stadt Nordenham und auf dem Gebiet der Gemeinde Stadland, wird diesem Umstand auch die Auswahl der vertieft betrachteten nachhaltigen Gewerbegebiete Rechnung getragen. So haben die Städte Buchholz i. d. Nordheide und Jülich, wo der TIP Innovationspark Nordheide und der Brainergy Park Jülich angesiedelt sind, eine ähnliche Größe wie Nordenham.

<sup>27</sup> [https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte?tx\\_mqsolr\\_search\[params\]=7e4217d6a97102f5a4430297f60852e4\\_3156](https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte?tx_mqsolr_search[params]=7e4217d6a97102f5a4430297f60852e4_3156) (zuletzt abgerufen am 05.03.2024)

Die angestrebten oder in Teilen auch bereits realisierten Branchenschwerpunkte der betrachteten nachhaltigen Gewerbegebiete liegen zumeist im Dienstleistungs- und Produktionsbereich, oft auch in Verbindung mit F&E-Vorhaben. Bei den produzierenden Betrieben handelt es sich meist um emissionsarme Fertigungsverfahren der sogenannten urbanen Produktion, vielfach auch um produktionsorientierte Dienstleistungen. Emissionsintensive Industrieunternehmen sind dagegen nicht zu finden. Die DNGB zertifiziert auch Industriestandorte insbesondere aus dem Automobilsektor. Dabei handelt es sich vielfach um Werke eines Herstellers und anscheinend seltener um Industriegebiete zur allgemeinen Vermarktung.

Eine wichtige Rolle spielt in mehreren der betrachteten nachhaltigen Gewerbegebiete der Forschungs-, Innovations- und Technologieansatz, in vielen Fällen mit Bezug zu den Erneuerbaren Energien oder der Digitalisierung. Die Ansiedlung von Unternehmen mit wissensbasierten Arbeitsplätzen und technologieaffiner Produktion soll durch eine Verknüpfung der Gebiete und ihrer Unternehmen mit Forschungs-, Labor- und Hochschuleinrichtungen unterstützt werden. In verschiedenen nachhaltigen Gewerbegebieten ist aus diesen Gründen die Ansiedlung von Innovations-, Technologie- und Gründerzentren vorgesehen oder bereits erfolgt. Dort oder in der Nachbarschaft sollen sich bevorzugt auch Forschungsinstitute und Entwicklungseinrichtungen sowie Hochschuldependancen ansiedeln bzw. haben sich angesiedelt.

Bei den klassischen Standortfaktoren eint die betrachteten nachhaltigen Gewerbegebiete ein größerer Flächenansatz im mindesten zweistelligen Hektarbereich, teilweise auch im unteren dreistelligen Hektarbereich. Dann ist jedoch eine abschnittsweise Entwicklung des Gesamtareal vorgesehen, sodass vielfach einzelne Bauabschnitte mit einer Größe von 20 bis 50 ha Bruttogewerbefläche und damit in einer Größe der kleinen bis mittleren Gesamtgebiete entstehen. Die größten Einzelparzellen liegen nach Angaben der Vermarkter bei mindestens 1,5 bis 2,0 ha, vereinzelt - wie im LuneDelta - auch bei 14 ha.

Die Verkehrsanbindung ist bei allen Gewerbegebieten als sehr gut zu bezeichnen. So sind Autobahnanschlussstellen entweder dem Gebiet unmittelbar benachbart oder in weniger als 5 Kilometern zu erreichen. Auch Personenbahnhöfe sind meist in wenigen Kilometern Entfernung vorhanden, eine ÖPNV-Anbindung im Gebiet gegeben. Einen Gleisanschluss weist dagegen keines der Gebiete auf.

Die hohe Lagegunst der betrachteten Gewerbegebiete, ihre gute Verkehrsanbindung und die städtebauliche Qualität gehen mit Grundstückspreisen- sofern diese schon bekannt sind- von 90,- € bis € 135,- zuzüglich Mehrwertsteuer. Sie bewegen sich damit in ihrem jeweiligen regionalen Umfeld im höheren Bereich. Darin schlagen sich neben den genannten Standortqualitäten auch die höheren Herstellungskosten nieder, die z.T. auch aus der Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen resultieren.

Die Nachhaltigkeitsaspekte finden in den betrachteten Gewerbegebieten zumeist bereits in der räumlichen Konzeption Berücksichtigung. So werden im Gebiet größere Grün- und Freiflächen vorgesehen, die entweder im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit naturnah gestaltet und beispielsweise für eine dezentrale Regenwasserversickerung genutzt werden oder für Begegnungen und Veranstaltungen, also zur Umsetzung der sozialen Nachhaltigkeitskomponente, vorgesehen



sind. Der Anteil der veräußerbaren Nettogewerbefläche am gesamten Entwicklungsgebiet (der Bruttofläche) fällt somit bei nachhaltigen Gewerbegebieten niedriger aus als bei herkömmlichen Gebieten. Weiterhin werden der Umweltverträglichkeit und dem Klimaschutz Rechnung getragen, indem die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbare Energien in vielen Gebieten eine zentrale Rolle einnehmen, um Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Dem gleichen Ziel dienen ÖPNV-Anschlüsse und moderne Mobilitätskonzepte. Vielfach spielt auch eine nachhaltige Wassernutzung und Abwassermanagement sowie die Ressourceneffizienz eine wichtige Rolle.

Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit wird über die Begegnungs- und Veranstaltungsflächen hinaus teilweise auch die Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen im Gebiet aufgegriffen. In mehreren Gebieten finden sich so Kindertagesstätten, aber auch Gastronomie- und Einzelhandelsangebote.

Die wirtschaftliche Dimension der Nachhaltigkeit ist teilweise auch über die Konzeption der Gebiete zu erreichen. Hier spielt der Branchenzuschnitt eine wesentliche Rolle. Die Ausrichtung auf innovationsfreudige und technologieorientierte Unternehmen sowie Schnittstellen zu Forschung und Entwicklung sind hier Ansatzpunkte, die jedoch in der späteren Ansiedlungsphase beherzigt werden müssen. Gleiches gilt für die Beachtung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkte bei der Unternehmensführung.

Insgesamt zeigt sich, dass in den betrachteten nachhaltigen Gewerbegebieten die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit in unterschiedlichem Maße berücksichtigt werden. Dies schlägt sich auch in einer unterschiedlichen Qualität der Zertifizierung nach Silber-, Gold- oder Platin-Standard nieder. Auch ist eine unterschiedliche Gewichtung der drei Nachhaltigkeitsdimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales zu erkennen. Der Schwerpunkt liegt schon aufgrund der Zuständigkeit der planenden Gebietskörperschaften in der ökologischen Nachhaltigkeit der Gewerbegebiete, die durch die Anforderungen der Bauleitplanung zu definieren ist. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit kann dagegen durch die Planungsträger weniger intensiv adressiert werden, zumeist durch die Anlage von Frei- und Begegnungsflächen oder die Ansiedlung von Betreuungs- und Versorgungsangeboten. Deren Betrieb und wirtschaftlicher Erfolg liegt jedoch nur bei (Kinder-)Betreuungsangeboten im Zuständigkeitsbereich der öffentlichen Hand. Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit kann hingegen nur durch die Positionierung des Gewerbegebietes und eine sorgfältige Auswahl der ansiedlungswilligen Betriebe beeinflusst werden. Dabei kann auf vertragliche Regelungen im Kaufvertrag oder auf Selbstverpflichtungen der Unternehmen zurückgegriffen werden. Deren Einhaltung muss jedoch anschließend auch überprüft werden.

### 2.2.6 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine nachhaltige Konzeption und Entwicklung von Gewerbegebieten in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Dies lässt sich beispielsweise aus der Zahl der Zertifizierungen ablesen, die die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen für Gewerbegebiete vorgenommen 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. Die vorstehend vertieft betrachteten Gewerbegebiete verdeutlichen, dass sich nachhaltige

Gewerbegebiete durch eine besondere Wertigkeit von klassischen Gewerbegebieten abgrenzen. Vergleichsweise hohe Herstellungskosten führen zu im regionalen Vergleich zu 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 jedoch eine intensivere Betreuung von nachhaltigen Gewerbegebieten geboten, um die realisierten Standards auch dauerhaft, zum Beispiel bei Expansionen oder einem Eigentümerwechsel, zu gewährleisten. Dies 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 Nachbarschaftsumfeld von zentraler Bedeutung.

In Bezug auf das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in der Wesermarsch (niG) ist von den vorstehend vertieft betrachteten nachhaltigen Gewerbegebieten vor allem das in der Planung befindliche Industrie- und Gewerbegebiet „LuneDelta“ in der Seestadt Bremerhaven von Interesse, für das ca. 90 Mio. € Investitionsvolumen kalkuliert sind und für das 90% Förderung durch Bund und Land aus der Gemeinschaftsaufgabe / GRW „hochwertige wirtschaftsnahe Infrastruktur“ gewährt werden.

### 3 Ausgangslage im nördlichen Landkreis Wesermarsch

#### 3.1 Der Suchraum im Umfeld des Wesertunnels

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Wesermarsch ist - unter anderem basierend auf Konzeptionen des Planungsbüros regecon zur Gewerbeflächenentwicklung aus den Jahren 2009 und 2011<sup>28</sup> - eine ca. 138 ha große Fläche im Süden der Stadt Nordenham und im Norden der Gemeinde Stadland als Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Um der Lagegunst der Flächen innerhalb der Region und den daraus resultierenden Entwicklungspotenzialen Genüge zu tun, ist eine Entwicklung der Flächen als interkommunales Gewerbegebiet angedacht. Da allerdings viele Aspekte des Vorhabens, wie zum Beispiel die Flächenverfügbarkeit, die Raumwiderstände oder der geeignete Zuschnitt, zum jetzigen Zeitpunkt noch ungeklärt sind, erfolgt in der vorliegenden Bedarfsanalyse die Untersuchung eines größeren Suchraums. Dieser umfasst in einer schematischen Abgrenzung eine quadratische Fläche von jeweils ca. 2,5 km und bezieht neben den bereits in der Raumordnung festgesetzten Flächen weitere ca. 500 ha Fläche in die Prüfung mit ein. Ziel ist nicht die Vergrößerung des geplanten Gewerbegebiets, sondern eine Optimierung des Flächenzuschnitts bei einer Gesamtgröße von bis zu 150 ha Bruttogewerbefläche, je nach vorgefundenen Rahmenbedingungen.

**Abb. 6** Lage des Suchraums für ein interkommunales Gewerbegebiet im Landkreis Wesermarsch (roter Kasten) und Abgrenzung des Betrachtungsraums (gelbe Flächen)



Quelle: regecon

<sup>28</sup> Ramms, Thilo, 2011, a.a.O., sowie 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

Die Analyse der sozioökonomischen Ausgangssituation im nördlichen Landkreis Wesermarsch erfolgt anhand von statistischen Gemeindedaten des Landkreises Wesermarsch, die zu Vergleichszwecken zu den Werten der benachbarten Landkreise und kreisfreien Städte sowie dem gemeinsamen Wert der Länder Niedersachsen und Bremen als übergeordnetem Raum gegenübergestellt werden. Das zur Unterscheidung vom Suchraum für den konkreten Standort des niG als Betrachtungsraum bezeichnete Gebiet ist in Abb. 6 durch die hellgelbe Einfärbung kenntlich gemacht.

## 3.2 Lage, Infrastruktur und Raumplanung

### 3.2.1 Lage und Erreichbarkeit

Der Suchraum für das zu prüfende nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet im Landkreis Wesermarsch liegt im Norden des Bundeslandes Niedersachsen und erstreckt sich über das südliche Gebiet der Stadt Nordenham und das nördliche Gemeindegebiet der Gemeinde Stadland. Der Suchraum liegt damit im Süden der Halbinsel Butjadingen, die westlich vom Jadebusen, nördlich von der Nordseeküste und östlich von der Weser begrenzt wird. Während der Norden und Westen der Halbinsel touristisch geprägt sind, befinden sich direkt an der Weser in jeweils ca. 10 km Entfernung die beiden leistungsfähigen Hafenanlagen in Nordenham und Brake sowie ausgedehnte Industrieanlagen (Flugzeug- und Metallbau sowie Chemische Industrie) in Nordenham. In unmittelbarer Nähe des Prüfraums liegt der Standort des stillgelegten Kernkraftwerks Unterweser, der durch leistungsfähige Höchstspannungsleitungen mit dem europäischen Stromnetz verbunden ist. Die Anlandung von Offshore-Leitungen zu den Windenergieparks in der südlichen Nordsee ist dort in der Planung, ebenso der Bau einer Konverterstation.

Die landseitige Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 212 und B 437, die den Suchraum mit den Autobahnen A27 Bremen - Bremerhaven (ca. 11 km) und A29 Oldenburg - Wilhelmshaven (ca. 30 km) sowie der Stadt Bremen (ca. 55 km) verbinden. Hervorzuheben ist der 2004 eröffnete Wesertunnel im Verlauf der B 437 zwischen Kleinensiel (Gemeinde Stadland) und Dedesdorf (Gemeinde Loxstedt, östl. der Weser), der als Teil der Küstenautobahn A 20 bereits vierspurig konzipiert und gebaut ist und zusammen mit dem im weiteren Verlauf bis zur A 27 meist dreispurigen Ausbau der B 212 eine autobahnähnliche Anbindung des Suchraums gewährleistet. Von Stadland aus Richtung Westen ist die B 437 jedoch nicht dreispurig ausgebaut.

Die geplante Küstenautobahn A 20 wird voraussichtlich zukünftig den Suchraum unmittelbar queren (siehe auch Kapitel 3.5.2). Damit wird sich die verkehrliche Erreichbarkeit des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets deutlich verbessern. Die A 20 ist nach der vollständigen Fertigstellung als europäische Magistrale von den Niederlanden bis nach Polen zu betrachten, die viele wichtige Hafenstandorte der Nordrange miteinander verbindet und eine Umfahrung der überlasteten Großräume Hamburg und Bremen ermöglicht. Dadurch würde sich die derzeit vergleichsweise periphere Lage des Suchraums erheblich verbessern.

Im Schienenverkehr wird der Suchraum von der eingleisigen, elektrifizierten Hauptstrecke Hude - Nordenham tangiert, die das Gebiet an die Hauptstrecke Bremen - Oldenburg anbindet. Eine Gleisanbindung des geplanten Gewerbegebiets ist damit prinzipiell möglich.

### 3.2.2 Stadt-, regional- und landschaftsplanerische Beurteilung

Im Rahmen der Potenzialanalyse für ein interkommunales Gewerbegebiet im Landkreis Wesermarsch wurden neben den wirtschaftlichen auch die raumplanerischen Belange untersucht. Hierfür erfolgte eine Auswertung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP), des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Wesermarsch sowie der Flächennutzungspläne Nordenham und Stadtland und weiterer für die Planung relevanter Informationen (siehe Abb. 7 und Abb. 8). Der Suchraum stellt dabei keine genaue Flächenabgrenzung dar, sondern ein Gebiet, das eine ca. 500ha große Fläche um den Kreuzungsbereich der B437 mit der B212 abdeckt. Hierdurch wird deutlich, dass derzeit noch keine konkreten Flächen für die mögliche Entwicklung eines nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes Wesermarsch feststehen. Auf Ebene der vorliegenden Potenzialanalyse werden demzufolge entsprechend ausschließlich übergeordnete Raumwiderstände untersucht. Im Rahmen einer zur konkreten Entwicklung notwendigen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung erfolgen dann in einem weiteren Schritt flächenbezogene städtebauliche und naturschutzfachliche Untersuchungen.

Der Untersuchungsraum befindet sich gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2019 im Kreuzungsbereich einer Hauptverkehrsstraße (B212), sowie einer im RROP des Landkreis Wesermarsch dargestellten Autobahn. Hierbei handelt es sich um die A20 (Küstenautobahn) die sich derzeit noch in Planung befindet. Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen ist eine Anschlussstelle dargestellt.

Das RROP stellt für einen großen Teil der Flächen Vorbehaltsgebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe dar. Diese befinden sich nördlich und südwestlich der geplanten Anschlussstelle. In der beschreibenden Darstellung zum RROP des Landkreis Wesermarsch wird dazu ausgeführt: „Das in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Vorbehaltsgebiet Industrielle Anlagen und Gewerbe im Kreuzungsbereich der geplanten A20 - Küstenautobahn und der Bundesstraße 212 soll als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden.“<sup>29</sup>

Ein Teilbereich dieser Fläche wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 099 „Am Wesertunnel“ der Stadt Nordenham entwickelt. Ein Entwicklungsansatz durch Betriebe des Baugewerbes ist hier bereits vorhanden. Die Fläche ist entsprechend als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham dargestellt. Die Fläche nördlich des Gewerbegebietes wird als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Durch den geplanten Bau der A20, die im Kreuzungsbereich der B 212 eine Anschlussstelle erhalten soll, sowie die Nähe zum Wesertunnel wurde hier im Rahmen der Raumordnung ein besonderes Potenzial für eine gewerbliche und industrielle Nutzung gesehen, das von den kreisangehörigen Kommunen genutzt werden kann. Bereits auf Ebene der Raumplanung erfolgte durch den Landkreis Wesermarsch eine Raum- und Wirtschaftsmarktanalyse, aus der als Ergebnis die hier dargestellten Flächen als Grundsatz der Raumordnung hervorgehen, um Raum für eine größere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stellen zu können.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Landkreis Wesermarsch: Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Wesermarsch - Beschreibende Darstellung, Brake 2020, Kap. 2.1, Absatz 03, Satz 2

<sup>30</sup> Landkreis Wesermarsch: Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Wesermarsch - Begründung, Brake 2019, Kap. 2.1., Seite 19-21

Im östlichen Grenzbereich des Untersuchungsraumes wird im RROP ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2016 stellt diese Fläche als einen Bereich mit hoher, im nördlichen Bereich sogar mit sehr hoher Bedeutung für die Gastvogelbewertung dar. Er sieht die Voraussetzungen für ein potenzielles Naturschutzgebiet erfüllt. Im Rahmen einer Bauleitplanung ist diese Darstellung als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen, womit diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung eher nicht zur Verfügung stehen.

Das Beckumer Sieltief im südlichen Teil des Untersuchungsraumes ist im RROP als linienhaftes Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Es handelt sich um einen Habitatkorridor für wandernde Arten wie Fische, Muscheln oder Fischotter und ist im Rahmen einer konkreten Planung zu berücksichtigen.

Eine kleinteilige Fläche im nordöstlichen Teil des Untersuchungsraumes ist im RROP des Landkreis Wesermarsch als Vorbehaltsgebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung dargestellt. Diese Fläche schließt nördlich an das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an.

Südöstlich des im RROP dargestellten Knotenpunktes der Bundesstraße 212 mit der geplanten Autobahn A20 ist ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung als Grundsatz der Raumordnung dargestellt. Die Flächenausweisung erfolgt aufgrund der Ausprägung des Landschaftsbildes, das sich hierfür besonders eignet.

Darüber hinaus verlaufen verschiedene ober- und unterirdische Leitungen, wie eine Ölleitung der Nord-West-Ölleitung GmbH, zwei 380kV Elektroleitungen sowie eine Unterirdische Gasleitung durch das Plangebiet. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind diese inklusive der durch die Leitungsträger geforderten Sicherabstände zu berücksichtigen.

An der südöstlichen Ecke des Untersuchungsraumes ragt die Fläche eines Bestandwindparks in den Untersuchungsraum. Weiter in Richtung Osten, angrenzend an die Weser, befindet sich das ehemalige Kernkraftwerk Unterweser sowie das Brennelemente-Zwischenlager Unterweser.

Östlich des Untersuchungsraumes verläuft eine Haupteisenbahnstrecke, die im Bereich des ehemaligen Kernkraftwerks Anschlussgleise für Industrie und Gewerbe hat. In der nordöstlich gelegenen Ortschaft Kleinensiel gibt es darüber hinaus einen Bahnhofpunkt an der Strecke Nordenham-Hude-Bremen.

Im Untersuchungsraum liegen verschiedene Bodendenkmale, die im Denkmalkataster des Landkreis Wesermarsch aufgeführt sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wurten, künstlich geschaffene Erdhügel, auf denen früher die Hofstellen sowie teilweise kleine Dörfer errichtet wurden. Diese sind ebenfalls im Rahmen einer konkreten Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen.

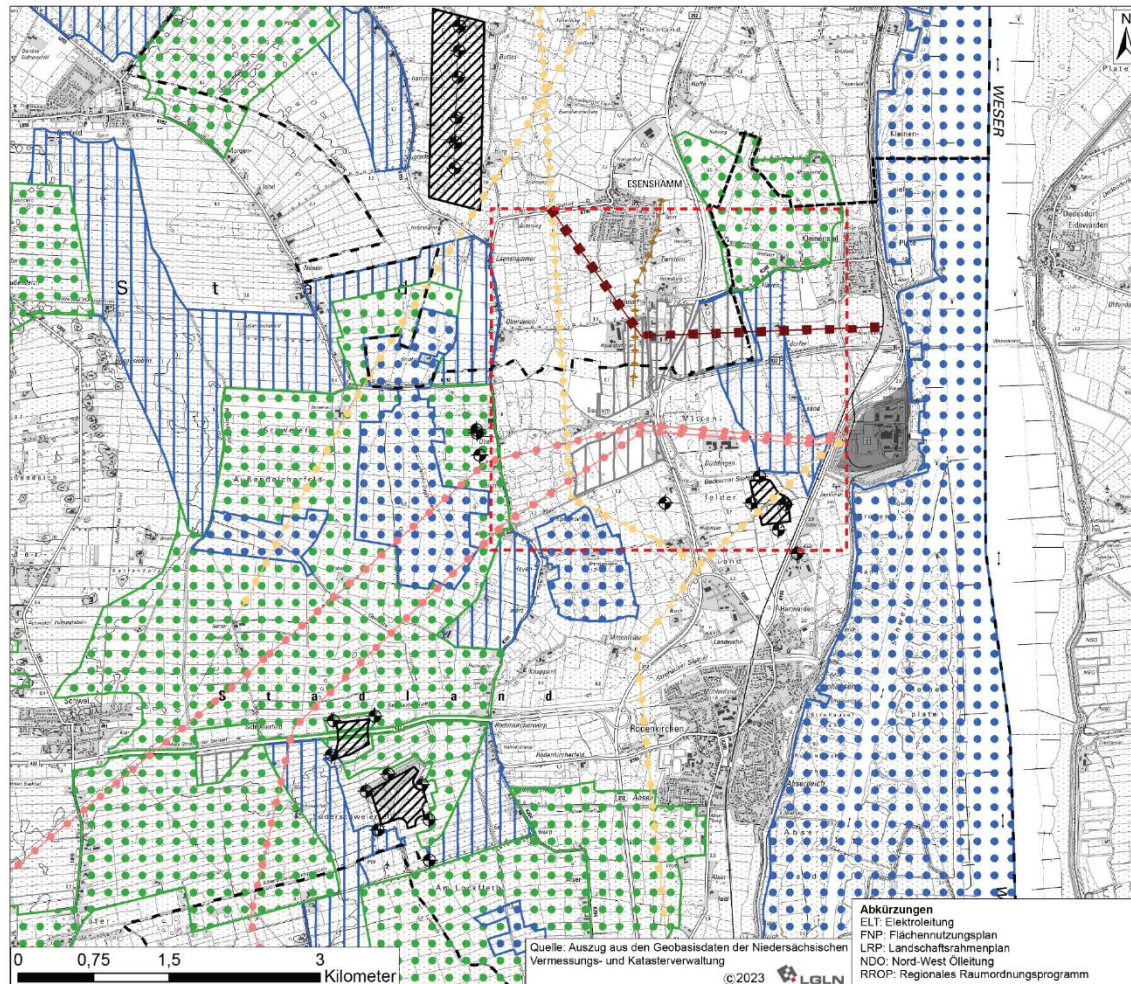
Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung der beiden Bundesstraßen (B 212 sowie B 437) gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG, die ebenfalls zu erhalten und damit im Rahmen einer nachgelagerten Planung zu berücksichtigen sind.

Abb. 7 Raumordnerische Darstellung des Suchraums für ein interkommunales Gewerbegebiet

Raumwiderstandsanalyse für ein interkommunales Gewerbegebiet in der Gemeinde Stadland und der Stadt Nordenham im Landkreis Wesermarsch



Darstellung der Raumordnung



Planzeichenerklärung

- Suchraum: Gebiet mit potenziellen Flächen für ein interkommunales Gewerbegebiet (die Eingrenzung ist dabei weniger als harte sondern mehr als fließende Grenze bzw. Hilfslinie anzusehen)
- - - - - Gemeindegrenze Stadland und Nordenham
- Ölleitung (NDO-Trasse) (Nord - West Oelleitung GmbH 2023)
- Unterirdische Gasleitung (FNP Nordenham 2019)
- ELT-Leitungstrasse mit einer Spannung von 380kV (RROP Wesermarsch 2019)
- ELT-Leitungstrasse mit einer Spannung von 220kV (RROP Wesermarsch 2019)
- ▨ Bestandswindparks (LRP Wesermarsch 2016)
- ⊕ Vorhandene Windenergieanlagen (LRP Wesermarsch 2016)
- Kernkraftwerk "Unterweser" (RROP 2019)
- ▨ Vorranggebiet für Natur und Landschaft (RROP Wesermarsch 2019)
- ▨ Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (RROP Wesermarsch 2019)
- ▨ Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (RROP Wesermarsch 2019)
- ▨ Vorbehaltsgebiet industrielle Anlagen und Gewerbe (RROP Wesermarsch 2019)

Maßstab: 1:40.000

Raumwiderstandsanalyse für ein interkommunales Gewerbegebiet in der Gemeinde Stadland und der Stadt Nordenham im Landkreis Wesermarsch

Darstellung der Raumordnung

Diekmann • Mosebach & Partner  
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
36183 Rastede • Oldenburger Straße 86 • 044025 9116 30 • www.diekmann-mosebach.de

Stand: 03.05.2024

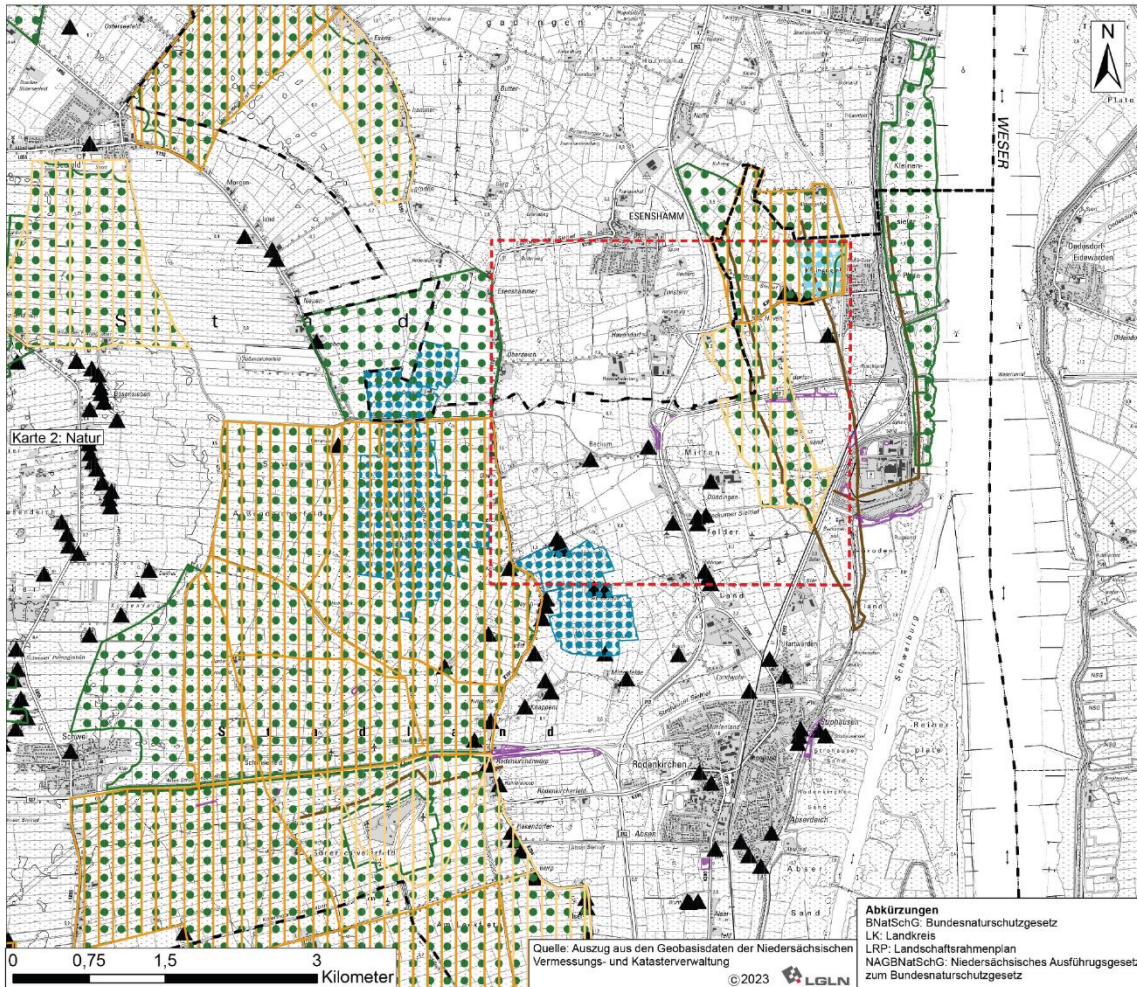
Quelle: Diekmann - Mosebach & Partner auf Basis der aufgeführten Planungsunterlagen

**Abb. 8 Weitere Raumwiderstrände im Suchraum des interkommunalen Gewerbegebiets**

**Raumwiderstandsanalyse für ein interkommunales Gewerbegebiet in der Gemeinde Stadland und der Stadt Nordenham im Landkreis Wesermarsch**



Darstellung der Natur



**Planzeichenerklärung**

- Suchraum: Gebiet mit potenziellen Flächen für ein interkommunales Gewerbegebiet (die Eingrenzung ist dabei weniger als harte sondern mehr als fließende Grenze bzw. Hilfslinie anzusehen)
- Gemeindegrenze Stadland und Nordenham
- Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG (LRP Wesermarsch 2016)
- ▨▨▨▨▨ Gastvogelbewertung: sehr hohe Bedeutung (LRP Wesermarsch 2016)
- ▨▨▨▨▨ Gastvogelbewertung: hohe Bedeutung (LRP Wesermarsch 2016)
- Voraussetzung erfüllt/potenzielles Naturschutzgebiet (N 08 - Schutzwürdige Bereiche Avifauna) (LRP Wesermarsch 2016)
- Kompensationsfläche für Wiesenvogelschutz (Autobahn GmbH 2021)
- Planung von Kompensationsmaßnahmen für Rastvögel (Autobahn GmbH 2021)
- ▲ Bodendenkmal (LK Wesermarsch 2021) (punktuelle Darstellung)
- Historische Deichlinie (Nds. Landesamt für Denkmalpflege 2023)

Maßstab: 1:40.000

**Raumwiderstandsanalyse für ein interkommunales Gewerbegebiet in der Gemeinde Stadland und der Stadt Nordenham im Landkreis Wesermarsch**

Darstellung der Natur

**Dickmann - Mosebach & Partner**  
 Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
 26110 Rastede • Oldenburger Straße 85 • 04402 9116 30 • www.dickmann-mosebach.de

Stand: 03.05.2024

Quelle: Dickmann - Mosebach & Partner auf Basis der aufgeführten Planungsunterlagen

Weitere einer Planung entgegenstehenden Belange liegen auf Grundlage der ausgewerteten Informationen nicht vor. Im Rahmen konkreterer Planungen sind alle hier ausgewerteten sowie weitere für die Planung relevanten Belange zu untersuchen und auszuwerten.

Als Ergebnis der Auswertung der raumbedeutsamen Planungen und Grundlagen ist festzustellen, dass sich Teile des Untersuchungsgebietes grundsätzlich gut für die Entwicklung eines nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes eignen. Bereits der Landkreis Wesermarsch hat im Rahmen der Neuaufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) im Jahr 2019 die generelle Eignung von drei Einzelflächen nördlich und südwestlich des geplanten Verkehrsknotenpunktes ermittelt und eine entsprechende Ausweisung vorgenommen. Dies ist durch die vorhandene sowie geplante verkehrliche und technische Infrastruktur sowie weniger entgegenstehender Belange zu begründen.

Im Rahmen einer für die Entwicklung des Gebietes notwendigen Bauleitplanung sind auf Grundlage einer konkreten Flächenplanung die vorhandenen Konflikte auszuwerten und Vorgaben für eine geplante nachhaltige und interkommunale Ausrichtung unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen der beteiligten Akteure zu treffen.

### 3.3 Wirtschaftliches Umfeld des Landkreises Wesermarsch

#### 3.3.1 Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird untersucht, ob sich das wirtschaftliche Umfeld des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets für die Entwicklung des beabsichtigten Vorhabens eignet und ausreichende Potenziale für eine erfolgreiche Umsetzung des Gewerbegebietes liefert. Dazu werden die Belegenheitskommunen, der Landkreis Wesermarsch und die angrenzenden Landkreise und kreisfreien Städte (zusammen der Betrachtungsraum, vgl. Abb. 6) betrachtet und mit dem übergeordneten Raum, den Ländern Niedersachsen und Bremen, verglichen. Es werden jeweils die aktuellsten Daten verwendet und Entwicklungen gegenüber 2015 dargestellt.

Tab. 2. Bevölkerungsstand und -entwicklung

	Einwohner insgesamt		Veränderung	
	2015	2022	absolut	in %
<b>Nordenham,Stadt</b>	<b>26.325</b>	<b>26.308</b>	<b>-17</b>	<b>-0,1</b>
<b>Stadland</b>	<b>7.476</b>	<b>7.528</b>	<b>52</b>	<b>0,7</b>
Übrige Kommunen LK Wesermarsch	55.438	55.732	294	0,5
Angrenzende nieders. Landkreise	975.773	1.007.711	31.938	3,3
Bremen + Niedersachsen	8.598.088	8.825.106	227.018	2,6

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

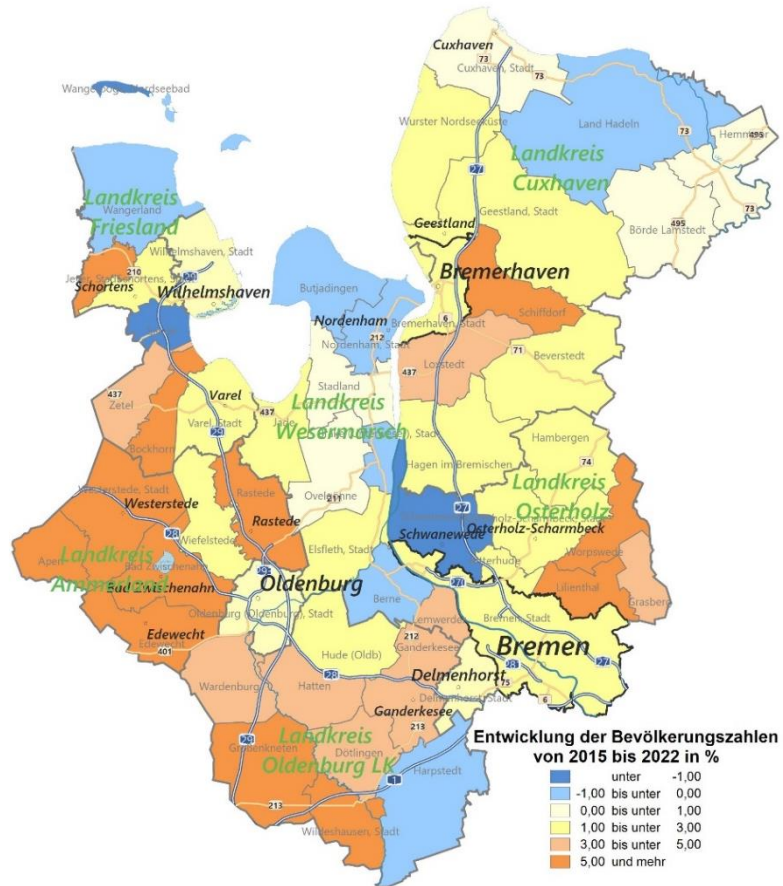
### 3.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Der Betrachtungsraum, bestehend aus dem Landkreis Wesermarsch und den angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten, hatte Ende 2022 insgesamt etwa 1,1 Mio. Einwohner. Davon entfallen etwa 89.000 auf den Landkreis Wesermarsch und wiederum 26.300 auf die Stadt Nordenham und ca. 7.500 auf die Gemeinde Stadland.

Die Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Jahr 2015 ist in der Gemeinde Stadland und dem Landkreis Wesermarsch insgesamt leicht positiv (0,5 % bzw. 0,7 %, vgl. Tab. 2), liegt aber deutlich unter der Entwicklung in den angrenzenden Landkreisen (+3,3 %) und den Ländern Niedersachsen und Bremen (+2,6 %). In Nordenham ist die Einwohnerzahl dagegen gegenüber 2015 leicht (-0,1 %) zurückgegangen.

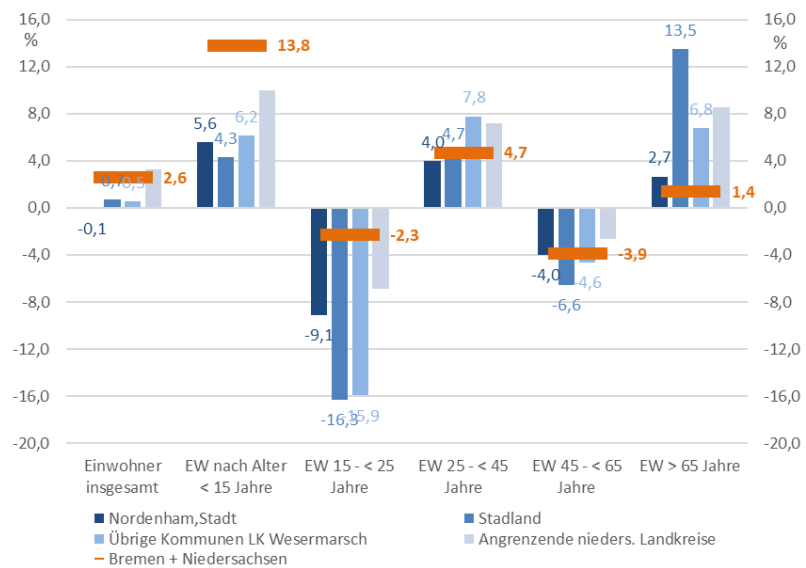
In einer Differenzierung nach Altersklassen entwickeln sich in allen betrachteten Gebietskörperschaften und Raumebenen die Gruppen der unter 15-jährigen, 25- bis 45-jährigen und der über 65-jährigen positiv, während die Gruppen der jungen Erwachsenen von 25 bis 45 Jahren und der älteren Erwachsenen

Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2022 in %



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen von 2015 bis 2022 in %



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

zwischen 45 und 65 Jahren schrumpfen. Bei den jungen Erwachsenen handelt es sich dabei um eine für nicht-urbane Räume typische Entwicklung, die insbesondere auf ausbildungsbezogenen Wanderungen beruht.

**Tab. 3. Bruttoinlandsprodukt (nominal)**

	Bruttoinlandsprodukt (nominal)				
	in Mio. €	Veränderung ggü. 2015		je Erwerbstätigen in € 2020	je Einwohner 2020
		absolut	in %		
Wesermarsch, LK	3.147	441	16,3	77.322	35.542
Angrenzende LKs u. kreisfr. Städte	63.135	5.947	10,4	69.709	37.780
Bremen + Niedersachsen	333.443	41.550	14,2	73.334	38.419

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

In den mittleren Altersklassen von 25 bis 65 Jahre verläuft die Bevölkerungsentwicklung etwa auf dem Niveau der übergeordneten Räume. Dem gegenüber fällt sie bei den Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren niedriger, bei den Senioren über 64 Jahren dagegen besser aus als im Durchschnitt der Länder Niedersachsen und Bremen.

### 3.3.3 Wirtschaftskraft und -entwicklung

Der Landkreis Wesermarsch weist in wirtschaftlicher Hinsicht eine deutlich überdurchschnittliche Produktivität (77.300 € Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen, Niedersachsen und Bremen: 73.300 €/EWT) und ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum (BIP nominal +16,3 % zw. 2015 und 2020, Niedersachsen und Bremen +14,2 %; vgl. Tab. 3) auf. Insbesondere in der hohen Produktivität manifestiert sich die im Landkreis Wesermarsch stark vertretene Industrie.

**Tab. 4. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und Beschäftigtenbesatz**

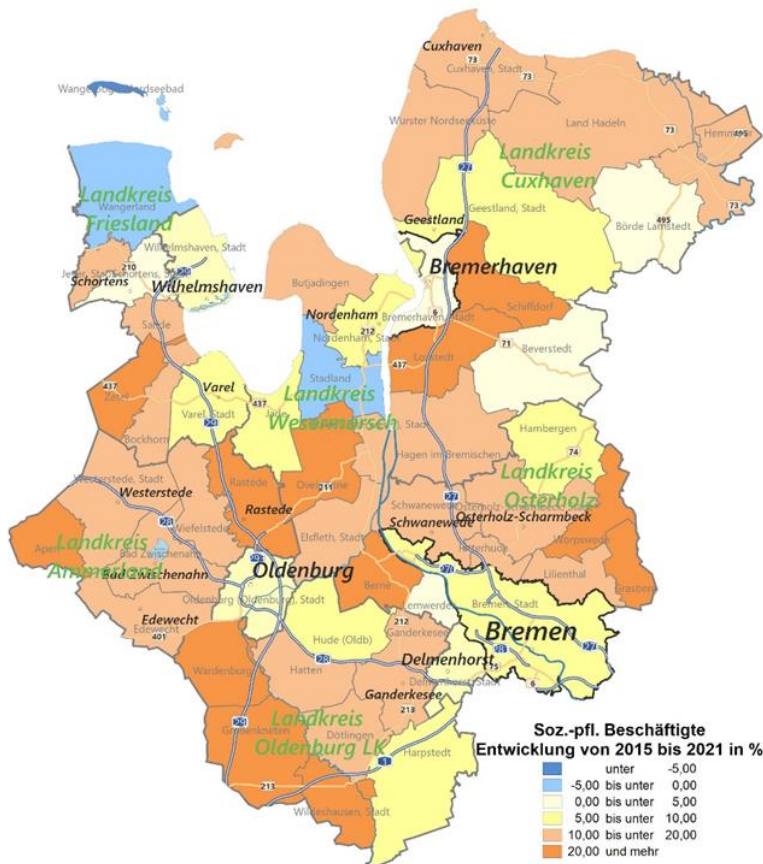
	Soz.-pfl. Beschäftigte am Arbeitsort				
	Anzahl insgesamt		Veränderung		je 1.000 Einwohner 2021
	2015	2021	absolut	in %	
Nordenham,Stadt	10.113	10.875	762	7,5	413
Stadland	1.611	1.567	-44	-2,7	208
Übrige Kommunen LK Wesermarsch	16.292	18.632	2.340	14,4	334
Angrenzende LKs u. kreisfr. Städte	607.097	672.037	64.940	10,7	397
Bremen + Niedersachsen	3.095.201	3.396.024	300.823	9,7	385

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die Wirtschaftskraft fällt dagegen mit 35.500 € Bruttoinlandsprodukt je Einwohner im Jahr 2020 niedriger aus als in der übergeordneten räumlichen Ebene, den Länder Niedersachsen und Bremen, mit 38.400 € je Einwohner. Dieses angesichts der vorangegangenen Werte bemerkenswert niedrige Ergebnis ist jedoch als statistisches Artefakt zu bewerten, das durch die suburbane Lage des Landkreises Wesermarsch und die vielen Auspendler in die benachbarten Großstädte

Bremen, Bremerhaven und Oldenburg zu erklären ist. Die gleichen Gründe verursachen auch den mit 347 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner unterdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatz des Landkreises Wesermarsch. Der Wert liegt dabei aber deutlich über dem vieler anderer suburbaner Landkreise.

Abb. 11 Beschäftigungsentwicklung von 2015 bis 2022 in %



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Der Beschäftigtenbesatz des übergeordneten Raums, in diesem Fall der Länder Niedersachsen und Bremen mit 385 soz.-pfl. Beschäftigte je 1.000 Einwohner, gibt dabei den Wert an, bei dem - theoretisch<sup>31</sup> - alle Einwohner eines Gebietes auch vor Ort arbeiten können. Mit 413 soz.-pfl. Beschäftigte je 1.000 Einwohner liegt der Beschäftigtenbesatz der Stadt Nordenham über dem Landeswert und dokumentiert damit die für ein Mittelzentrum üblich überdurchschnittliche Wirtschaftskraft der Stadt. In der benachbarten Gemeinde Stadland liegt der Beschäftigtenbesatz mit 208 soz.-pfl. Beschäftigte je 1.000 Einwohner dagegen auf einem niedrigen

Niveau. Es wiederholt sich damit auf kleinräumiger Stadt-Umlandebene das, was bereits auf der Kreisebene für den Landkreis Wesermarsch festzustellen war.

Anhand der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lässt sich die Wirtschaftsentwicklung kleinräumiger auch für die Belegenheitskommunen Nordenham und Stadland nachvollziehen (Tab. 4 und Abb. 11). Dabei zeigt sich, dass die Gemeinde Stadland als einzige Kommune im Landkreis Wesermarsch gegenüber 2015 mit -2,7 % eine negative Beschäftigungsentwicklung zu verzeichnen hat. In der Stadt Nordenham liegt die Beschäftigungsentwicklung mit +7,5 % unter dem Wert der Länder Niedersachsen und Bremen. Besonders positiv ist die

<sup>31</sup> Tatsächlich führen Unterschiede zwischen den Qualifikationen der Bevölkerung und den Anforderungen der Unternehmen bei einer gegebenen Arbeitslosigkeit in der Regel zu Pendlerbewegungen, selbst wenn vor Ort ausreichend Arbeitsplätze vorhanden sind.

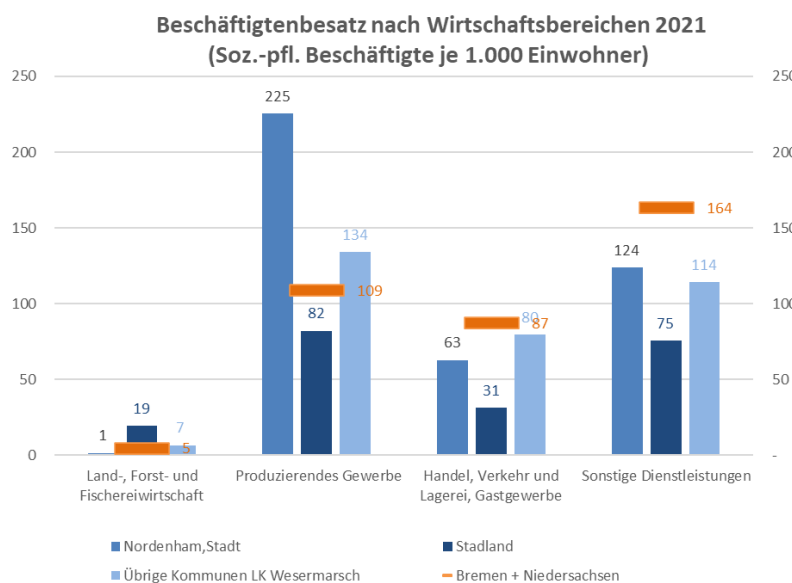
Beschäftigungsentwicklung dagegen in den Wesermarsch-Kommunen Ovelgönne (+27,9 %), Berne (+20,2 %) und Brake (+18,8 %).

### 3.3.4 Wirtschaftsstruktur

Der Beschäftigtenbesatz in den Wirtschaftsbereichen (siehe Abb. 12) zeigt die hohe Bedeutung des Produzierenden Gewerbes - dazu gehört die klassische Industrie genauso wie das Handwerk - im Landkreis Wesermarsch und vor allem in der Stadt Nordenham. Mit 225 soz.-pfl. Beschäftigten je 1.000 Einwohner gibt es in Nordenham mehr als doppelt so viele Industriebeschäftigte wie im übergeordneten Raum, den Länder Niedersachsen und Bremen (109 soz.-pfl. Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe je 1.000 Einwohner). Auch in Stadland liegt der Besatz im Produzierenden Gewerbe mit 82 soz.-pfl. Beschäftigten je 1.000 Einwohner für eine ländlich geprägte Gemeinde auf einem hohen Niveau.

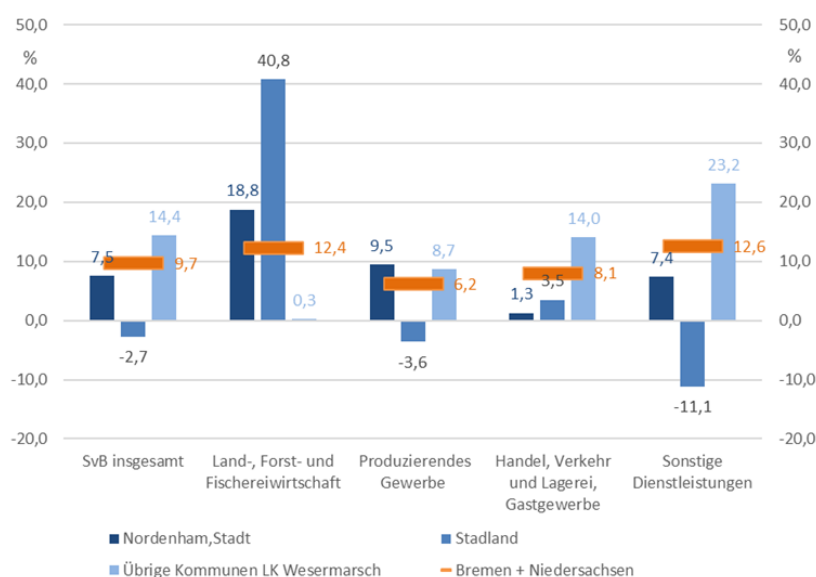
In den beiden anderen Wirtschaftsbereichen Handel, Verkehr, Lagerei und Gastgewerbe sowie Sonstige Dienstleistungen sind die Besatzzahlen Nordenhams, Stadlands und der übrigen Wesermarschkommunen unterdurchschnittlich. Der Wirtschaftsbereich Land-, Forst und Fischereiwirtschaft weist in Stadland und den übrigen

Abb. 12 Beschäftigtenbesatz nach Wirtschaftsbereichen von 2021 in %



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Abb. 13 Beschäftigungsentwicklung nach Wirtschaftsbereichen von 2015 bis 2022 in %



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Wesermarschkommunen überdurchschnittliche Besatzzahlen auf, allerdings bei insgesamt niedrigen Beschäftigtenzahlen in diesem Sektor.

Die Spezialisierung der Stadt Nordenham und der übrigen Wesermarsch im gewerblich-industriellen Sektor, die bereits an den ausgedehnten Industrieanlagen entlang der Weser erkennbar ist, wird somit durch die Beschäftigtenstatistik bestätigt. Trotz des bereits hohen Gewichtes verläuft die Beschäftigungsentwicklung in diesem Sektor in Nordenham und Stadland deutlich schneller als in den übergeordneten Räumen und den anderen Wirtschaftsbereichen, sodass die Bedeutung des Sektors in der nördlichen Wesermarsch weiter an Bedeutung gewinnt.

### 3.3.5 Erwerbsbeteiligung und Arbeitslosigkeit

Die Erwerbsbeteiligung liegt im Landkreis Wesermarsch mit 40,1 % leicht über dem Landesdurchschnitt, in Nordenham mit 39,2 % (jeweils Werte des Jahres 2021) leicht darunter. Dennoch fiel die Arbeitslosigkeit im August 2023 im Landkreis Wesermarsch mit 6,5 % und in der Stadt Nordenham mit 7,1 % etwas höher aus als in den übergeordneten Räumen, dem Land Niedersachsen (5,9 %) und der Bundesrepublik Deutschland (7,1 %). Dies betrifft sowohl die Arbeitslosen nach SGB III als auch die „Langzeitarbeitslosen“ nach SGB II (Tab. 5).

**Tab. 5. Arbeitslosigkeit in Nordenham und im Landkreis Wesermarsch im überregionalen Vergleich**

	Deutschland	Niedersachsen	Landkreis Wesermarsch	Nordenham
	Aug 23	Aug 23	Aug 23	Jun 23
<b>Erwerbsbeteiligung* in % (2021)</b>		<b>40,0</b>	<b>40,1</b>	<b>39,2</b>
<b>Arbeitslose</b>	<b>2.695.827</b>	<b>260.767</b>	<b>3.149</b>	<b>1.492</b>
darunter:				
Arbeitslose SGB III (%)	33,7	31,3	34,6	31,6
Arbeitslose SGB II (%)	66,3	68,7	65,4	68,4
<b>Arbeitslosenquote</b>	<b>5,8</b>	<b>5,9</b>	<b>6,5</b>	<b>7,1</b>
Arbeitslosenquote SGB III	2,0	1,8	2,3	2,3
Arbeitslosenquote SGB II	3,9	4,0	4,3	4,9
<b>Gemeldete Arbeitsstellen</b>	<b>771.154</b>	<b>78.408</b>	<b>1.046</b>	<b>320</b>
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)	3.485.498	333.027	3.950	
Unterbeschäftigungsquote	7,5	7,4	8,1	

Quelle: Agentur für Arbeit

Der Zahl von ca. 3.150 Arbeitslosen im Landkreis Wesermarsch standen im August 2023 ca. 1.050 offene Arbeitsstellen gegenüber, in Nordenham kommen 320 offene Stellen auf ca. 1.500 gemeldete Arbeitslose. Dieser Umstand unterstreicht, dass die Besetzung freier Arbeitsstellen mit Arbeitslosen aus dem näheren Umfeld aufgrund qualifikatorischer oder persönlicher Eignung in

vielen Fällen nicht möglich ist. Die Folge sind Pendlerbewegungen zwischen den Kommunen, Kreisen und Ländern, die in Regionen mit durchschnittlichen Erwerbsbeteiligung und Arbeitslosigkeit die notwendige Folge eines unterdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatzes sind.

### 3.3.6 Pendlerverflechtung

Aus dem Landkreis Wesermarsch pendelten Ende März 2022 täglich ca. 22.200 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer zu ihren Arbeitsstätten in anderen Kreisen oder kreisfreien Städten aus. Gleichzeitig pendelten von dort täglich etwa 17.500 in den Landkreis Wesermarsch ein (Einpendlerquote ca. 56 %). Es ergibt sich ein Auspendlerüberschuss (negativer Pendlersaldo) von ca. 4.700 Beschäftigten. In der Gemeinde Stadland stehen ca. 2.450 Auspendler etwa 950 Einpendler gegenüberstehen, verbunden mit einem ebenfalls negativen Pendlersaldo von ca. 1.500 soz.-pfl. Beschäftigten. In Nordenham treffen dagegen täglich 4.100 einpendelnde auf ca. 3.750 auspendelnde soz.-pfl. Beschäftigte und sorgen für einen Einpendlerüberschuss von ca. 350 Beschäftigten (Tab. 6). Dieser ist die Folge des überdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatz der Stadt Nordenham.

**Tab. 6. Soz.-pfl. Beschäftigte am Wohn- und am Arbeitsort sowie Ein- und Auspendler der Stadt Nordenham am 30.06.2022**

Soz.-pfl. Beschäftigte	Nordenham, Stadt				Saldo
	am Wohnort		am Arbeitsort		
	Anzahl	Anteil (%)		Anteil (%)	
Soz.-pfl. Beschäftigte	10.310		10.666		356
darunter	Auspendler nach		Einpendler aus		Pendlersaldo
<i>Berne</i>	25	0,2	50	0,5	25
<i>Brake (Unterweser), Stadt</i>	815	7,9	408	3,8	-407
<i>Butjadingen</i>	270	2,6	726	6,8	456
<i>Elsfleth, Stadt</i>	65	0,6	119	1,1	54
<i>Jade</i>	11	0,1	81	0,8	70
<i>Lemwerder</i>	-	-	45	0,4	-
<i>Nordenham, Stadt</i>	-	-	-	-	-
<i>Ovelgönne</i>	51	0,5	110	1,0	59
<i>Stadland</i>	235	2,3	740	6,9	505
LK Wesermarsch insg.	1.472	14,3	2.279	21,4	807
Außerhalb LK Wesermarsch	2.298	22,3	1.844	17,3	-454
Auspendler insgesamt	3.770	36,6	4.123	38,7	353

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

Insgesamt pendeln ca. 37 % der in Nordenham wohnenden soz.-pfl. Beschäftigten zur Arbeit aus Nordenham aus (Auspendlerquote), davon etwa 2/5 in Städte und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch und etwa 3/5 in andere Gebietskörperschaften, vor allem nach Bremerhaven, Oldenburg und Bremen. Von den soz.-pfl. Arbeitsplätzen in Nordenham werden etwa 39 % durch Einpendler besetzt (Einpendlerquote). Deren Herkunft verhält sich annähernd umgekehrt zu den

Auspendlern. Ca. 55 % stammen aus dem Landkreis Wesermarsch, etwa 45 % aus anderen Städten und Gemeinden. Hier dominiert die Stadt Bremerhaven, gefolgt von Oldenburg, Bremen, Loxstedt, Varel, Geestland und Schiffdorf.

Von den in Stadland wohnenden Arbeitnehmern pendeln etwa 80 % zur Arbeit aus der Gemeinde aus. Etwa 3/5 davon arbeiten in anderen Städten und Gemeinden der Wesermarsch, ansonsten zu großen Teilen in Oldenburg, Bremerhaven, Bremen und Varel. Die Einpendlerquote liegt mit 63 % etwas niedriger, jedoch deutlich höher als in Nordenham. Die Herkunft der Einpendler ähnelt der Auspendlerstruktur. So kommen etwa 3/5 der soz.-pfl. tätigen Arbeitskräfte, die in der Gemeinde Stadland arbeiten, aus anderen Kommunen der Wesermarsch (Tab. 7).

**Tab. 7. Soz.-pfl. Beschäftigte am Wohn- und am Arbeitsort sowie Ein- und Auspendler der Gemeinde Stadland am 30.06.2022**

Soz.-pfl. Beschäftigte	am Wohnort		Stadland am Arbeitsort		Saldo
	Anzahl	Anteil (%)		Anteil (%)	
Soz.-pfl. Beschäftigte	3.010		1.527		-1.483
darunter	Auspendler nach		Einpendler aus		Pendlersaldo
<i>Berne</i>	22	0,7	-	-	-
<i>Brake (Unterweser), Stadt</i>	506	16,8	190	12,4	-316
<i>Butjadingen</i>	62	2,1	57	3,7	-5
<i>Elsfleth, Stadt</i>	62	2,1	17	1,1	-45
<i>Jade</i>	52	1,7	67	4,4	15
<i>Lemwerder</i>	-	-	-	-	-
<i>Nordenham, Stadt</i>	740	24,6	235	15,4	-505
<i>Ovelgönne</i>	78	2,6	45	2,9	-33
<i>Stadland</i>	-	-	-	-	-
LK Wesermarsch insg.	1.522	50,6	611	40,0	-911
Außerhalb LK Wesermarsch	928	30,8	355	23,2	-573
Auspendler insgesamt	2.450	81,4	966	63,3	-1.484

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

### 3.3.7 Qualifikationsstruktur

Bei den Arbeitsplätzen im Landkreis Wesermarsch handelt es sich zu mehr als 2/3 um Stellen, die von Arbeitskräften mit einem anerkannten Berufsabschluss bekleidet werden (Datenbasis: soz.-pfl. Beschäftigte am Arbeitsort). Mit 69,1 % aller soz.-pfl. Arbeitsplätze liegt der Anteil etwa 5 Prozentpunkte höher als in den angrenzenden niedersächsischen Landkreisen und ca. 6 Prozentpunkte höher als in den Bundesländern Niedersachsen und Bremen. Dagegen liegt der Anteil der Beschäftigten mit akademischem Berufsabschluss mit 10 % genau 2,5 Prozentpunkte unter dem der angrenzenden niedersächsischen Landkreise und 5 Prozentpunkte unter dem Wert der Bundesländern Niedersachsen und Bremen. Auch der Anteil der Arbeitskräfte ohne anerkannten Berufsabschluss ist in der Wesermarsch niedriger als in den übergeordneten Raumeinheiten.

Die Qualifikation der Beschäftigten passt damit zu dem hohen Industriebesatz und der hohen Wertschöpfung im Landkreis Wesermarsch, deutet aber zugleich auf einen Nachholbedarf bei hoch- und höchstwertigen Arbeitsplätzen der Forschungs- und Führungsebene in Wirtschaft und Verwaltung hin.

**Tab. 8. Qualifikationsstruktur der Arbeitsplätze 2022**

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2022			
	ohne Berufsabschluss	anerkannter Berufsabschluss	akademischem Berufsabschluss	Ausbildung unbekannt
	% von insg.	% von insg.	% von insg.	% von insg.
Wesermarsch, LK	12,3	69,1	10,0	8,5
Summe angrenzende nieders. Landkreise	13,1	64,5	12,5	9,9
Summe Bremen + Niedersachsen	12,8	63,3	15,0	8,9

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

## 3.4 Gewerbeflächensituation im Landkreis Wesermarsch

### 3.4.1 Flächenangebot: Regionale Flächensituation im überregionalen Vergleich

#### 3.4.1.1 Bestandsaufnahme des Gewerbeflächenangebots

In den auf Gewerbeflächenvermarktung spezialisierten Online-Portalen KomSIS und REGIS waren im Frühjahr 2023 insgesamt 121 Gewerbegebiete im Landkreis Wesermarsch sowie den angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten aufgeführt, von denen allerdings nur 88 tatsächlich über freie Gewerbegrundstücke verfügten. Insgesamt sind in den sechs Landkreisen Wesermarsch, Ammerland, Cuxhaven, Friesland, Oldenburg und Osterholz sowie den fünf kreisfreien Städten Delmenhorst, Oldenburg, Wilhelmshaven, Bremen und Bremerhaven ca. 490 ha Gewerbefläche sofort verfügbar, weitere etwa 515 ha sind später verfügbar, wenn Baurecht geschaffen und / oder die Erschließung hergestellt ist.<sup>32</sup>

Tab. 9 und Abb. 14 verdeutlichen, dass die Gewerbeflächenangebote keinesfalls gleichmäßig über die Region verteilt sind, sondern sich vielmehr an einigen Standorten wie zum Beispiel Wilhelmshaven, Bremerhaven oder Großenkneten ballen. In der Folge verfügen auch einige Kreise bzw. kreisfreie Städte über deutlich höhere Gewerbeflächenreserven als andere. An der Spitze liegen dabei die Stadt Wilhelmshaven (387 ha) und die Landkreise Wesermarsch (150 ha) und Oldenburg (147 ha), sehr geringe bis keine Flächenreserven haben die Städte Delmenhorst (0,0 ha) und Oldenburg (13,7 ha) sowie die Kreise Ammerland (19,5 ha) und Osterholz (8,1 ha). Die

<sup>32</sup> Das in den Online-Portalen KomSIS und REGIS aufgeführte beruht auf Selbstauskünften der Städte und Gemeinden. Aufgrund der gelegentlich verzögerten Erfassung von Veränderungen des Gewerbeflächenbestands entsprechen die Daten damit nicht immer exakt dem tatsächlichen Angebot. Für einen regionalen Vergleich des Flächenangebots stellen die beiden Datenbanken dennoch die beste Datenbasis dar.

Flächen sind jedoch vielfach nicht sofort, sondern nach weiteren Maßnahmen der Bauleitplanung und Erschließung bebaubar.

**Tab. 9. Gewerbeflächenangebot im Landkreis Wesermarsch sowie den angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten nach Verfügbarkeit und Eigentumsverhältnissen (Stand Herbst 2023)**

	Insgesamt (netto, ha)	Flächenangebot (ha)							
		sofort verfügbar (netto, ha)				später verfügbar (geschätzte Nettofläche, ha)			
		insgesamt	Flächeneigentum			insgesamt	Flächeneigentum		
		Kommune	Sonstige	Privat		Kommune	Sonstige	Privat	
<b>Wesermarsch, Landkreis</b>	<b>149,8</b>	<b>75,6</b>	<b>33,9</b>	<b>36,0</b>	<b>5,7</b>	<b>74,2</b>	<b>15,1</b>	<b>41,0</b>	<b>18,1</b>
<b>Ø umliegende Landkreise</b>	<b>60,8</b>	<b>48,5</b>	<b>44,8</b>	-	<b>3,7</b>	<b>12,4</b>	<b>6,9</b>	-	<b>5,4</b>
Ammerland, Landkreis	19,5	19,5	18,3	-	1,2	-	-	-	-
Cuxhaven, Landkreis	62,5	12,7	12,7	-	-	49,9	22,8	-	27,0
Friesland, Landkreis	66,9	55,0	40,0	-	15,0	11,9	11,9	-	-
Oldenburg, Landkreis	147,0	147,0	147,0	-	-	-	-	-	-
Osterholz, Landkreis	8,1	8,1	6,1	-	2,0	0,0	0,0	-	-
<b>Ø umliegende kreisfreie Städte</b>	<b>133,7</b>	<b>26,8</b>	<b>12,1</b>	<b>12,7</b>	<b>2,0</b>	<b>106,9</b>	<b>23,8</b>	<b>80,8</b>	<b>2,3</b>
Delmenhorst, Stadt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oldenburg (Old.), Stadt	13,7	13,7	13,7	-	-	-	-	-	-
Wilhelmshaven, Stadt	387,3	66,7	22,7	38,0	6,0	320,6	71,3	242,3	7,0
Bremen, Stadt	91,6	91,6	91,6	-	-	-	-	-	-
Bremerhaven, Stadt	61,4	1,9	-	1,9	-	59,5	59,5	-	-

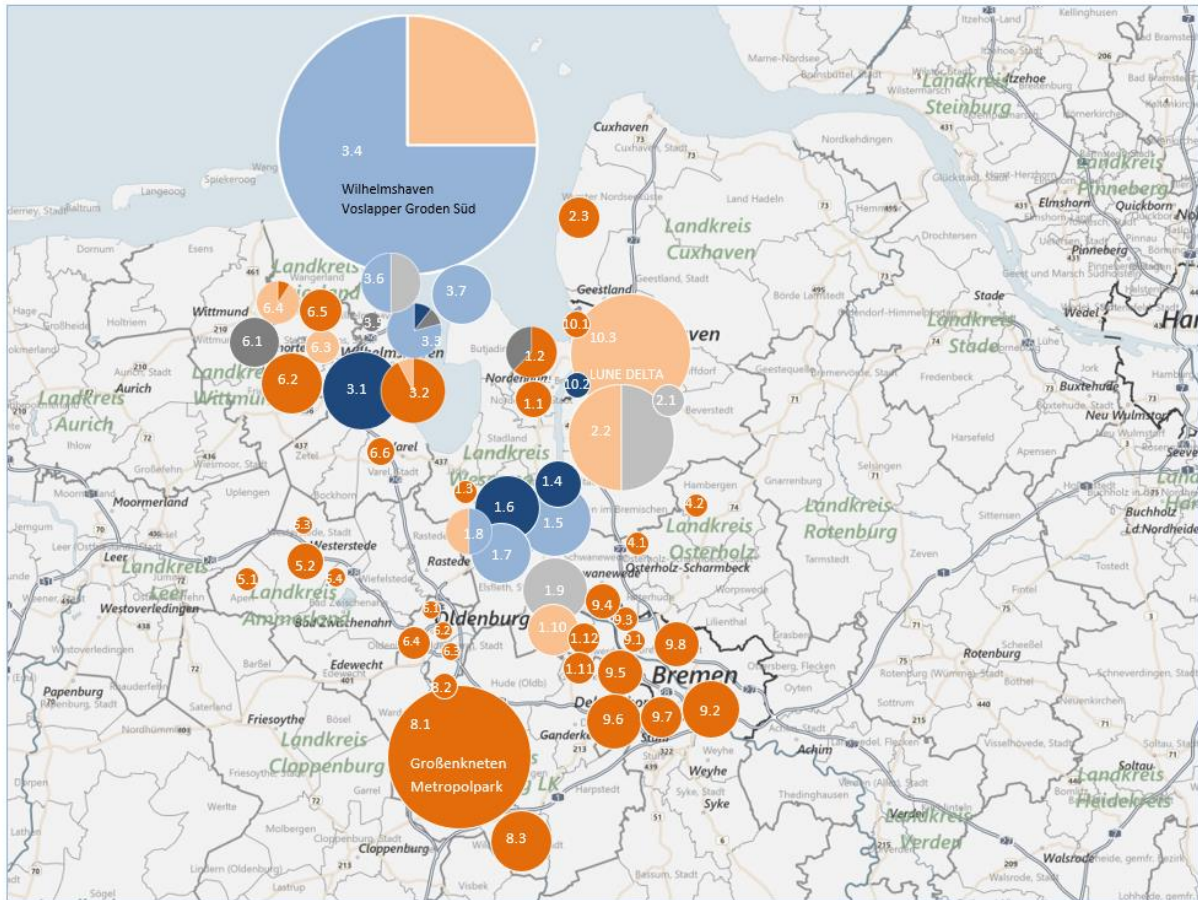
Quelle: KomSIS, eigene Berechnungen

**Tab. 10. Gewerbeflächenangebot in den Städten und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch nach Verfügbarkeit und Eigentumsverhältnissen (Stand Herbst 2023)**

	Insgesamt (netto, ha)	Flächenangebot (netto, ha)							
		sofort verfügbar (netto, ha)				später verfügbar (geschätzte Nettofläche, ha)			
		insgesamt	Flächeneigentum			insgesamt	Flächeneigentum		
		Kommune	Sonstige	Privat		Kommune	Sonstige	Privat	
<b>Landkreis Wesermarsch</b>	<b>149,8</b>	<b>75,6</b>	<b>33,9</b>	<b>36,0</b>	<b>5,7</b>	<b>74,2</b>	<b>15,1</b>	<b>41,0</b>	<b>18,1</b>
<b>Nordenham, Stadt</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>18,7</b>	-	<b>5,7</b>	-	-	-	-
<b>Stadland</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berne	10,6	-	-	-	-	10,6	10,6	-	-
Brake (Unterweser), Stadt	81,5	36,0	-	36,0	-	45,5	4,6	41,0	-
Butjadingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsfleth, Stadt	18,1	-	-	-	-	18,1	-	-	18,1
Jade	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lemwerder	12,5	12,5	12,5	-	-	-	-	-	-
Ovelgönne	2,8	2,8	2,8	-	-	-	-	-	-

Quelle: KomSIS, eigene Berechnungen

Abb. 14 Gewerbeflächenangebot > 2,0 ha im Jahr 2023



- 1 Landkreis Wesermarsch
- 1.1 Nordenham: Industriepark Blexen
- 1.2 Nordenham: GewerbePark Nord
- 1.3 Ovelgönne: Wesermarsch-Mitte
- 1.4 Brake: Grundstück Niedersachsenkai
- 1.5 Brake: Boitwarder Groden nördl. Teil
- 1.6 Brake: Boitwarder Groden südl. des Gleisbogens
- 1.7 Brake: Gewerbegebiet Brake-West
- 1.8 Brake: GB Max-Planck-Straße
- 1.9 Elsfleth: Oberrege-West
- 1.10 Berne: Ranzenbüttel
- 1.11 Lemwerder: Aero Mare (Westlicher Teil)
- 1.12 Lemwerder: Edenbüttel und Edenbüttel II
- 2 Landkreis Cuxhaven
- 2.1 Loxstedt: Wedenberg
- 2.2 Loxstedt: Siedewurt
- 2.3 Wurster Nordseeküste: IG am Seeflughafen
- 3 Wilhelmshaven, Stadt
- 3.1 Wilhelmshaven: GVZ JadeWeserPort
- 3.2 Wilhelmshaven: Logistikpark Wilhelmshaven
- 3.3 Wilhelmshaven: Nordhafen (W1)
- 3.4 Wilhelmshaven: Voslapper Groden - Süd
- 3.5 Wilhelmshaven: Gewerbegebiet Güterstraße
- 3.6 Wilhelmshaven: Nordhafen- Nördl. Braunschweigkai (W2)
- 3.7 Wilhelmshaven: Schleuseninsel (W3)
- 4 Landkreis Osterholz
- 4.1 Osterholz-Scharmbeck: GewerbePark A27
- 4.2 SG Hambergen: GB Bremer Straße/B74
- 5 Landkreis Ammerland
- 5.1 Apen: Wirtschaftsbogen a. d. A28
- 5.2 Westerstede: GB Westerstede-West

- 5.3 Westerstede: GB Hollriede
- 5.4 Wiefelstede: GB Herrenhausen
- 6 Landkreis Friesland
- 6.1 Schortens: Roffhausen am TC Nord-West
- 6.2 Schortens: JadeWeserPark
- 6.3 Schortens: GB "Erweiterung Branterei" 2. BA
- 6.4 Jever: Am Hillernsen Hamm/ Am Bullhamm
- 6.5 Jever: GB Westl. des Tettenser Tiefs
- 6.6 Varel: Aeropark Varel
- 7 Oldenburg, Stadt
- 7.1 Oldenburg: Steinkamp
- 7.2 Oldenburg: Tweelbäke August-Wilhelm-Kühnholz-Straße
- 7.3 Oldenburg: Tweelbäke Gerhard-Stalling-Straße
- 7.4 Oldenburg: MediTech Oldenburg
- 8 Landkreis Oldenburg
- 8.1 Großenkneten: Metropark Hansalinie
- 8.2 Großenkneten: Gewerbegebiet Sannumer Straße
- 8.3 Dötlingen: A1 GewerbePark Wildeshausen-Nord
- 9 Bremen, Stadt
- 9.1 Bremen: BüroPark Oberneuland
- 9.2 Bremen: GewerbePark Hansalinie
- 9.3 Bremen: Kammerlei-Quartier
- 9.4 Bremen: Farge- Ost
- 9.5 Bremen: Güterverkehrszentrum Bremen
- 9.6 Bremen: Bremer Industriepark
- 9.7 Bremen: Airport- Stadt
- 9.8 Bremen: Überseestadt Bremen

- 10 Bremerhaven, Stadt
- 10.1 Bremerhaven: Industriegebiet LogInPort
- 10.2 Bremerhaven: Industriegebiet Luneort/Reithufer
- 10.3 Bremerhaven: LUNE DELTA

**Farblegende:**

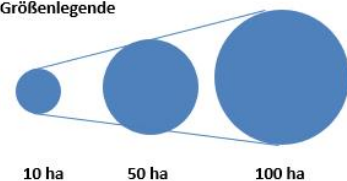
Sofort verfügbare Gewerbeflächen ...

- ... in kommunalem Eigentum
- ... in halbhöfentlichem Eigentum
- ... in privatem Eigentum

Später verfügbare Gewerbeflächen ...

- ... in kommunalem Eigentum
- ... in halbhöfentlichem Eigentum
- ... in privatem Eigentum

**Größenlegende**



Quelle: KomSIS, eigene Berechnungen

Neben der Flächenverfügbarkeit sind bei der Beurteilung der Flächenreserven auch die Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen (Tab. 9 und Tab. 10). Dabei zeigt sich, dass sowohl von den sofort als auch bei den später verfügbaren Gewerbeflächenangeboten jeweils nur ein Teil im Eigentum der Standortkommune oder einer für sie tätige Wirtschaftsförderungs- bzw. Entwicklungsgesellschaft sind, sodass die Flächen tatsächlich jedem an einer Ansiedlung interessierten Unternehmen unabhängig von der Branchenzugehörigkeit und der geplanten Nutzungsform direkt angeboten und verkauft werden können. Vor allem in Küstennähe befinden sich oft größere geplante Gewerbeflächen im Eigentum von Eigengesellschaften der Bundesländer wie z. B. Niedersachsen Ports, Bremen Ports oder der Container Terminal Wilhelmshaven JadeWeserPort-Marketing. Auf diesen Flächen behalten sich die Eigentümer vielfach hafenbezogene Ansiedlungen bzw. Nutzungen vor, sodass die Flächen nur partiell und für Ansiedlungen im Kontext der allgemeinen Wirtschaftsförderung nicht zur Verfügung stehen. Ähnlich verhält es sich mit sofort oder später verfügbaren Gewerbeflächen im Eigentum von Privatpersonen oder -unternehmen, die die Eigentümer vielfach im Zusammenhang mit den eigenen Nutzungen veräußern wollen. Auch sie sind dem direkten Zugriff der Kommunen und ihrer Wirtschaftsförderungen entzogen. Im Landkreis Wesermarsch trifft dies beispielsweise auf eine ca. 6 ha große Fläche eines privaten Eigentümers in Nordenham und ein ca. 36 ha großes Gebiet von NPorts in Brake zu.

Insgesamt stehen unter diesen Gesichtspunkten im Landkreis Wesermarsch derzeit ca. 34 ha Gewerbeflächen für eine sofortige Vermarktung durch die Kreiskommunen und eine anschließende, zeitnahe Bebauung zur Verfügung. Davon befinden sich etwa 19 ha in Nordenham, 12,5 ha in Lemwerder und ca. 3 ha in Ovelgönne. Obwohl sie sich im städtischen Eigentum befinden, sind die Nordenhamer Flächen im Industriepark Nord aufgrund ihrer Lage an der Weser für hafenbezogene Ansiedlungen vorgesehen und stehen damit nicht jedem Betrieb offen.

Auch die geplanten und später verfügbaren Gewerbeflächen befinden sich vielfach im Privateigentum oder gehören sonstigen halb öffentlichen Eigentümern, die eine vorhaben-, meist hafenbezogene Nutzung anstreben, sodass die Flächen von den Standortkommunen nicht frei vermarktet werden können. Dieser Umstand trifft auch auf die umfangreichen Flächenreserven in Wilhelmshaven zu.

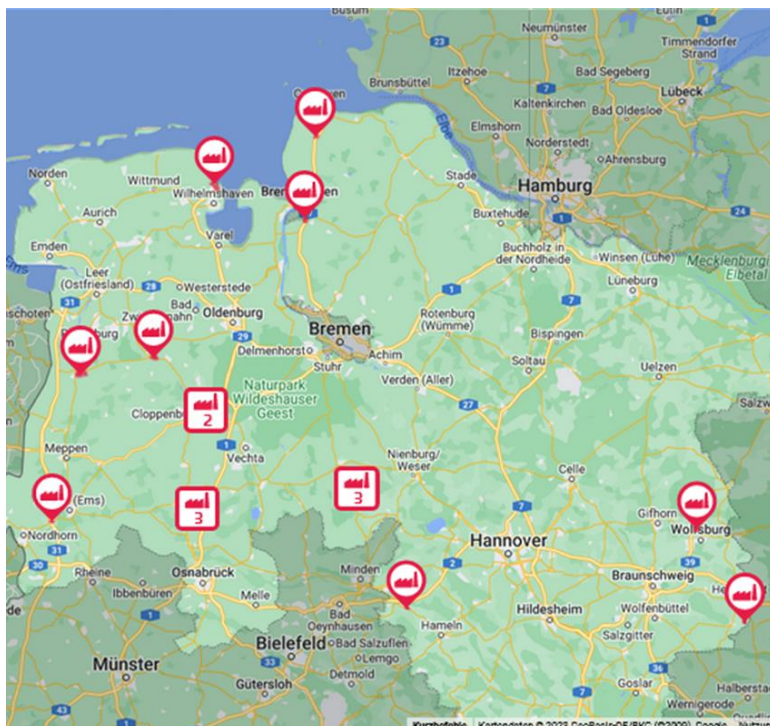
Eine Sonderkomponente des Gewerbeflächenangebots ist die Verfügbarkeit von sehr großen Grundstücken für großflächige Einzelansiedlungen, die im Zuge der Energietransformation an Bedeutung gewinnen. Die aktuell geplanten Ansiedlungen von Northvolt auf einer 110 ha großen Flächen in Heide<sup>33</sup>, Schleswig-Holstein, oder Svolt auf einer 84 ha großen Freifläche nahe Überherrn<sup>34</sup>, Saarland, verdeutlichen die erforderlichen Dimensionen. Für die dort geplanten Fertigungen von Batterien und Energiespeichersystemen eignen sich aufgrund der Verfügbarkeit von Energien aus regenerativen Quellen auch Küstenstandorte.

---

<sup>33</sup> Entwicklungsagentur Region Heide: Antworten auf häufig gestellte Fragen zum Projekt Batteriefabrik in Heide; <https://www.region-heide.de/wirtschaftsfoerderung/antworten-auf-haeufig-gestellte-fragen-zum-projekt-batteriefabrik-in-heide.html> (zuletzt abgerufen: 04.12.2023)

<sup>34</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energieland Saarland: Landesregierung begrüßt Ansiedlung von SVOLT; Mitteilung vom 09.10.2023, [https://www.saarland.de/mwide/DE/portale/wirtschaft/services/impresum/impresum\\_node.html](https://www.saarland.de/mwide/DE/portale/wirtschaft/services/impresum/impresum_node.html) (zuletzt abgerufen: 04.12.2023)

Abb. 15 Gewerbeflächenangebot > 50,0 ha im Jahr 2023



Am Hasenberge	Flecken Steyerberg
c-port - cargo & industrie am küstenkanal	Stadt Friesoythe
Deckbergen	Stadt Rinteln
Gelände "Eickhofer Heide"	Flecken Steyerberg
Gewerbe- und Industriegebiet ecopark	Ernstek
Gewerbegebiet Reesingstrasse	Stadt Diepholz
Gewerbegebiet Warmenau Ost	Stadt Wolfsburg
Großliegenschaft Eickhofer Heide	Samtgemeinde Weser-Aue
Güterverkehrszentrum Emsland (GVZ-Emsland)	Samtgemeinde Dörpen
Industriegebiet am Seeflughafen Nordholz/Cuxhaven	Wurster Nordseeküste
Lohne A 31	Wietmarschen
Metropolpark Hansalinie	Großenkneten
Niedersachsenpark	Samtgemeinde Bersenbrück
Niedersachsenpark	Neuenkirchen-Vörden
Offleben F-Plan	Stadt Helmstedt
Siedewurt	Loxstedt
Voslapper Groden- Süd	Stadt Wilhelmshaven

Quelle: KomSIS, eigene Berechnungen

In Niedersachsen sind laut dem Gewerbeflächenportal KomSIS aktuell in drei küstennahen Gewerbegebieten mehr als 50 ha Fläche verfügbar (Abb. 15). Allerdings weisen zwei der drei Gebiete lediglich zusammenhängende Partielle von 15,7 ha (Gewerbegebiet Siedewurth, Loxstedt) und 6,3 ha (Industriegebiet am Seeflughafen Nordholz/Cuxhaven) Größe auf. Es bleibt damit der Voslapper Groden-Süd in Wilhelmshaven als einzige tatsächlich für Großansiedlungen geeignete Fläche an der niedersächsischen Nordseeküste.

### 3.4.1.2 Bewertung des Gewerbeflächenangebots

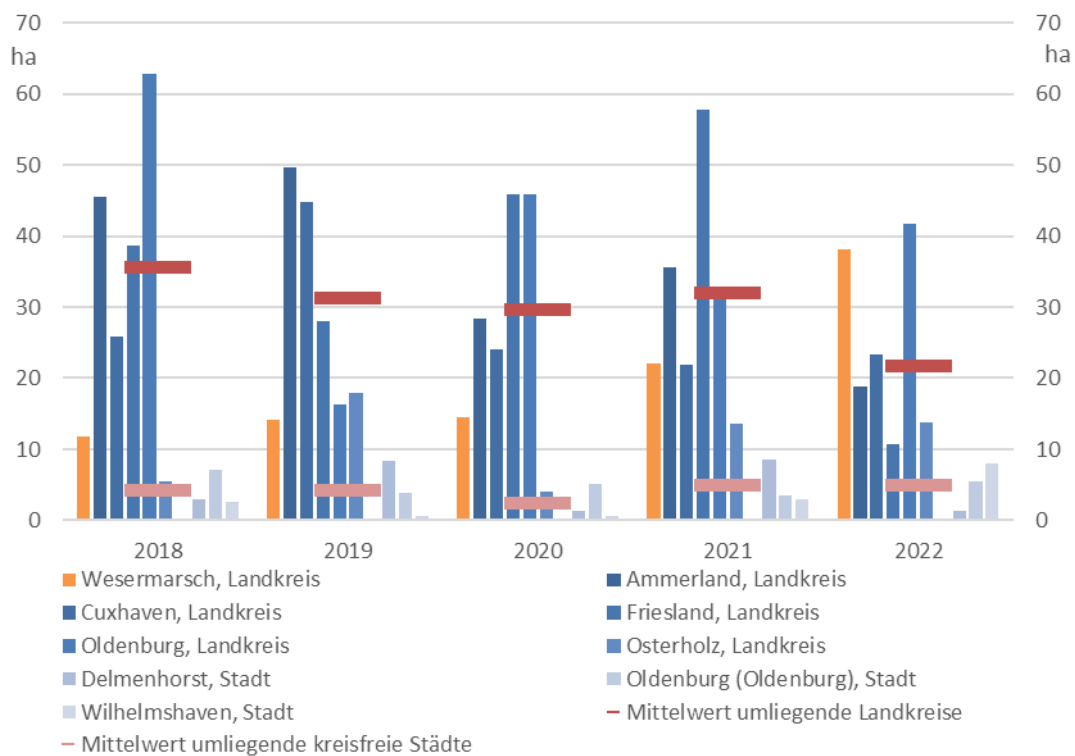
Die differenzierte Betrachtung im vorangegangenen Abschnitt relativiert das zunächst umfangreich erscheinende Gewerbeflächenangebot im Landkreis Wesermarsch und den angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten erheblich. Im unmittelbaren Umfeld des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes im Süden Nordenhams und im Norden der Gemeinde Stadland sind kaum Flächenangebote für allgemeine, nicht hafengebundene Ansiedlungen verfügbar. Dies macht die Entwicklung weiterer Gewerbeflächenangebote erforderlich, um weiterhin eine breit aufgestellte, wirtschaftlichen Entwicklung im Norden des Landkreises Wesermarsch möglich zu machen.

Sowohl in den direkt benachbarten Kommunen im Landkreis Wesermarsch als auch östlich der Weser in Loxstedt und Bremerhaven sind aktuell Gewerbeflächenentwicklungen geplant. Diese befinden sich jedoch entweder - wie das Gewerbegebiet Siedewurth in Loxstedt - schon länger in der Planung oder - wie das geplante Gewerbegebiet Schwei - noch in einem frühen und recht unkonkreten Planungsstadium, sodass Zeitpunkt und Umfang einer Realisierung dieser Flächen gegenwärtig nicht belastbar abgeschätzt werden können. Dennoch sind diese Planungen bei der

Konzeption des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in Nordenham und Stadland zu berücksichtigen. Dies gilt in besonderem Maße für das geplante nachhaltige Gewerbegebiet LuneDelta in Bremerhaven, welches als grüner Energiemotorknotenpunkt mit Schwerpunkt Wasserstoff in der gesamten Wertschöpfungskette (incl. F&E Einrichtungen) konzipiert und in der Planung schon weit fortgeschritten ist. Hier ist eine abgestimmte Entwicklung beider Flächen anzuraten, um Synergien zu erzielen und eine unnötige Wettbewerbssituation zu vermeiden.

Ein weiterer erwägenswerter Entwicklungsansatz ergibt sich aus dem sehr begrenzten Angebot sehr großer Gewerbegebiete mit zusammenhängenden Grundstücksgrößen von mehr als 50 ha in Niedersachsen. In Küstennähe existieren lediglich in Wilhelmshaven entsprechende Flächenangebote. Für ein weiteres großflächiges Gewerbegebiet in Küstennähe bleibt damit ausreichend Potenzial, zumal teilweise auch in den anderen großen niedersächsischen Gewerbegebieten die tatsächlichen Parzellengrößen und -zuschnitte großflächigen Ansiedlungen entgegenstehen.

**Abb. 16** Flächenumsatz an unbebauten Bauflächen für gewerbliche Nutzungen (ha)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, eigene Berechnungen

### 3.4.2 Flächennachfrage: Allgemeiner Trends der Gewerbe- und Industrieflächennachfrage

Da sämtliche, notariell beurkundeten Käufe von Immobilien zu melden sind, stellt die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte die räumlich und inhaltlich umfassendste Datenbank für Grundstücksgeschäfte dar, die öffentlich zugänglich ist. Für die nachfolgenden Tabellen und Abbildungen sind alle vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte erfassten Verkaufsfälle an unbebauten Bauflächen für gewerbliche Nutzungen der Jahre 2018 bis

2022 für den Landkreis Wesermarsch und die umliegenden Landkreise und kreisfreien Städte ausgewertet und aufbereitet worden, unabhängig davon, ob sie sich in einem aktuell zur Vermarktung stehenden Gewerbegebiet oder anderswo befinden. Eine Unterscheidung ist aus Gründen des Datenschutzes ebenso wenig möglich wie eine Differenzierung nach öffentlichen und privaten Verkäufern. Doppelerfassungen von Kauffällen z. B. aufgrund von unternehmensinternen Eigentumsübertragungen wurden jedoch so weit wie möglich bereinigt.

Bei der Analyse der Daten zeigt sich zunächst, dass sowohl die Zahl der Kauffälle als auch die Größe der umgesetzten Fläche und die Quadratmeterpreise der gehandelten Grundstücke im Zeitverlauf schwanken (Abb. 16). In einer längerfristigen Betrachtung zeigt sich vielfach, dass insbesondere in Abhängigkeit der konjunkturellen Lage die Flächenumsätze nach einigen Jahren auf einem niedrigen Niveau für zwei oder drei Jahre stark ansteigen, um dann auf das Ausgangsniveau zurückzufallen.<sup>35</sup> Dies trifft Kommunen vielfach unerwartet und führt zu einer antizyklischen Entwicklung und Verfügbarkeit von Gewerbeflächen.

**Tab. 11. Umsatz an unbebauten Bauflächen für gewerbliche Nutzungen im Landkreis Wesermarsch und den umliegenden Kreisen und kreisfreien Städten (Mittelwerte der Jahre 2018 bis 2022)**

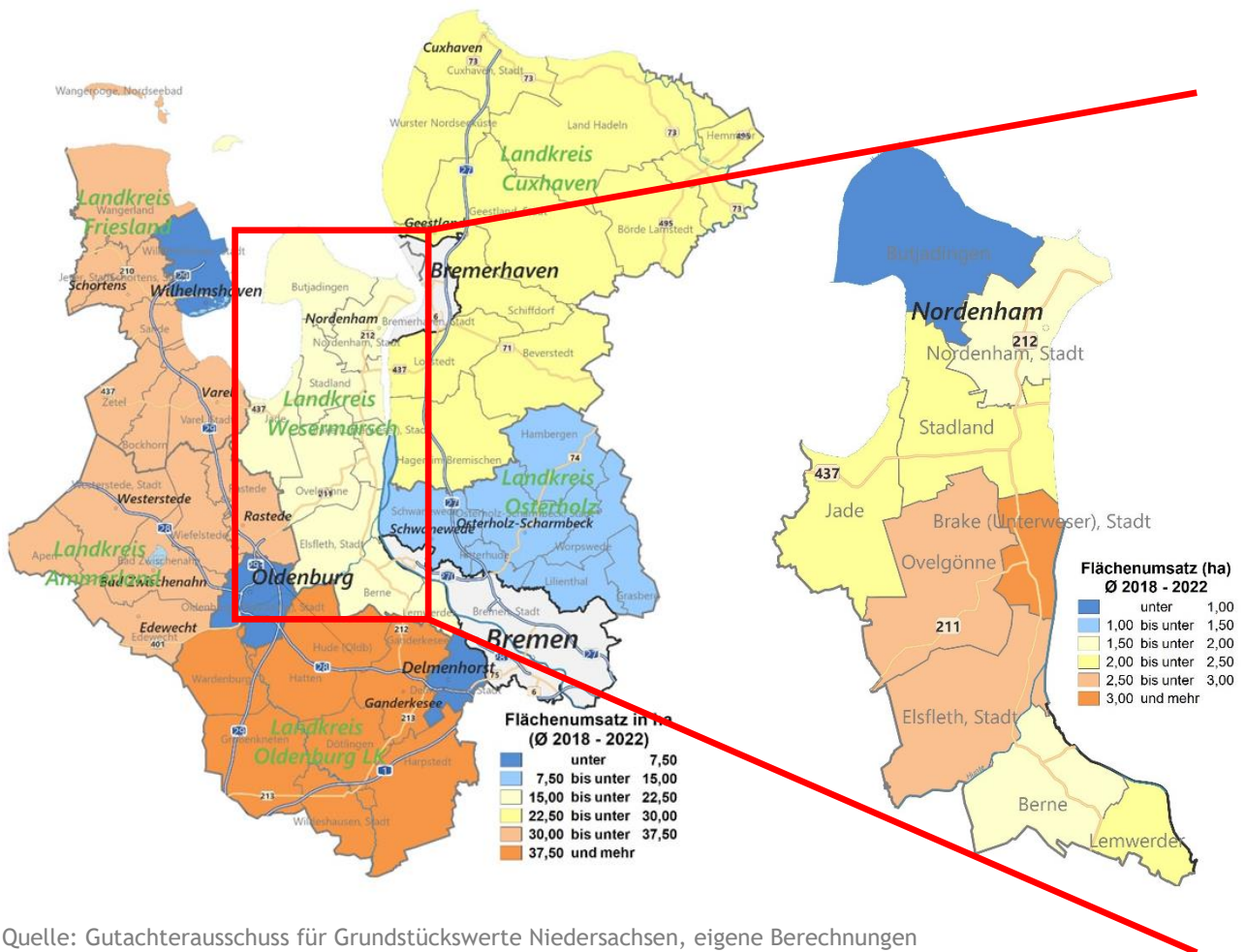
	Kauffälle	Flächenumsatz	Umsatz (monitär)	Flächenpreis
	Ø 2018 - 2022 Anzahl	Ø 2018 - 2022 ha	Ø 2018 - 2022 ha	Ø 2018 - 2022 €/m <sup>2</sup>
<b>Wesermarsch, Landkreis</b>	<b>24,2</b>	<b>20,1</b>	<b>3,3</b>	<b>16,9</b>
<b>Ø umliegende Landkreise</b>	<b>35,3</b>	<b>30,1</b>	<b>6,9</b>	<b>25,7</b>
Ammerland, Landkreis	44,4	35,6	8,8	25,1
Cuxhaven, Landkreis	40,2	28,0	5,6	19,7
Friesland, Landkreis	32,2	36,2	6,6	19,7
Oldenburg, Landkreis	45,4	39,6	9,9	25,9
Osterholz, Landkreis	14,4	11,0	3,5	38,0
<b>Ø umliegende kreisfreie Städte</b>	<b>8,6</b>	<b>4,1</b>	<b>2,2</b>	<b>72,7</b>
Delmenhorst, Stadt	8,8	4,5	1,9	69,7
Oldenburg (Old.), Stadt	11,6	5,0	3,2	68,2
Wilhelmshaven, Stadt	5,4	2,9	1,4	80,1
Bremen, Stadt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Bremerhaven, Stadt	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, eigene Berechnungen

<sup>35</sup> Vgl. dazu zum Beispiel Ramms, Thilo und Kerstin Schoßau: Gewerbeflächenreport Bremerhaven 2019; Gutachten im Auftrag der BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH, Tostedt 2018

Da konjunkturelle Zyklen schwer zu prognostizieren sind, eignet sich für eine Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs einer Region ein mehrjähriger Durchschnitt zur Trendprolongation. In Tab. 11 sind dementsprechend die Mittelwerte der Gewerbeflächenumsätze der Jahre 2018 bis 2022 für den Landkreis Wesermarsch und umliegende Landkreise und kreisfreie Städte aufgeführt. Wie schon bei den Jahreswerten zeigen sich auch hier strukturelle Unterschiede zwischen den Landkreisen und den kreisfreien Städten. In letzteren liegen die Fallzahlen und die Flächenumsätze deutlich niedriger, die Grundstückspreise dagegen erheblich höher aus.

Abb. 17 Umsatz an unbebauter Gewerbefläche (ha, Ø 2018 - 2022)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, eigene Berechnungen

Mit Ausnahme des Landkreises Osterholz weist die Wesermarsch im Vergleich der benachbarten Landkreise weniger Verkaufsfälle und geringere Flächenumsätze auf als die anderen betrachteten Landkreise. So werden im Landkreis Wesermarsch im Mittel der Jahre 2018 bis 2022 durchschnittlich 24 unbebaute gewerbliche Bauflächen beurkundet, verglichen mit 35 im Durchschnitt der anderen Landkreise. Der Flächenumsatz liegt im Durchschnitt bei 20 ha pro Jahr und damit 10 ha niedriger als im Durchschnitt der angrenzenden Landkreise. Bemerkenswert ist in Abgrenzung zu den kreisfreien Städten und dem Landkreis Osterholz der niedrige Grundstückspreis von 16,90 €/m<sup>2</sup>, der den geringsten Preis des Samples darstellt. Im Mittel der anderen Landkreise ergeben sich 25,70 €/m<sup>2</sup>, in den kreisfreien Städten sind es sogar 72,70 €/m<sup>2</sup>. Bei den kreisfreien Städten und im Landkreis Osterholz ist das Preisniveau als Knappheitsindikator zu werten, im

Landkreis Wesermarsch ergeben sich die niedrigen Preislagen in erster Linie aus der umfangreichen und gezielten GRW-Förderung ausgewählter und qualitativ hochwertiger Gewerbegebiete in der Vergangenheit.

Die kartografischen Darstellungen in Abb. 17 verdeutlicht, dass neben der Flächenverfügbarkeit auch die räumliche Lage und damit die Erreichbarkeit der Standorte einen Einfluss auf die Gewerbeflächenumsätze hat. So liegen die Flächenumsätze in den Landkreises Cuxhaven und Wesermarsch, deren Einzugsbereiche in weiten Teilen durch die natürlichen Grenzen von Elbe und Weser sowie der Nordseeküste limitiert sind, deutlich unter denen der zentraler gelegenen und verkehrlich besser angebundenen Kreise Oldenburg, Ammerland und Friesland.

**Tab. 12. Umsatz an unbebauten Bauflächen für gewerbliche Nutzungen in den Kommunen des Landkreises Wesermarsch (Mittelwerte der Jahre 2018 bis 2022)**

	Kauffälle	Flächenumsatz	Umsatz (monitär)	Flächenpreis
	Ø 2018 - 2022 Anzahl	Ø 2018 - 2022 ha	Ø 2018 - 2022 Mio. €	Ø 2018 - 2022 €/m <sup>2</sup>
<b>Nordenham,Stadt</b>	<b>2,8</b>	<b>1,9</b>	<b>0,4</b>	<b>18,9</b>
<b>Stadland</b>	<b>1,2</b>	<b>2,4</b>	<b>0,2</b>	<b>8,0</b>
Berne	1,0	1,6	0,2	11,0
Brake (Unterweser), Stadt	4,2	3,7	1,2	30,9
Butjadingen	0,8	0,3	0,1	30,7
Elsfleth, Stadt	2,2	2,7	0,2	7,6
Jade	5,6	2,4	0,5	19,6
Lemwerder	5,6	2,3	0,6	24,4
Ovelgönne	1,6	2,8	0,3	9,4

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, eigene Berechnungen

Auch auf der kommunalen Ebene innerhalb des Landkreises Wesermarsch fällt der Flächenumsatz in den zentral und verkehrsgünstig gelegenen Städten Brake und Elsfleth sowie der Gemeinde Ovelgönne höher aus in den nördlichen und südlichen Kommunen. So zeigt die nach Kommunen des Landkreises Wesermarsch untergliederte Darstellung der Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke für gewerbliche Nutzungen zwischen 2018 und 2022 für Berne, Butjadingen und Stadland mit jeweils etwa einen beurkundeten Grundstücksverkauf pro Jahr Fall pro Jahr sehr wenige Verkaufsaktivitäten. Etwas mehr sind es in Ovelgönne und Elsfleth mit etwa zwei Fällen pro Jahr, gefolgt von Nordenham (durchschnittlich 2,8 Fälle pro Jahr) und Brake (4,1 Fälle pro Jahr). Am oberen Ende der Skala befinden sich die Gemeinden Jade und Lemwerder, wo durchschnittlich 5,6 Verkäufe von unbebauten Gewerbegrundstücken pro Jahr stattfinden.

Der höchste Flächenumsatz findet in der Stadt Brake mit durchschnittlich 3,7 ha pro Jahr zwischen 2018 und 2022 statt. Ovelgönne und Elsfleth liegen mit 2,8 bzw. 2,7 ha pro Jahr dahinter, gefolgt von Jade, Stadland und Lemwerder mit 2,4 bzw. 2,3 ha pro Jahr. In Nordenham wurden zwischen 2018 und 2022 im Durchschnitt 1,9 ha unbebaute Gewerbefläche pro Jahr verkauft, in

Berne waren es 1,6 ha pro Jahr. In Butjadingen belief sich der Umsatz dagegen auf lediglich 0,3 ha pro Jahr.

Vermutlich aufgrund des nicht vorhandenen Gewerbeflächenangebots lag der durchschnittliche Verkaufspreis der unbebauten Gewerbegrundstücke in Butjadingen mit 30,70 € je m<sup>2</sup> auf einem für den Landkreis hohen Preisniveau, das nur von Brake - hier allerdings wegen der Standortgunst - mit 30,90 €/m<sup>2</sup> leicht übertroffen wird. Lemwerder, Jade und Nordenham liegen mit Preisen zwischen ca. 19 und 24 €/m<sup>2</sup> auf einem mittleren Preisniveau, in den übrigen Kommunen werden mit ca. 10 €/m<sup>2</sup> und darunter sehr niedrige Grundstückspreise realisiert.

Bei den in die Betrachtung eingeflossenen Verkäufen von unbebauten Grundstücken für gewerbliche Nutzungen handelt es sich zumeist um bauleitplanerisch als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Flächen. Einige Grundstücke sind als Sondergebiet Hafen oder als Außenbereich gekennzeichnet. Lediglich ein Verkaufsfall bezog sich auf ein als Industriegebiet (GI) festgesetztes Grundstück.

### 3.4.3 Bilanzierung der Flächenangebote und -umsätze

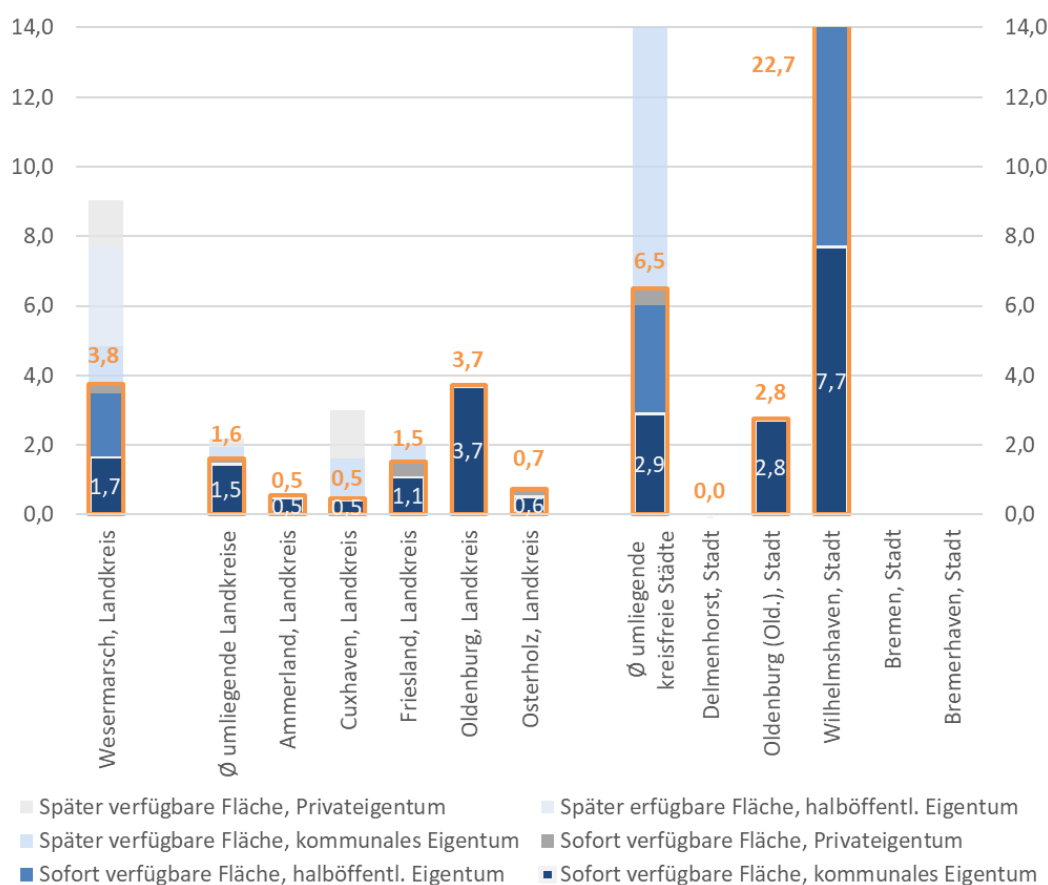
Die Gegenüberstellung der gegenwärtige Gewerbeflächenangebote im Landkreis Wesermarsch und den angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten mit dem dortigen Umsatz an gewerblichen Bauflächen ergibt die theoretische Reichweite des Gewerbeflächenangebots unter den Nachfragebedingungen der letzten Jahre. Sie kann einen Hinweis geben, wo entweder Flächenengpässe oder aber sehr umfangreiche Angebote existieren. Wie die Analyse des Gewerbeflächenangebots in Kapitel 3.4.1 gezeigt hat, erfordern dabei aber unterschiedliche Entwicklungsstände und Eigentümerstrukturen eine gründliche Differenzierung der Angebote, um zu belastbaren Aussagen zu kommen.

Als Maßstab für die Beurteilung der Reichweite eignen sich die Zeiträume, die für die Herstellung der Baureife auf zusätzlichen Flächen benötigt werden. Für die Entwicklung gänzlich neuer Flächen sind von der Flächenauswahl und -sicherung über die Bauleitplanung -Änderung und Beschluss des Regionalen Raumordnungsprogramms und des Flächennutzungsplans, Aufstellung und Beschluss des Bebauungsplans - bis hin zur Erschließung der Grundstücke Zeiträume von fünf Jahren realistisch. Liegen dagegen grundlegende Planungen und bauleitplanerischen Beschlüsse vor und es stehen lediglich noch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Erschließung aus, werden in der Regel etwa zwei Jahre benötigt, bis die neuen Grundstücken tatsächlich verkauft und bebaut werden können. In die zweite Gruppe fallen die in der Bestandsaufnahme des Gewerbeflächenangebots in der Kategorie „später verfügbar“ erfassten Flächen.

In Abb. 18 sind die Reichweiten des Gewerbeflächenangebots des Landkreises Wesermarsch und der benachbarten Landkreise und kreisfreien Städte differenziert nach Zeitpunkten der Verfügbarkeit und der Eigentümerschaft dargestellt. Die orangenen Zahlen beziffern die Reichweite aller sofort verfügbarer Gewerbeflächen in den betreffenden Landkreisen und kreisfreien Städten. Die weißen Ziffern geben die Reichweite der sofort verfügbaren Gewerbeflächen in kommunalem Eigentum an, also aller Flächen, die im Besitz der Standortgemeinde oder einer für die Vermarktung zuständigen kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft sind, und keinen thematischen Nutzungsvorstellungen der Eigentümer unterliegen.

Während die Flächenreserven in den meisten der betrachteten Landkreise und der Stadt Delmenhorst mit 0,5 bis 1,6 Jahren unterhalb der Zweijahresschwelle und damit zu gering ausfallen, verdeutlicht die Auswertung weiterhin, dass sich die auf den ersten Blick umfangreichen Flächenreserven im Landkreis Wesermarsch in der Differenzierung erheblich auf 3,8 Jahre reduzieren. Legt man die kommunale Eigentümerschaft ebenfalls als Kriterium an, sinkt die Reichweite weiter auf 1,7 Jahre und damit unter die Meldegrenze von zwei Jahren. Eine Ausnahme bildet im Sample damit nur die Stadt Wilhelmshaven, die mit Reichweiten von 7,7 Jahren (kommunale Flächen) bzw. 22,7 Jahren (alle Eigentümer) sehr umfangreiche sofort verfügbare Gewerbeflächen bereithält. Sie flankieren in Wilhelmshaven das Infrastrukturgroßprojekt JadeWeserPort und werden für dadurch mögliche große Folgeansiedlungen vorgehalten. Gerade vor dem Hintergrund der wenigen Flächenreserven für Großansiedlungen in Niedersachsen sind die Flächenreserven in Wilhelmshaven als umfangreich, aber nicht als überhöht einzuschätzen. Sowohl der Landkreis als auch die Stadt Oldenburg verfügen mit Reichweiten von 3,7 bzw. 2,8 Jahren über aktuell ausreichende Flächenreserven. Dort ist vielmehr das Fehlen von in der Planung befindlichen, später verfügbaren Gewerbeflächen als kritisch anzusehen.

**Abb. 18 Reichweite des sofort und später verfügbaren Gewerbeflächenangebots nach Eigentümerschaft (Jahre)**



Quelle: KomSIS, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, eigene Berechnungen

Die besondere Situation im Landkreis Wesermarsch, wo zwar bei einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz von 20 ha aktuell ca. 75 ha gewerbliche Nutzfläche sofort verfügbar sind, ergibt sich aus (1) der Lage der Gewerbegebiete, (2) der Eigentümerstruktur der Flächen und (3)

aus den bauleitplanerischen Festsetzungen. So befinden sich (ad 1) die sofort verfügbaren Angebote etwa zur Hälfte in Brake und zu einem Drittel in Nordenham. Die übrigen ca. 15 ha liegen in Lemwerder (12,5 ha) und in Ovelgönne (2,8 ha). In den anderen Kommunen sind keine Gewerbefläche sofort verfügbar. Mehr als die Hälfte der sofort verfügbaren Flächen ist zudem im Zusammenhang mit den Seehäfen in Brake und Nordenham zu werten und befindet sich im Eigentum der Hafenbetriebs- bzw. Umschlagsgesellschaft Niedersachsen Ports, J. Müller und Rhenus Midgard (ad 2). Da Gewerbefläche in Ufernähe mit wasserseitigen Umschlagsmöglichkeiten nicht beliebig vermehrbar sind, sind diese Flächen zum Verkauf an hafenumschlagsbezogene Unternehmen vorgesehen. Für andere Ansiedlungen stehen die Flächen nicht zur Verfügung. Sie können somit nicht als allgemein verfügbar angesehen und den allgemeinen Gewerbeflächenreserven zugerechnet werden. Ebenfalls wegen der Hafenlage sind 2/3 der sofort verfügbaren Gewerbeflächenangebote im Landkreis Wesermarsch nicht als Gewerbegebiet, sondern als Industrie-(GI) oder Sondergebiet Hafen (SO) ausgewiesen (ad 3). Somit stehen lediglich etwa 25 ha im gesamten Kreisgebiet für herkömmliche Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Prinzipiell sind auch Ansiedlungen von Unternehmen auf die als Industriegebiet (GI) ausgewiesene Flächen möglich, die mit weniger Emissionsmöglichkeiten auskommen. Aufgrund der hohen Anforderungen an die Ausweisung von GI-Flächen und der deshalb insgesamt geringen Verfügbarkeit sind sie jedoch nicht empfehlenswert. Sie würden eine unterwertige Nutzung darstellen, sodass als Alternative die Entwicklung zusätzlicher GE-Flächen zu bevorzugen ist.

Aus den genannten Gründen können der Industriepark Blexen und der Gewerbepark Nord in Nordenham sowie die Braker Flächen Niedersachsenkai und Boitwarder Groden nur sehr eingeschränkt bei der Ermittlung eines Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Wesermarsch berücksichtigt werden. Es verbleiben damit in der nördlichen Wesermarsch nur noch etwa ein halber Hektar Gewerbefläche im Gewerbegebiet Am Wesertunnel und etwa 2,5 Hektar im Gewerbegebiet Wesermarsch-Mitte, sodass die allgemein verfügbaren Gewerbeflächen faktisch erschöpft sind. Aufgrund der Planungs- und Realisierungszeiträume ist damit im Norden der Wesermarsch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächenangebote zwingend / dringend erforderlich.

## 3.5 (Externe) Entwicklungsimpulse

### 3.5.1 Dekarbonisierung – die Energiewende in Deutschland

#### 3.5.1.1 Die Strategie zur Klimaneutralität Deutschlands und Europas bis 2050 im Überblick

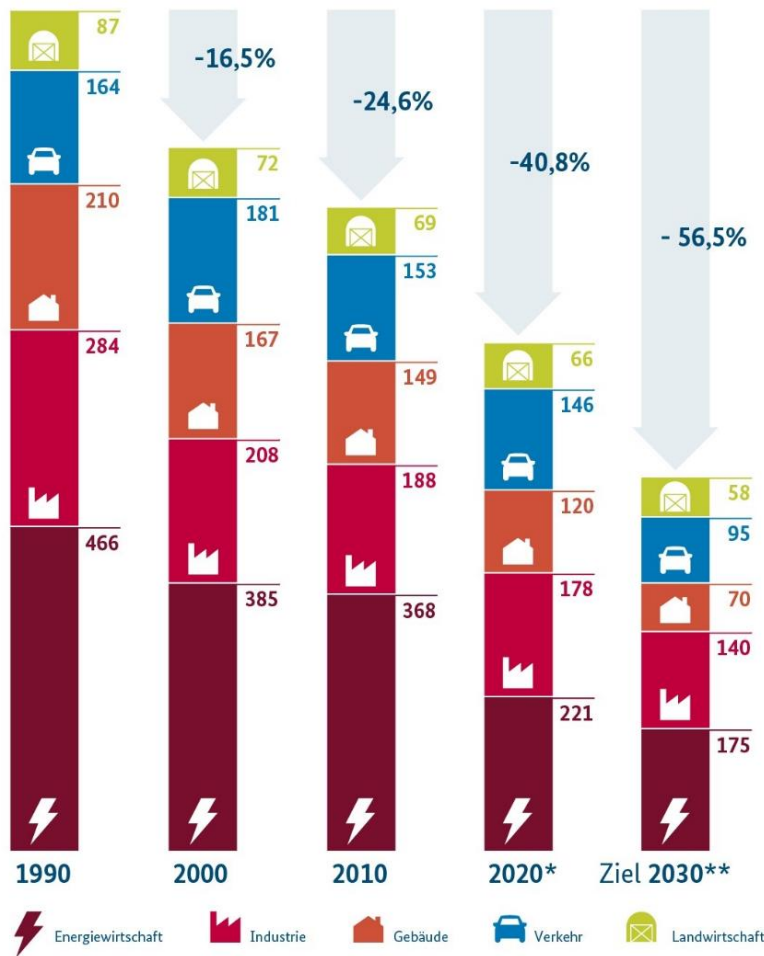
Mit Temperaturrekorden, Dürren und Waldbränden einerseits und Unwettern, Starkregen und Stürmen andererseits manifestieren sich Erderwärmung und Klimawandel seit den 2000er Jahren mit immer höherer Frequenz und Intensität. Auch die moderne menschliche Lebensweise wird als Ursache inzwischen in Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Gesellschaft kaum noch bestritten und hat seit den frühen 1990er Jahren zu immer konkreteren Bemühungen geführt, das Leben und Wirtschaften des Menschen klimafreundlich zu gestalten. Waren es auf der Konferenz der Vereinten Nationen über Umwelt und Entwicklung (UNCED) 1992 in Rio de Janeiro noch

allgemeine Erklärungen und unverbindliche Zusagen<sup>36</sup>, wurde nach mehreren Zwischenschritten auf der Weltklimakonferenz der Vereinten Nationen Ende 2015 in Paris das Ziel verbindlich festgeschrieben, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2 °C, idealerweise sogar auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Dadurch sollen die gravierendsten Auswirkungen des Klimawandels für Mensch und Natur abgewendet werden.<sup>37</sup>

**Abb. 19 Treibhausgasemissionen in Deutschland nach Sektoren**

**2020: Mehr als 40 Prozent weniger Treibhausgasemissionen als 1990**

Energiesektor halbiert seine Emissionen im Vergleich zu 1990



Treibhausgasemissionen in Deutschland nach Sektoren (in Mio t CO<sub>2</sub>-Äquivalente)

\* Daten für 2020 vorläufige Zahlen

\*\* Jahresemissionsmengen aller Sektoren für 2030 laut Klimaschutzgesetz

© BMWF; Datenbasis 1990–2020; UBA März 2021

Auf Basis der Pariser Klimaziele hat die Europäische Kommission 2019 in ihrem Konzept „European Green Deal“<sup>38</sup> das Ziel aufgestellt, die Netto-Emissionen von Treibhausgasen in der Europäischen Union bis 2050 auf null zu reduzieren. Es wurde 2021 im europäischen Klimaschutzgesetz verbindlich festgeschrieben und um das Zwischenziel ergänzt, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55 % gegenüber dem Jahr 1990 zu

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz; Datenbasis 1990-2020; UBA März 2021

<sup>36</sup> Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg: Kyoto-Protokoll; <https://www.lpb-bw.de/kyoto-protokoll>, zuletzt abgerufen am 04.10.2023

<sup>37</sup> United Nations Framework Convention on Climate Change: Adoption Of The Paris Agreement; Conference of the Parties, Twenty-first session, Paris, 30 November to 11 December 2015

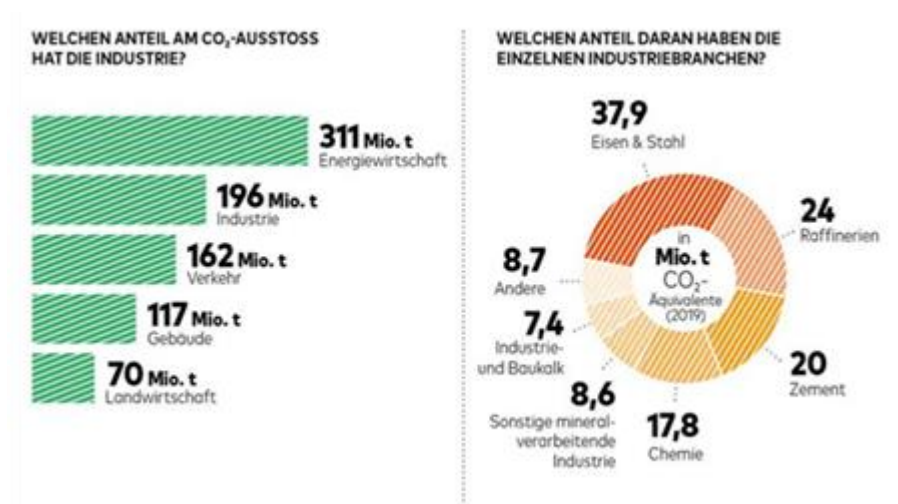
<sup>38</sup> Europäische Kommission: Der europäische Grüne Deal; [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de), zuletzt abgerufen am 11.03.2024

senken.<sup>39</sup> Damit diese gesamteuropäischen Ziele zu erreichen sind, sind in Deutschland gegenüber dem Klimaschutzgesetz aus dem Jahr 2018 höhere Einsparziele erforderlich. Die Novelle des Klimaschutzgesetzes, die der Bundestag im Juni 2021 beschlossen hat und am 31. August 2021 in Kraft getreten ist, sieht eine Reduzierung der Netto-Emissionen von Treibhausgasen in Deutschland bis 2030 um 65 % gegenüber 1990 und Klimaneutralität bis 2045 vor.<sup>40</sup> Die deutschen Klimaziele fallen somit noch einmal schärfer aus als die der Europäischen Union.

Bei der Bewertung dieser Ziele ist jedoch der Erfolg der bisherigen Einsparbemühungen bei den Treibhausgasemissionen zu beachten. So hatte die Bundesrepublik im Jahr 2000 die Treibhausgasemissionen bereits um 16,5 % gegenüber 1990 reduziert, 2010 um fast 25 %. Im Jahr 2020 wird die gegenüber 1990 erzielte Einsparung von Treibhausgasemissionen bereits etwa 41 % betragen (vgl. Abb. 19). Es sind somit bereits erhebliche Fortschritte erzielt worden.

Die noch erforderlichen Einsparungen betragen damit bis 2030 ca. 25 Prozentpunkte der Ausgangsbasis von 1990, sind allerdings in einem deutlich kürzeren Zeitraum von nur ca. 10 Jahren zu erzielen. Auch in den folgenden 15 Jahren zwischen 2030 und 2045 sind mit weitere 30 Prozentpunkten eingesparter Treibhausgasemissionen intensivere Anstrengungen erforderlich als bisher. Die verbleibenden 5 % der Treibhausgasemissionen sind dagegen nicht vermeidbar und sollen durch negative Emissionen kompensiert werden, bei denen CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre direkt oder indirekt entnommen und langfristig eingelagert wird (Technologien z. B. Bioenergy with Carbon Capture and Storage (BECCS), Direct Air Carbon Capture and Storage (DACCS), Grüne Feedstocks/stoffliche Bindung von CO<sub>2</sub> in grünen Polymeren)<sup>41</sup>.

**Abb. 20 CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Industrie**



Quelle: Umweltbundesamt

Die Studie „Klimaneutrales Deutschland 2045 - Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor

<sup>39</sup> Europäischer Rat – Rat der Europäischen Union: Rat beschließt Europäisches Klimagesetz; <https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2021/06/28/council-adopts-european-climate-law/>, zuletzt abgerufen am 11.03.2024

<sup>40</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>; zuletzt abgerufen am 25.10.2023

<sup>41</sup> Prognos AG, Öko-Institut e.V., Wuppertal Institut: Klimaneutrales Deutschland 2045 -Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor 2050 erreichen kann; Studie im Auftrag der Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende; Basel 2021

2050 erreichen kann<sup>42</sup> sieht diese Ziele trotzdem für erreichbar an und schlägt dafür insbesondere die Beschleunigung des Ausstiegs aus der Kohleverstromung und der Erhöhung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien sowie den verstärkten Einsatz von Wasserstoff in der Energiewirtschaft und der Industrie vor. Im Verkehrsbereich ist die schnellere Umstellung auf E-Antriebe und eine intensivere ÖPNV-Nutzung erforderlich, im Gebäudebereich neben der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden vor allem eine Umstellung der Hauswärme auf Wärmepumpen und Wärmenetze (vgl. Abb. 21). Im Kern besteht die Strategie, die sich in weiten Teilen mit den Vorhaben der Bundesregierung deckt (vgl. z.B. das novellierte Gebäudeenergiegesetz aus Sommer 2023), damit in der Dekarbonisierung der Stromerzeugung und einer Elektrifizierung der Energienutzung in Wirtschaft, Verkehr und Gesellschaft. Eine zentrale Rolle spielt dabei Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen als speicherbarer Energieträger und als Rohstoff für wasserstoffbasierte chemische Produkte (z. B. grünen Polymere) und Energieträger (E-Fuels o.ä.), die wiederum der CO<sub>2</sub>-Entnahme aus der Atmosphäre dienen.

Die Energiewende zum Klimaschutz und die damit vorgesehene Elektrifizierung der Energiebedarfe von Wirtschaft, Verkehr und Gesellschaft werden damit die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen der nächsten Jahrzehnte prägen und vielfältige Transformation auslösen. Neben den nicht zu bestreitenden negativen Betroffenheiten in verschiedenen Bereichen eröffnet die erforderlichen Anpassungsprozesse auch vielfältige Chancen, die bei einer schnellen und innovativen Reaktion genutzt werden können. Im Idealfall werden dadurch die negativen Auswirkungen überkompensiert.

### 3.5.1.2 Energietransformation im Landkreis Wesermarsch

Der Landkreis Wesermarsch ist durch seine Küstenlage und ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen ein prädestinierter Standort für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sowohl direkt über Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen als auch über die Anlandung von Offshore erzeugtem Strom. Gleichzeitig sind im Landkreis Wesermarsch insbesondere entlang der Weser zahlreiche industrielle Großbetriebe u.a. der energieintensiven Zink- und Bleiherstellung ansässig, die im Zuge der Energiewende unter erheblichen Handlungsdruck stehen. Der Landkreis Wesermarsch hat aus diesem Grund eine eigene Dekarbonisierungsstrategie erarbeitet, die die Vorgaben der EU und des Bundes zur Treibhausgasreduktion umsetzen soll.<sup>43</sup>

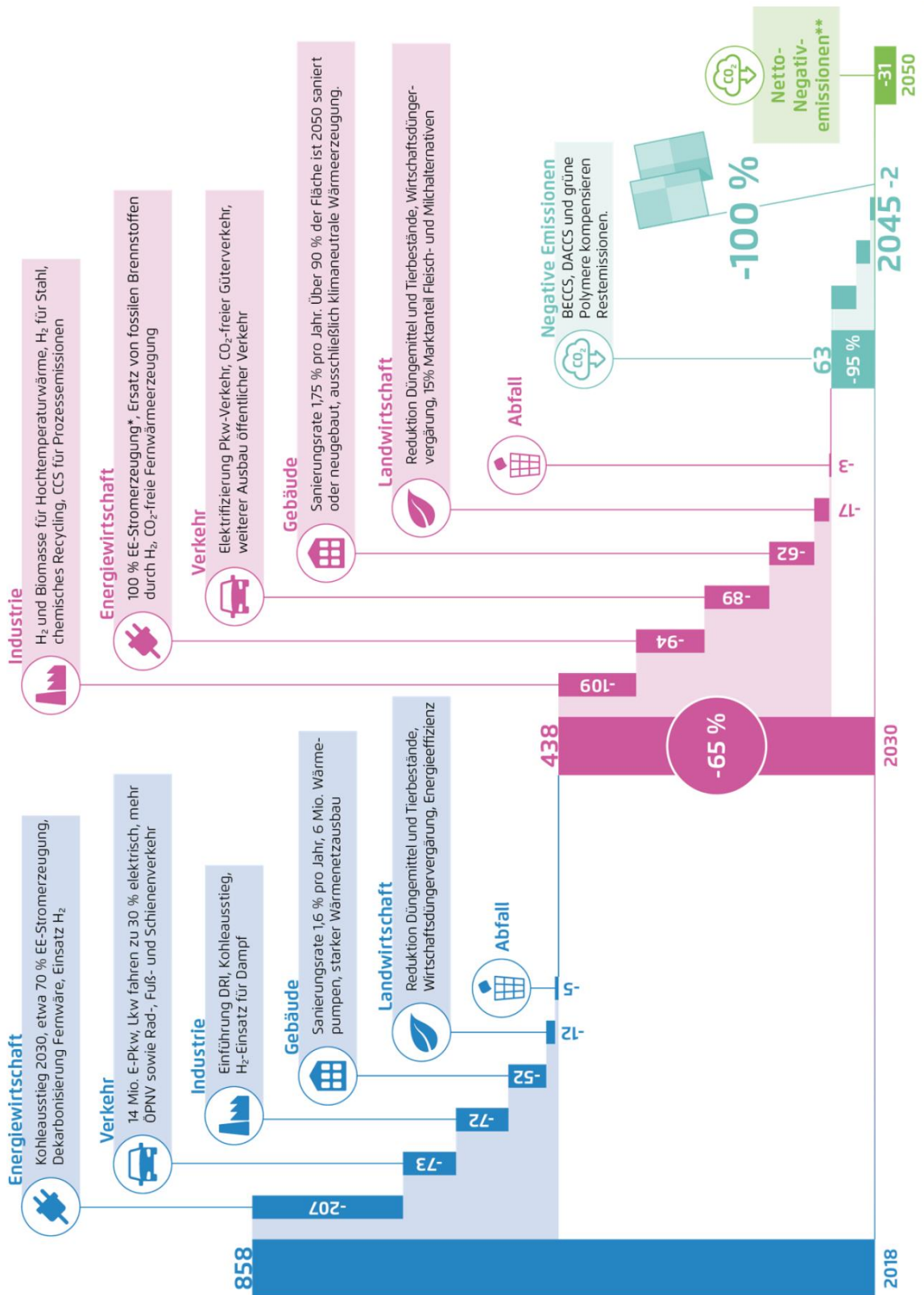
Der Hauptfokus der Dekarbonisierungsstrategie „Green Wesermarsch“ liegt auf der Dekarbonisierung der Industrie im Landkreis Wesermarsch. Neben der direkten Elektrifizierung der Verbräuche durch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (EE-Anlagen) wie Windenergie- und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen), werden grünen Energieträgern wie z.B. grünem Wasserstoff große Potenziale zugeschrieben.

---

<sup>42</sup> Prognos AG, Öko-Institut e.V., Wuppertal Institut: Klimaneutrales Deutschland 2045 -Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor 2050 erreichen kann; Studie im Auftrag der Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende; Basel 2021

<sup>43</sup> Fichter, Carsten & Wilke Jörg.: Machbarkeitsstudie Green Wesermarsch - Aufbau einer Dekarbonisierungsstrategie; Studie des Büros Energiesysteme und des Northern Institute of Thinking im Auftrag des Landkreises Wesermarsch und der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH, Ovelgönne / Bremen 2023

Abb. 21 Maßnahmen im Szenario Klimaneutral 2045  
(Angaben in Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente)



H<sub>2</sub> = Wasserstoff  
\* inkl. Stromerzeugung aus erneuerbar erzeugtem Wasserstoff, zwischengespeicherterem und importiertem erneuerbarem Strom.  
\*\* Lediglich Trendfortschreibung nach 2045, weitere Reduktion der Emissionen ist möglich.

Prognos, Öko-Institut, Wuppertal Institut (2021)

Quelle: Prognos AG, Öko-Institut e.V., Wuppertal Institut: Klimaneutrales Deutschland 2045 -Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor 2050 erreichen kann; Studie im Auftrag der Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende; Basel 2021

Zur Ermittlung der Bedarfe an elektrischer Energie und grünen Energieträgern wurde eine Online-Umfrage mit ausgewählten lokalen Industriebetrieben im LK-Wesermarsch durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Online-Umfrage dienen als Ausgangsbasis, um einerseits ein gemeinsames Verständnis des Status-quo der Energieversorgung zu erreichen und andererseits die jeweiligen notwendigen grünen Energiemengen aufzuzeigen.

Die vorgenannte Dekarbonisierungsstrategie beschreibt zentrale Projektideen, deren Umsetzung sich auf einen kurzfristigen, mittelfristigen sowie langfristigen Zeithorizont beziehen.

Die erste, kurzfristig umsetzbare Projektidee „Wir sind Green Wesermarsch! - Intensivierung des Netzwerkes“ zielt darauf ab, dass bestehende (informelle) Informationsnetzwerk hinsichtlich aller Aktivitäten zum Thema Dekarbonisierung durch grüne Energieträger gezielt zu stärken und stetig weiterzuentwickeln sowie mit anderen Initiativen und Clustern zu vernetzen. Hier wurde mit der Wasserstoff-Allianz „H2Marsch“, einem Verbund aus Industrie, Mittelstand und öffentlichen Institutionen unter Leitung der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH ein wichtiger erster Baustein erreicht.

Die zweite priorisierte Projektidee dient der Verstärkung des Knowhows-Aufbaus in den Unternehmen des Landkreis Wesermarsch und der damit einhergehenden Stärkung der Energieregion Wesermarsch. Die im Landkreis Wesermarsch angesiedelten Unternehmen stehen am Anfang des Transformationsprozesses hin zur Nutzung von grünen Energieträgern wie Wasserstoff und dessen Derivaten. Kaum ein Unternehmen im Landkreis Wesermarsch ist aktuell in der Lage, den zukünftigen Bedarf an grünen Energieträgern bzw. Wasserstoff zu benennen. Durch eine intensivierte Fortsetzung der Unternehmensdialoge und vertiefende Machbarkeitsstudien zum Thema Dekarbonisierung von Industrieprozessen sollen die regionalen Unternehmen hinsichtlich einer Umstellung auf grüne Energieträger künftig gezielt unterstützt werden.

Der in diesem Zusammenhang stattfindende Ausbau der Erneuerbaren Energien insgesamt und der Ausstieg aus der Kernenergieerzeugung in Deutschland haben für den Untersuchungsraum die Voraussetzungen geschaffen, von verschiedenen Projekten der Energiewende wirtschaftlich in starkem Maße profitieren zu können. So sollen die Höchstspannungstrassen des stillgelegten Kernkraftwerks Unterweser zukünftig für den Transport von Offshore erzeugtem grünen Windstrom genutzt werden, der über die Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 am geplanten Netzverknüpfungspunkt Unterweser am ehemaligen Kraftwerkstandort angelandet werden soll. Damit zusammenhängend sind weitere Projekte - u.a. eine Konverterstation und ein Umspannwerk geplant. Auch ein 500 MW-Elektrolyseur mit Nebenanlagen wird aktuell diskutiert, der wiederum nachgelagerte Nutzungen mit sich bringen kann. Aus diesen Vorhaben ergeben sich Chancen für großflächige energiewirtschaftliche Ansiedlungen, die inklusive weiterer Folgeansiedlungen die Gewerbeflächennachfrage im Untersuchungsraum in den nächsten Jahren deutlich beschleunigen können. Darüber hinaus werden Wertschöpfungsgewinne erwartet, die jedoch nur durch pro-aktives Ansiedlungsmanagement und eine koordinierendes Flächenmanagement der relevanten Akteure (insbesondere der Kreisverwaltung) erreicht werden können.

Die folgenden raumwirksamen Infrastrukturvorhaben sind im Landkreis Wesermarsch geplant (nicht abschließende Darstellung):

- Anlandung von BALWIN4 und LANWIN 1
- NordWestHub von TENNET als Querverbindung aus dem Landkreis Ammerland in den Raum Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne
- Bau einer Konverterstation am KKU und eines Umspannwerks auf dem KKU-Gelände
- 500-MW-Elektrolyseur im Bereich des geplanten niG
- Wasserstoffleitung von Huntorf nach Nordenham-Blexen als Teil des bundesdeutschen Wasserstoffkernnetzes in Nachbarschaft des geplanten niG
- Bau eines 10 MW Elektrolyseurs zur Wasserstoffproduktion am Standort Braker Hafen
- Geplante Nutzung von enormen Mengen MW Wasserstoff in den Industriegebieten in Nordenham
- Weitere Wasserstoffkapazitäten für regionale Nutzungen verfügbar
- Im Innovationszentrum für Nachhaltigkeit und Produktionstechnologie (INP) in Nordenham entsteht wird derzeit ein sog. „Energimodul der Zukunft“ - u.a. mit einer Wasserstoffanwendung im industriellen Maßstab entwickelt und aufgebaut

### 3.5.2 Küstenautobahn A20

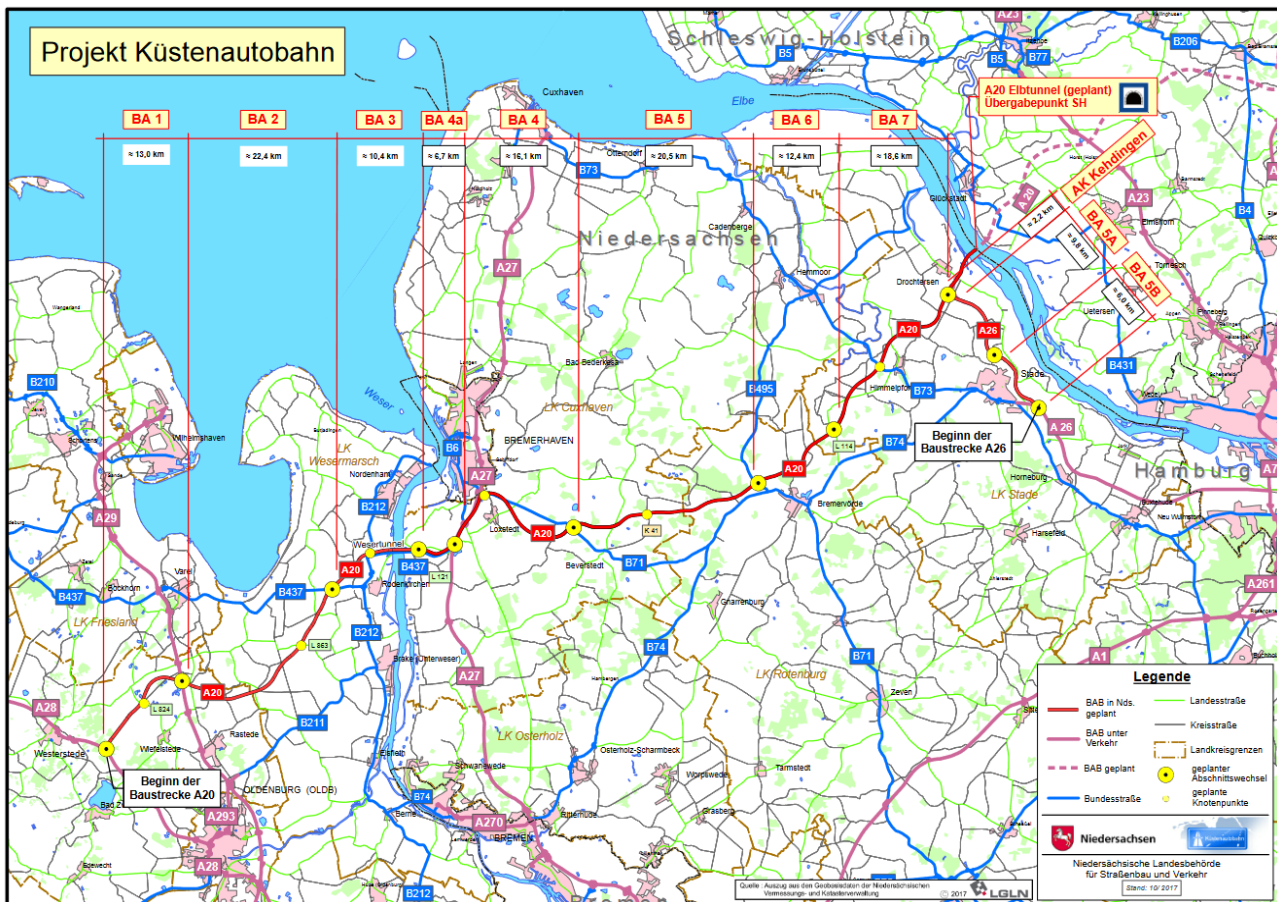
Der heutige Abschnitt Westerstede bis Drochtersen war ursprünglich als Küstenautobahn A 22 geplant und wurde erst 2010 mit der Ostseeautobahn A20 Drochtersen - Prenzlau/Kreuz Uckermark zur heutigen Küstenautobahn A20 zusammengefasst. Während die Streckenabschnitte zwischen Lübeck und der Uckermark in den neuen Bundesländern seit 2005 fertiggestellt und durchgehend befahrbar sind, sind westlich von Lübeck in Schleswig-Holstein bisher nur etwa 22 km bis Geschendorf fertiggestellt. Um den Weiterbau Richtung Westen inklusive des Elbtunnels wird seitdem politisch gerungen.<sup>44</sup> Von dem niedersächsischen Abschnitt Westerstede - Drochtersen ist bisher nur die Weserquerung zwischen Dedesdorf und Nordenham fertiggestellt und 2004 eröffnet worden. Die übrigen Abschnitte befinden sich in unterschiedlichen Phasen des Planungsprozesses.

Von den für das Untersuchungsgebiet relevanten Abschnitten 1 (Westerstede - Jaderberg) bis 4 (Dedesdorf - A27 - Beverstedt) ist der Abschnitt 1 am weitesten fortgeschritten. Das Planfeststellungsverfahren wurde 2015 eingeleitet und der erste Planfeststellungsbeschluss im Februar 2018 gefasst. Nach Klagen und Überarbeitungen wird der dritte Beschluss noch im Jahr 2024 erwartet. Der Baubeginn wäre - keine weiteren erfolgreichen Klagen vorausgesetzt - damit voraussichtlich 2025 möglich. Das Bauvorhaben selbst wird wegen des schwierigen, moorigen Untergrunds voraussichtlich fünf bis sieben Jahre erfordern.

---

<sup>44</sup> Erste Planungen für den Bau einer Küstenautobahn von Ostholstein bis an die niederländische Grenze gehen bis in die 1960er Jahre zurück. Vgl. dazu [https://www.strassenbau.niedersachsen.de/startseite/projekte/grosse\\_einzelprojekte/kustenautobahn\\_a\\_20/geschichte/geschichte-78617.html](https://www.strassenbau.niedersachsen.de/startseite/projekte/grosse_einzelprojekte/kustenautobahn_a_20/geschichte/geschichte-78617.html) (zuletzt abgerufen 12.04.2024)

Abb. 22 Geplanter Verlauf der Küstenautobahn A20 von Westerstede bis Drochtersen



Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

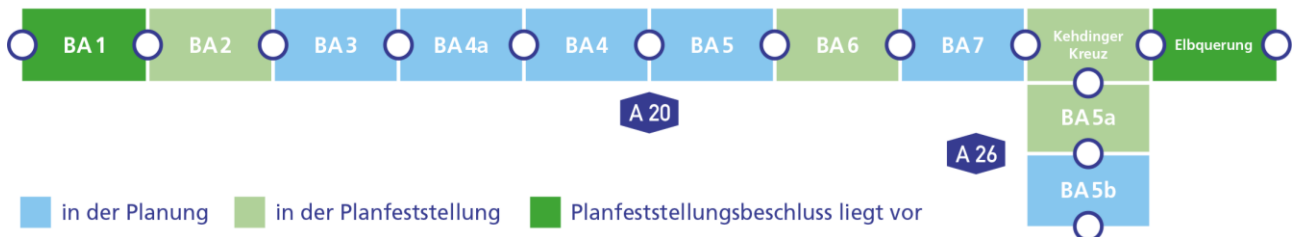
Für den Abschnitt 2 Jaderberg (A 29) bis Schwei (B 437) wurde das Planfeststellungsverfahren Ende 2017 eingeleitet. Nach einer Neukartierung im Jahr 2022 erfolgt derzeit eine Überarbeitung der Unterlagen bis voraussichtlich 2024, sodass das Änderungsverfahren anschließen kann. Mit einem Planfeststellungsbeschluss ist 2026 oder 2027 zu rechnen, worauf sich mit großer Wahrscheinlichkeit Klagen anschließen. Die Bauzeit wird wegen des ebenfalls schwierigen Untergrunds mit 8 bis 10 Jahren veranschlagt. Um den zur Belastung der Trasse erforderlichen Sand weiter verwenden zu können, wird ein Baubeginn des Abschnitts 2 nach Fertigstellung des ersten Abschnitts angestrebt.

Im Bereich des Abschnitt 3 haben die dortigen Bundesstraßen mit teilweise drei oder vier Spuren einen vergleichsweise guten Ausbaustand. In der Folge wurden die Planungen für den 4. Abschnitt prioritär bearbeitet, für den das Planfeststellungsverfahren voraussichtlich ab 2025 eingeleitet und wohl nicht vor 2030 abgeschlossen werden kann. Für den Abschnitt 3 existiert bisher noch keine Terminankündigung für die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens.

Die geschilderten Verzögerungen bei Planung und Umsetzung der Küstenautobahn sind zu großen Teilen durch die politische Skepsis einiger Parteien auf Bundes- und Landesebene gegenüber dem Autobahnbau im Allgemeinen zu begründen. Im Jahr 2023 hat die niedersächsische Landesregierung darauf verzichtet, die Küstenautobahn als prioritäres Vorhaben des Infrastrukturbaubeschleunigungsgesetzes anzumelden. Somit wird auf eine zügige Planung und Realisierung der

Strecke verzichtet. Bei einem größeren Teil der Parteien auf Bundes- und Landesebene ist jedoch eine Unterstützung des Autobahnbaus vorhanden, sodass die Vorbehalte in einigen Parteien sich bisher zumeist nur verzögernd auswirken. Fehlende Finanzmittel sind die andere wesentliche Ursache für Verzögerungen, vor allem in Legislaturperioden, in denen der Autobahnbau politisch wenig unterstützt wird.

**Abb. 23 Planungsstand der Küstenautobahn A20 von Westerstede bis Drochtersen**



Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Ein konkreter Zeitpunkt für die vollständige Fertigstellung des A20 in den Abschnitten zwischen der A 28 bei Westerstede und der A27 bei Bremerhaven kann damit nicht belastbar abgeschätzt werden. Insbesondere für den Abschnitt 3, der den Untersuchungsraum betrifft, ist die Zeitplanung sehr vage. Die jetzigen Planungen sehen zudem vor ihn als letzten der Abschnitt 1 bis 4 in Angriff zu nehmen. Damit erscheint es realistischer, in diesem Bereich nicht vor der zweiten Hälfte der dreißiger Jahre von einer Fertigstellung der dortigen Autobahn auszugehen, als das bisher offiziell noch kommunizierte Jahr 2030.

### 3.6 Fazit zur Ausgangslage

Der Suchraum für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet im Norden des Landkreises Wesermarsch 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 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 ausgebauten 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 eignen sich große Teile des Suchraums grundsätzlich gut für die Entwicklung eines nachhaltigen Interkommunalen Gewerbegebietes. So sind im Suchraum mit der Darstellung von drei Vorbehaltsgebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionales 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.

Das wirtschaftliche Umfeld des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets im Norden des Landkreises Wesermarsch bewegt sich im Spannungsfeld von industriellen Großbetrieben und hafenbezogener 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.

Die Analyse der Gewerbeflächen-situation 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 Hafenbetriebe oder Hafenbetreiber 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.

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 zu diesem Zweck entwickelten Dekarbonisierungsstrategie proaktiv aufgegriffen worden, um wirtschaftliche Impulse lokal wirksam werden zu lassen. Nicht nur im Umfeld des Wesertunnels und des abgeschalteten Kernkraftwerks Unterweser sind durch verschiedene Vorhaben im Kontext der erneuerbaren Energien in den kommenden Jahren unmittelbare Entwicklungsimpulse zu erwarten, die weitere Ansiedlungen und regionalwirtschaftliche Effekte entlang der Wertschöpfungskette der Energiewirtschaft auslösen können.

Das Projekt Küstenautobahn A20 eröffnet dem Landkreis Wesermarsch gute Entwicklungschancen entlang des geplanten Trassenverlaufs. Wegen vieler Verzögerungen im Planungs- und Genehmigungsprozess werden sich die resultierenden Wachstumsimpulse für den Landkreis Wesermarsch frühestens 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 mit damit weiter verschärft und 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

#### 4.1.1 Potenzielle Zielgruppen im Überblick

Das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in der Wesermarsch zeichnet sich durch eine günstige Lage im regionalen Umfeld, eine vergleichsweise gute Verkehrsanbindung und ein großes Flächenangebot für Unternehmensansiedlungen aus. Die Verkehrsanbindung wird sich voraussichtlich mittelfristig durch den Autobahnbau weiter verbessern. Hochspezielle Infrastrukturen wie Kajenanlagen und KV-Terminals oder aber standortprägende Nutzungen im Umfeld, wie beispielsweise Universitäten oder Großstandorte überregional bedeutsamer Unternehmen, die eine Zielgruppe für das neue niG prädestinieren, sind jedoch nicht vorhanden. Gemäß aktuellen Analysen zur Standortwahl von Unternehmen<sup>45</sup> wird das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in der Wesermarsch nach jetzigen Planungen auf der Meso- und Mikroebene voraussichtlich über sehr gute Standortfaktoren verfügen. Damit ist es für Unternehmen aus vielen Branchen interessant, die sich auf der Makroebene bereits für einen Standort im Nordwesten der Bundesrepublik Deutschland entschieden haben. Auf die Standortfaktoren der nationalen Ebene wie das Steuersystem, die gesamtwirtschaftliche Dynamik oder das nationale Planungs- und Umweltrecht hat die regionale Ebene dagegen einen Einfluss.

Somit gilt es, in dem geplanten, nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch möglichst hochwertige Ansiedlungen mit einem hohen regionalwirtschaftlichen Nutzen anzusiedeln. In den meisten Fällen ist dies mit einer möglichst hohen Zahl neugeschaffener oder gesicherter Arbeitsplätze verbunden. In der Studie „Gewerbeflächenvermarktung an der Wesermündung“<sup>46</sup> wurden für das Jahr 2009 insgesamt 17 Branchen herausgearbeitet, die entweder im Bereich der Wesermündung wirtschaftlich besonderes stark vertreten waren oder von der Regionalentwicklung besonders adressiert wurden. Trotz der zwischenzeitlichen Entwicklungen und des abweichenden Betrachtungsraumes haben viele dieser Branchen auch aktuell eine Relevanz für die wirtschaftliche Entwicklung des nördlichen Landkreises Wesermarsch und können als Ausgangsbasis der Zielgruppenanalyse für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet dienen (Tab. 13). Darüber hinaus wurden mögliche Zielgruppen für das niG im Rahmen von ausgewählten Expertengesprächen sowie eines Strategieworkshops identifiziert und diskutiert.

Die aufgeführten Branchen aus dem Verarbeitenden Gewerbe sind in der Region Wesermündung zumeist im Hafenumfeld der Städte Nordenham und Bremerhaven ansässig. Vielfach sind die ansässigen Betriebe auf einen direkten Zugang zu Umschlagsanlagen am seeschifftiefen Wasser angewiesen und kommen damit für das niG nicht in Betracht. Die Branchen stehen derzeit unter

---

<sup>45</sup> Einen vergleichsweise aktuellen Überblick über wichtige Standortfaktoren für Unternehmen liefert Landua, Detlef, Wagner-Endres, Sandra und Ulrike Wolf: Standortfaktoren für Unternehmen – die kommunale Sicht; Difu Paper, Berlin 2017, S. 15

<sup>46</sup> 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

einem starken Kostendruck, der aus den gestiegenen Energiekosten infolge des Ukrainekrieges und der Energiepolitik in Deutschland resultiert. Standortexpansionen oder -verlagerungen innerhalb Deutschlands sind aus diesen Branchen perspektivisch kaum zu erwarten. Eine Ausnahme bilden Ansiedlungen im Zusammenhang mit der Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien. Hier sind beispielsweise die Entstehung neuer Werke zur Batteriezellenfertigung in Deutschland zu nennen.<sup>47</sup> Auch der Bau von Elektrolyseuren zur Produktion von grünem Wasserstoff aus erneuerbaren Energien schreitet voran.<sup>48</sup> Beide Ansiedlungsarten kommen auch für das niG in Betracht. Im Fall der Elektrolyseure finden sich sogar regionale Abnehmer für den produzierten Wasserstoff im Industriegürtel der Stadt Nordenham, während ein Anschluss an das deutsche Wasserstoffkernnetz darüber hinaus einen großräumigen Absatz ermöglicht.

**Tab. 13. Ziel- und Wachstumsbranchen der Region Wesermündung**

Sektor	Verarbeitendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Dienstleistungen
<b>Branche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ernährungs- und Fischwirtschaft</li> <li>▪ Chemische Industrie</li> <li>▪ Herstellung von Nicht-Eisen-Metallen</li> <li>▪ Schiffbau</li> <li>▪ Elektrotechnik</li> <li>▪ Luftfahrttechnik mit CFK-Technologie</li> <li>▪ Offshore-Windenergie – Anlagenbau und Service</li> <li>▪ Sonstige Erneuerbare Energien</li> <li>▪ Baugewerbe / Handwerk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel</li> <li>▪ Tourismus</li> <li>▪ Hafenumschlag</li> <li>▪ Logistik, Lagerei, Handel und Transportgewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unternehmensdienstleistungen</li> <li>▪ Forschung und Entwicklung</li> <li>▪ Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen</li> <li>▪ Sonstige öffentliche und persönliche Dienstleistungen</li> </ul>

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

Mit Ausnahme des Hafenumschlags kommen alle aufgeführten Ziel- und Wachstumsbranchen der Region Wesermündung aus dem Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr grundsätzlich für Ansiedlungen im niG in Betracht. Mit dem Gewerbegebiet Nordsee-Center verfügt die Stadt Nordenham allerdings bereits über ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum, sodass ein Gewerbegebiet mit dieser Positionierung zum Schutz der Innenstadt und des bestehenden Einzelhandels nicht anzuraten ist. Tourismusbezogene Ansiedlungen der In- und Outdoorbranche bzw. des Freizeitsports wie z.B. Kart-Bahnen, Irrgärten oder Padel-Courts bedienen dagegen interessante Zielgruppen, insbesondere um den nicht nur in Butjadingen, sondern an der gesamten

<sup>47</sup> Poll, Dietmar: Batterieproduktion in Deutschland: Hier entstehen neue Werke; <https://www.produktion.de/technik/co2-neutrale-industrie/batterieproduktion-in-deutschland-hier-entstehen-neue-werke-124.html> (zuletzt abgerufen 12.03.2024)

<sup>48</sup> Kempkens, Wolfgang: Wasserstoff-Produktion in Deutschland nimmt Fahrt auf; <https://www.ingenieur.de/technik/fachbereiche/energie/wasserstoff-produktion-in-deutschland-nimmt-fahrt-auf/> (zuletzt abgerufen 12.03.2024)

**Tab. 14. 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. Weser-tunnel) 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. Direkte Elektrifizierung ist für eventuelle Abnehmern bei einem thermischen Bedarf von weniger als 200° C vielfach von Vorteil.“ (D. Sichau, Innovationszentrum / INP Nordenham)

„Die Einbindung der bestehenden Pipeline entlang der Straße Oberdeich nach Nordenham und Huntorf in das deutsche Wasserstoffkernnetz 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

Nordseeküste stark ausgeprägten Tourismus wetterunabhängiger zu machen und die Saisonzeiten auszuweiten.

Das Logistikgewerbe mit Lagerei, Handel und Transport ist grundsätzlich eine zentrale Zielgruppe für das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet. Für diese Branche ist ein möglichst unmittelbarer Autobahnanschluss von sehr hoher Bedeutung. Bis zur vollständigen Fertigstellung der Küstenautobahn A20 sind im geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch jedoch eher regionsbezogene Logistikunternehmen wie Speditionen und Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP-Dienste) als potenzielle Ansiedler zu betrachten.

Die aufgeführten Branchen des Dienstleistungssektors eignen sich ebenfalls für Ansiedlungen im geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch. Besondere Ansiedlungspotenziale ergeben sich dabei für sehr energieintensive Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien, insbesondere Rechenzentren. Analog zum globalen Trend wachsen auch in Deutschland die Zahlen der installierten Server in Rechenzentren sowie der Rechenzentren insgesamt.<sup>49</sup> Die energieintensiven Rechenzentren - Stromverbrauch in Deutschland 2022: 18 Mrd. kWh - greifen zunehmend auf regenerativ erzeugten Strom und interessieren sich damit für Standorte mit guter Verfügbarkeit von grünem Strom.<sup>50</sup> Entsprechende Ansiedlungseffekte sind im Zuge der Fertigstellung der Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 am geplanten Netzverknüpfungspunkt Unterweser etwa 2029 möglich.

Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen konzentrieren sich in der Region Wesermündung insbesondere in Bremerhaven. Daneben verfügen Nordenham über das Innovationszentrum für Nachhaltigkeit und Produktionstechnologie (INP) im Umfeld des Airbus-Werkes und die Gemeinde Elsfleth über den Campus Elsfleth der Jade Hochschule Wilhelmshaven Oldenburg Elsfleth sowie die Gemeinde Ovelgönne mit dem bundes- und europaweit aktiven Grünlandzentrum Niedersachsen / Bremen über herausragende Technologie- und Innovationszentren, die in der Kombination in keinem anderen Landkreis in Niedersachsen und darüber hin aus auch bundesweit vorhanden sind. Eine Weiterentwicklung der regionalen F&E-Landschaft ist vor allem an den vorhandenen Standorten zu erwarten, sodass im niG höchstens mit dezentralen Außenstellen bzw. Praxispartnern aus der Wirtschaft für ausgewählte, anwendungsbezogene Forschungsbereiche zu rechnen ist. Realistischerweise können möglicherweise eher sog. F&E Verbundprojekte mit den im niG angesiedelten Unternehmen und Hochschul- und Forschungseinrichtungen erwartet werden. Hier gilt es die vorhandenen Netzwerkkontakte zum regionalen Innovationsökosystem verstärkt zu nutzen.

#### 4.1.2 Fazit der Zielgruppenanalyse

Als Ergebnis der Zielgruppenanalyse wird empfohlen, die Zielgruppen für das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in Abhängigkeit der Infrastrukturentwicklung im direkten

---

<sup>49</sup> Bitcom: Rechenzentren in Deutschland Aktuelle Marktentwicklungen –Update 2023; Studie des Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit gemeinnützige GmbH im Auftrag des Bitkom e.V.; Berlin 2023

<sup>50</sup> Bitcom: Deutsche Rechenzentren wachsen weiter und werden effizienter; Pressemitteilung 25. Mai 2023; <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Deutsche-Rechenzentren-Wachstum-Effizienz> (zuletzt abgerufen 13.03.2024)

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 beanspruchenden 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 der Bedienung des regionalen **Grundbedarfs** an Gewerbeflächen stehen insbesondere folgende Branchen im Fokus:

- 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, PumpTrack-Anlagen oder Padel-Courts
- Dienstleistungen: Unternehmensdienstleistungen, Sonstige Dienstleistungen

Im Zuge des Aufbaus einer Energieinfrastruktur mit den Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 und einer Konverterstation am Standort des ehemaligen Kernkraftwerk Unterweser rücken Ansiedlungen aus **Wertschöpfungskette der Erneuerbaren Energien** in den Fokus, gegebenenfalls verbunden mit einem zusätzlichen Bauabschnitt:

- 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.)

In Verbindung mit dem Bau der Küstenautobahn ergeben sich - sobald die vollständige Realisierung voranschreitet - weitere Ansiedlungsperspektiven aus dem Bereich **straßenbezogene Logistik / autobahnahe Gewerbe**:

- Autohof
- Logistik-Großansiedlungen (Projektentwickler)
- Logistik-Mehrwertdienste
- Pre-Check-in-Area der Seehäfen Wilhelmshaven und Bremerhaven
- Hinterland-Hub

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.

## 4.2 Abschätzung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs im nördlichen Landkreis Wesermarsch

### 4.2.1 Grundbedarf des der regionalen Wirtschaft - Trendprolongation

Der Gewerbeflächenumsatz einer Region wird in der Regel durch einen Grundbedarf, der sich aus dem wirtschaftlichen Potenzial des Standortes und seines Einzugsbereichs ergibt, bestimmt und um den Flächenbedarf ergänzt, der aus eventuellen weiteren Entwicklungsimpulsen resultiert. Sofern sich in der jüngeren Vergangenheit keine grundlegenden Strukturveränderungen ergeben haben, lässt sich der Grundbedarf gut aus dem Flächenumsatz der Vorjahre ableiten.

**Tab. 15. Umsatz unbebauter Bauflächen für gewerbliche Nutzungen nach Kategorien (Ø 2018 – 2022)**

	Alle Verkaufsfälle ha	Nur Verkäufe < 2,5 ha Fläche ha	Nur Flächen mit GE-Status ha	Ø Umsatz- kategorien ha
<b>Wesermarsch, Landkreis</b>	<b>20,0</b>	<b>9,7</b>	<b>9,4</b>	<b>13,1</b>
<b>Nordenham, Stadt</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>
<b>Stadland</b>	<b>2,4</b>	<b>0,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>
Berne	1,6	0,7	0,3	0,9
Brake (Unterweser), Stadt	3,7	2,1	0,4	2,1
Butjadingen	0,3	0,3	-	0,2
Elsfleth, Stadt	2,7	0,9	0,6	1,4
Jade	2,4	1,6	1,5	1,8
Lemwerder	2,3	1,8	2,0	2,0
Ovelgönne	2,8	0,9	0,9	1,6

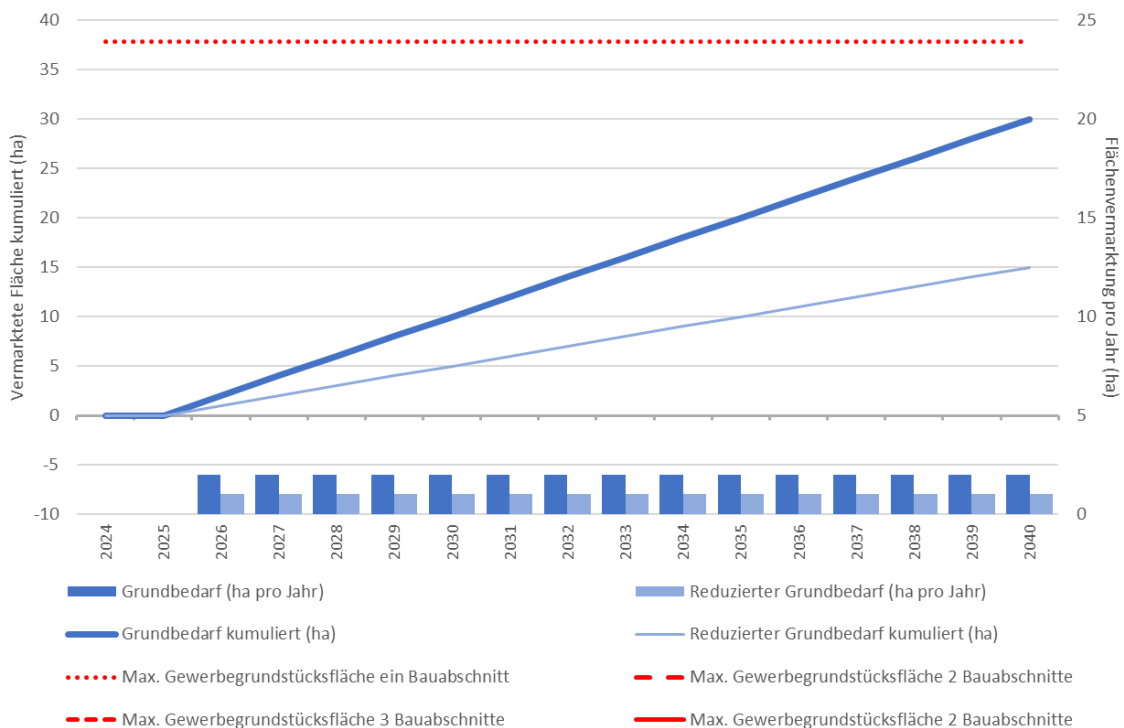
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, eigene Berechnungen

Die Umsätze unbebauter Bauflächen zur gewerblichen Nutzung der Jahre 2018 bis 2023 in den Städten und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch sind in Tab. 15 zum einen komplett, zum anderen für bestimmte Flächenkategorien aufgeführt. Die Kategorie Verkaufsfälle kleiner 2,5 ha Flächen trägt dem Umstand Rechnung, dass Verkäufe von größeren Gewerbegrundstücken eher die unregelmäßig vorkommende Ausnahme sind und weniger einen Grundumsatz darstellen.

Durch die Selektion von Grundstücken, die bauleitplanerisch als Gewerbefläche (GE) festgesetzt sind, erfolgt eine Annäherung der Grundstücksverkäufe in klassischen Gewerbegebieten, da Umsätze in Misch- und Hafengebieten, aber auch im Außenbereich und in anderen, spezielleren Lagen unberücksichtigt bleiben. Über die Bildung des Mittelwertes über die drei Kategorien wird versucht, den Grundumsatz an unbebauter gewerblicher Nutzfläche weiter anzunähern.

Für den gesamten Landkreis Wesermarsch fallen die Unterschiede im Flächenumsatz in den Kategorien beträchtlich aus. Ergibt sich insgesamt ein durchschnittlicher Umsatz an unbebauten Grundstücken zur gewerblichen Nutzung von 20 ha pro Jahr, sind es bei den Grundstücken kleiner 2,5 ha nur noch durchschnittlich 9,7 ha pro Jahr, etwa so viel wie bei den als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücken (9,4 ha). Im Mittel der drei Kategorien ergeben sich 13,1 ha pro Jahr. In Nordenham betragen die jährlichen Umsätze an baureifen gewerblichen Nutzflächen in den drei Kategorien zwischen 1,3 und 1,9 ha. In der Gemeinde Stadland wurden dagegen kaum Flächen kleiner 2,5 ha verkauft, im Durchschnitt der Umsatzkategorien ergeben sich 1,6 ha pro Jahr.

**Abb. 24** Prognose des Grundumsatzes an Gewerbefläche im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Wesermarsch



Quelle: regecon

Der Gewerbeflächenumsatz einer Region wird in erheblichem Umfang vom dortigen Gewerbeflächenangebot determiniert. Aufgrund des in den letzten Jahren sehr knappen Angebots an vielfältig nutzbaren und allgemein verfügbaren Gewerbeflächen in Nordenham und Stadland wird davon ausgegangen, dass es bei Verfügbarkeit eines größeren Angebots zu einer Steigerung des Flächenumsatzes unter anderem durch einen Nachholeffekt kommt. Vor diesem Hintergrund wird für die nächsten Jahre von einem Grundbedarf an unbebauter gewerblicher Nutzfläche in Nordenham und Stadland von zusammen ca. 4,0 ha pro Jahr ausgegangen. Davon entfällt

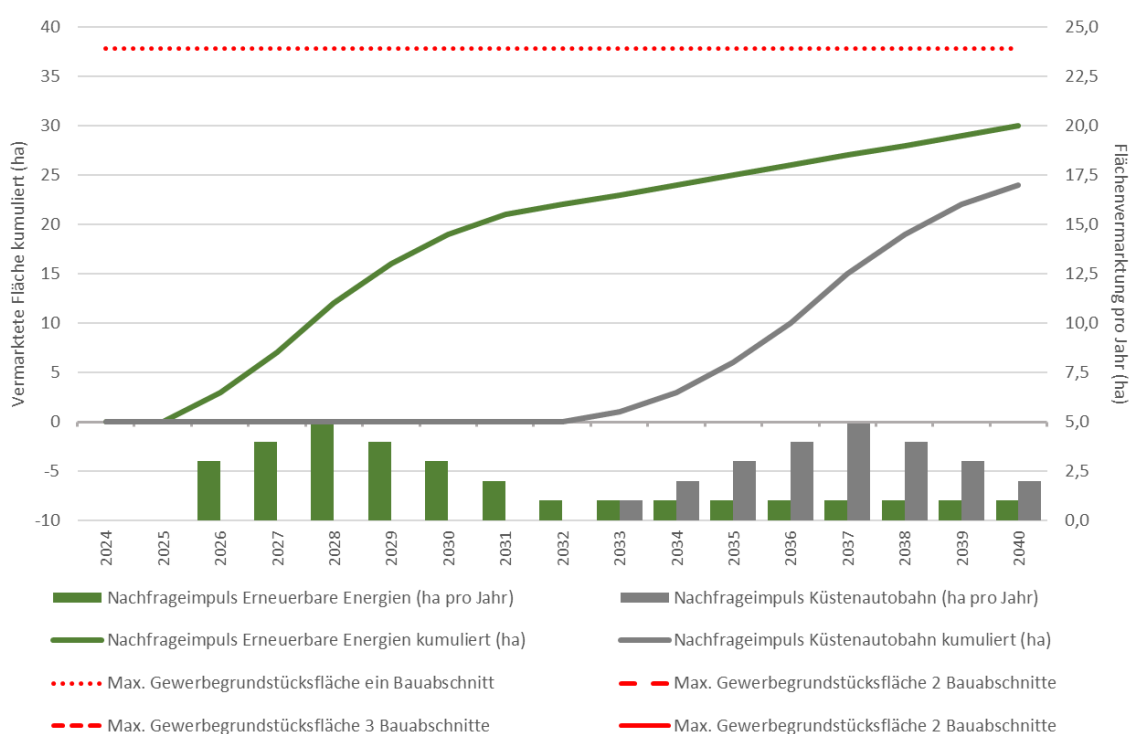
voraussichtlich etwa die Hälfte auf das zu prüfende, nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet Wesermarsch, die andere Hälfte auf weitere Gewerbeflächen in den beiden Kommunen. Sollten zwischenzeitlich weitere allgemein verfügbare und vielfältig nutzbare Gewerbeflächen entwickelt werden, ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Flächennachfrage auf alle Flächen verteilt und die Vermarktung entsprechend reduziert. Dieser Möglichkeit trägt die Prognosevariante „Reduzierter Grundbedarf“ mit einem Umsatz von durchschnittlich 1,0 ha pro Jahr im nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet Rechnung.

## 4.2.2 Flächenbedarf durch exogene Entwicklungsimpulse

### 4.2.2.1 Küstenautobahn

Das Projekt der Küstenautobahn A20 ist mit seinem derzeitigen Realisierungs- und Planungsstand bereits in Abschnitt 3.5.2 beschrieben worden. Der Weiterbau der A20 soll demnach abschnittsweise von Westerstede im Landkreis Ammerland in östliche Richtung bis zur Elbe erfolgen, wobei der den Suchraum passierende Bauabschnitt 3 aufgrund des guten Ausbauszustandes des Wertsertunnels und der B212 bis Rodenkirchen erst nach dem 4. Bauabschnitt und damit nicht vor Mitte der 2030er Jahre fertiggestellt werden soll.

**Abb. 25** Prognose des Gewerbeflächenumsatzes durch spezielle Nachfrageimpulse im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Wesermarsch



Quelle: regecon

Durch den Bau der Autobahn verbessert sich die Erreichbarkeit des Untersuchungsraums deutlich. Die verbesserten Standortbedingungen werden den Standort voraussichtlich auch für Ansiedlungen aus dem Logistikbereich deutlich attraktiver gestalten und so die Flächennachfrage im geplanten niG beleben. Dieser Effekt stellt sich erfahrungsgemäß bereits nach dem Baubeginn

und vor der endgültigen Fertigstellung der Trasse ein und wird voraussichtlich zu einem Nachfragepeak um den Zeitpunkt der Eröffnung der Strecke herumführen, um sich anschließend auf einem niedrigen Niveau zu stabilisieren. Basierend auf der aktuellen wirtschaftlichen Struktur des Landkreises Wesermarsch und den erkennbaren Entwicklungspotenzialen wird aufgrund des Autobahnbaus 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. Der durch den Nachfrageimpuls erwartete Flächenumsatz ist in Abbildung Abb. 25 dargestellt.

#### 4.2.2.2 Erneuerbare Energien

In kurzer Entfernung des Suchraums für das interkommunale Gewerbegebiet befindet sich der Standort des stillgelegten Kernkraftwerks Unterweser (KKU), das in den nächsten Jahren zurückgebaut wird. Die Trassen der vorhandenen Höchstspannungsleitungen vom ehemaligen Kraftwerk in das Hinterland sollen zukünftig für den Weitertransport von grünem Strom aus dem Offshore-Windenergiepark in der Nordsee genutzt werden. Tennet plant aus diesem Grund, die Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 mit einer Übertragungskapazität von 2 x 2 Gigawatt (GW) ebendort im Netzverknüpfungspunkt Unterweser anzulanden. Hierzu sind der Bau einer Converter-/Gleichrichterstation südlich des KKU und eines Umspannwerks auf KKU-Gelände erforderlich. Sie sollen gemeinsam mit dem ersten Netzanschluss 2029 in Betrieb gehen.

Im Zusammenhang mit der sich ergebenden Energieverfügbarkeit ist im Umfeld des ehemaligen Kraftwerkstandorts und gegebenenfalls im Bereich des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets die Errichtung eines 500-MW-Elektrolyseurs geplant, der einen Teil des angelandeten Offshore-Stroms in grünen Wasserstoff umwandelt. Für den 500-MW-Elektrolyseur inklusive aller Nebenaggregaten ab 33 kV-Ebene werden ca. 10 ha Nettobaufläche benötigt, weiterhin Flächen für ein Umspannwerk auf 33 kV.

Als Abnehmer des erzeugten Wasserstoffs bieten sich die im Norden Nordenhams ansässigen Industriebetriebe mit einem Bedarf von ca. 300 MW an. Als Verbindung zwischen Erzeuger und Abnehmern kann voraussichtlich eine Pipeline entlang der Straße Oberdeich nach Nordenham und Huntorf als Teil des neu zu schaffenden bundesweiten Wasserstoff-Kernnetzes zurückgegriffen werden.

Die resultierende Verfügbarkeit von grünem Wasserstoff sowohl aus regionaler Produktion als auch über das Wasserstoffkernnetz begründet eine erhebliche Verbesserung der Standortgunst des Suchraums für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet. Die sich abzeichnenden Folgewirkungen der Dekarbonisierung der Energieerzeugung stellen somit einen Entwicklungsimpuls für die nördliche Wesermarsch dar. Sie wird sich in einem steigenden Flächenbedarf sowohl für die eigentlichen Energieanlagen als auch für daran anknüpfende Folgenutzungen niederschlagen. Voraussichtlich wird sich im Zusammenhang mit den beschriebenen Energiegroßprojekten in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre eine Nachfragespitze auftretend, die in den nachfolgenden Jahren zu einem dauerhaft leicht erhöhten Flächenumsatz führt. Für die vorliegende Potenzialanalyse, die durchschnittliche jährliche Gewerbeflächenumsätze unterstellt, wird nach einem

Anstieg ein Peak mit 5 ha Flächenumsatz im Jahr 2028 als realistisch angesehen, der anschließend abflacht und in einem längerfristigen Zusatzumsatz von 1 ha pro Jahr mündet (vgl. Abb. 25).

#### 4.2.2.3 Flächenbedarf durch Großansiedlungen

Die Wirtschaftsförderungen in Niedersachsen werden regelmäßig nach großflächigen Gewerbegrundstücken für Großansiedlungen angefragt, insbesondere im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung der Energiewirtschaft in Deutschland, aber auch für Neuansiedlungen anderer Branchen sowie im Rahmen von Unternehmensexpansionen oder -verlagerungen.<sup>51</sup> Großansiedlungen beziehen sich dabei auf Flächenbedarfe im mindestens mittleren zweistelligen Hektarbereich. Diese Flächenanfragen treffen derzeit auf nur wenige kurzfristig verfügbare Grundstücksangebote in Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.4.1.1). Tatsächlich führen viele dieser Anfragen letztlich zu Ansiedlungen in den neuen Bundesländern, die neben umfangreichen Flächenangeboten auch eine sehr günstige Förderkulisse bieten können.<sup>52</sup> Allerdings zeigt beispielsweise die aktuelle Großansiedlung von Northvolt bei Heide in Schleswig-Holstein, dass mit der umfangreichen Erzeugung erneuerbarer Energien in Nordwestdeutschland bei passenden Angeboten auch Großprojekte realisierbar sind.

Angesichts der in Niedersachsen knappen Flächenangebote für Großansiedlungen mit Flächenbedarfen im mittleren und oberen zwei-stelligen Hektarbereich erscheint es somit 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 Ansiedlungsinteressenten über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schnell Baurecht schaffen zu können.

### 4.2.3 Flächenbedarf durch endogene Entwicklungsimpulse

#### 4.2.3.1 Organisation als interkommunales Gewerbegebiet

Die Realisierung des in der vorliegenden Studie zu prüfenden Gewerbegebietes ist bereits von den Initiatoren als interkommunales und nachhaltiges Projekt angedacht. Beabsichtigt ist, neben den territorial betroffenen Kommunen Nordenham und Stadland (Belegenheitskommunen) auch weitere Wesermarschkommunen und gegebenenfalls den Landkreis Wesermarsch an der Realisierungs- und Betreibergemeinschaft zu beteiligen. Die Zahl der möglichen Projektpartner ist dabei noch genauso unklar wie der Umfang der Beteiligung. Selbst die Beteiligung der beiden Belegenheitskommunen ist derzeit noch nicht abschließend entschieden.

Die interkommunale Organisation eines Gewerbegebietes verbessert nicht per se die Vermarktbarkeit der Gewerbegrundstücke. Vielmehr sind dafür weitere Rahmenbedingungen zu erfüllen. Dazu gehören neben einer für Unternehmen attraktiven Lagen und Gestaltung insbesondere eine

---

<sup>51</sup> Vgl. dazu Impulsbeitrag von Olaf Krawcyk, Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, auf dem Strategieworkshop zum nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch am 05.09.2023 in Elsfleth

<sup>52</sup> Aussage von Uwe Schumacher, Geschäftsführer des Niedersachsenparks, in einem Expertengespräch am 12.02.2023.

effektive Organisationsstruktur des Trägerkreises, eine intensive Vermarktung des Standorts und ein gewisses Alleinstellungsmerkmal des interkommunalen Gewerbegebiets. Das Alleinstellungsmerkmal sollte dabei durch Verzicht auf räumlich dicht benachbarte Wettbewerbsstandorte, den konzeptionellen Zuschnitt des Gewerbegebietes auf eine bestimmte Zielgruppe und die Schaffung dazu passender Infrastrukturangebote oder andere Gestaltungsansätze wie zum Beispiel die Zertifizierung als nachhaltiges Gewerbegebiet erfolgen.

Da es in der nördlichen Wesermarsch nur noch sehr wenige freie, thematisch nicht festgelegte Gewerbegrundstücke im kommunalen Besitz oder einer mit der Entwicklung und Vermarktung beauftragten Eigengesellschaft gibt, kann das niG gegenwärtig von einem begrenzten Wettbewerb als Alleinstellungsmerkmal profitieren. Ebenso kann durch die Größe des Entwicklungsgebietes mit bis zu ca. 150 ha Bruttofläche ein Alleinstellungsmerkmal in der Region geschaffen. Diesen Umständen wird in der vorliegenden Analyse dadurch Rechnung getragen, dass etwa die Hälfte des Gewerbeflächengrundumsatzes der Belegenheitskommunen Nordenham und Stadland dem niG zugeschrieben werden (2 ha Gewerbefläche pro Jahr). Eine intensivere Wettbewerbssituation durch eventuell entstehende neue Gewerbegebiete in den beiden Kommunen wird durch den reduzierten Grundumsatz von 1 ha pro Jahr erfasst. Auf weitere Möglichkeiten zur Schaffung eines Alleinstellungsmerkmals wird in den folgenden Kapiteln eingegangen.

#### **4.2.3.2 Gestaltung als nachhaltiges Gewerbegebiet**

Die beabsichtigte nachhaltige Gestaltung des geplanten Gewerbegebietes inklusive einer Zertifizierung der Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, wie in Kapitel 2.1 beschrieben, hat einen positiven Einfluss auf die Zukunftssicherheit der in dem Gebiet getätigten Investitionen der sich ansiedelnden Unternehmen einerseits, der das Gewerbegebiet entwickelnden Kommunen andererseits. Bereits bei der Entwicklung und Erstbebauung angesetzte hohe städtebauliche und bautechnische Standards reduzieren das Risiko späterer klimapolitisch bedingter Nachbesserungen und Sanierungen. Die Werthaltigkeit der Investitionen wird damit verbessert und erhöht somit die Attraktivität des Gewerbegebietes für potenzielle Ansiedlungsinteressenten. Im Gegenzug sind größere, unversiegelte Frei- und Versickerungsflächen und höhere bauliche Standards mit Kosten verbunden, die die Verkaufspreise der Gewerbegrundstücke sowie die Kosten für die Erstellung der Gewerbebauten und ihres Umfeldes in die Höhe treiben. Während die Zukunftssicherheit der Investitionen sich tendenziell positiv auf die Grundstücksvermarktung auswirkt, reduzieren höhere Grundstückspreise die Nachfrage. Es ist empirisch nicht festzustellen, welcher Effekt überwiegt.

Für die vorliegende Studie wird von einer gegenseitigen Nivellierung der Wirkungen ausgegangen, sodass keine Veränderung der Annahmen zur Grundstücksvermarktung im niG erfolgen.

#### **4.2.3.3 Profilierung durch Zuschnitt auf ausgewählte Zielgruppen**

Im vorangegangenen Kapitel 4.1 hat die Prüfung besonders vielversprechender Zielgruppen verschiedene Profilierungsmöglichkeiten des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes für mehrere Nutzungsformen ergeben. An dieser Stelle stehen die Auswirkungen einer gezielten Profilierung des niG auf die zu erwartenden Gewerbeflächenumsätze im Mittelpunkt. Für

zwei naheliegende Spezialisierungen - das Logistikgewerbe und / oder das energieintensive Gewerbe mit hohem Bedarf an grünem Offshore-Strom oder grünem Wasserstoff - sind in den vorangegangenen Kapiteln 3.5.1 und 3.5.2 bereits die Impulse auf den zu erwartenden Gewerbeflächenumsatz abgeleitet worden. Weitere erfolgversprechende Zielgruppen sind die Indoor-Veranstaltungsbranche im Zusammenhang mit dem Tourismus insbesondere in Butjadingen und die allgemeine gewerbliche Wirtschaft und das Dienstleistungsgewerbe aufgrund des knappen allgemein verfügbaren Gewerbeflächenangebot in der Region. Flächenintensivere Ansiedlungen sind dabei am ehesten mit tourismusbezogenen Indoor-Veranstaltungseinrichtungen zu erwarten. Da die Branche auch bisher schon die wirtschaftliche Entwicklung der Wesermarsch geprägt hat, sind entsprechende Flächenumsätze über den Grundumsatz abgedeckt. Eine signifikante Steigerung des Flächenumsatzes ist nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die allgemeine gewerbliche Wirtschaft und das Dienstleistungsgewerbe. Zusätzliche Nachfrageimpulse werden somit bei der Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs nicht berücksichtigt.

#### 4.2.4 Profilierung durch spezielle Angebote und Infrastrukturen

Bei der Unterbringung über die Basisinfrastruktur hinausgehender Infrastrukturen in einem Gewerbegebiet ist Differenzierung zwischen allgemeinen und branchenspezifischen Angeboten erforderlich.

Eine Aufwertung von Gewerbegebieten beispielsweise durch die Schaffung einer ÖPNV-Anbindung oder alternativer Mobilitätsangebote (Bike- oder Carsharing-Stationen), die Ansiedlung von Kindergärten oder Seniorenbetreuungseinrichtung für die Mitarbeiter der ansässigen Unternehmen, die Festsetzung von Grundstücken für Gastronomie oder Einzelhandelsangebote oder aber die Anlage von Veranstaltungs- und Begegnungsflächen sind mittlerweile vielfach in höherwertig positionierten Gewerbegebieten anzutreffen (vgl. dazu Technologiepark Bremen, Innovationspark Itzehoe oder Technologie- und Innovationspark Nordheide in Buchholz). Ähnlich wie bei der nachhaltigen Gestaltung des Gewerbegebietes sind diese die Attraktivität steigernden Maßnahmen mit Kosten verbunden, die sich vielfach in höheren Grundstückspreisen niederschlagen. Deren Akzeptanz variiert im Spektrum der Ansiedlungsinteressenten, sodass der Nettoeffekt auf die Flächennachfrage nicht eindeutig zu bestimmen ist. Innerhalb der vorliegenden Studie wird deshalb keine zusätzliche Flächennachfrage aufgrund von eventuellen branchenübergreifenden Ergänzungsangeboten angesetzt.

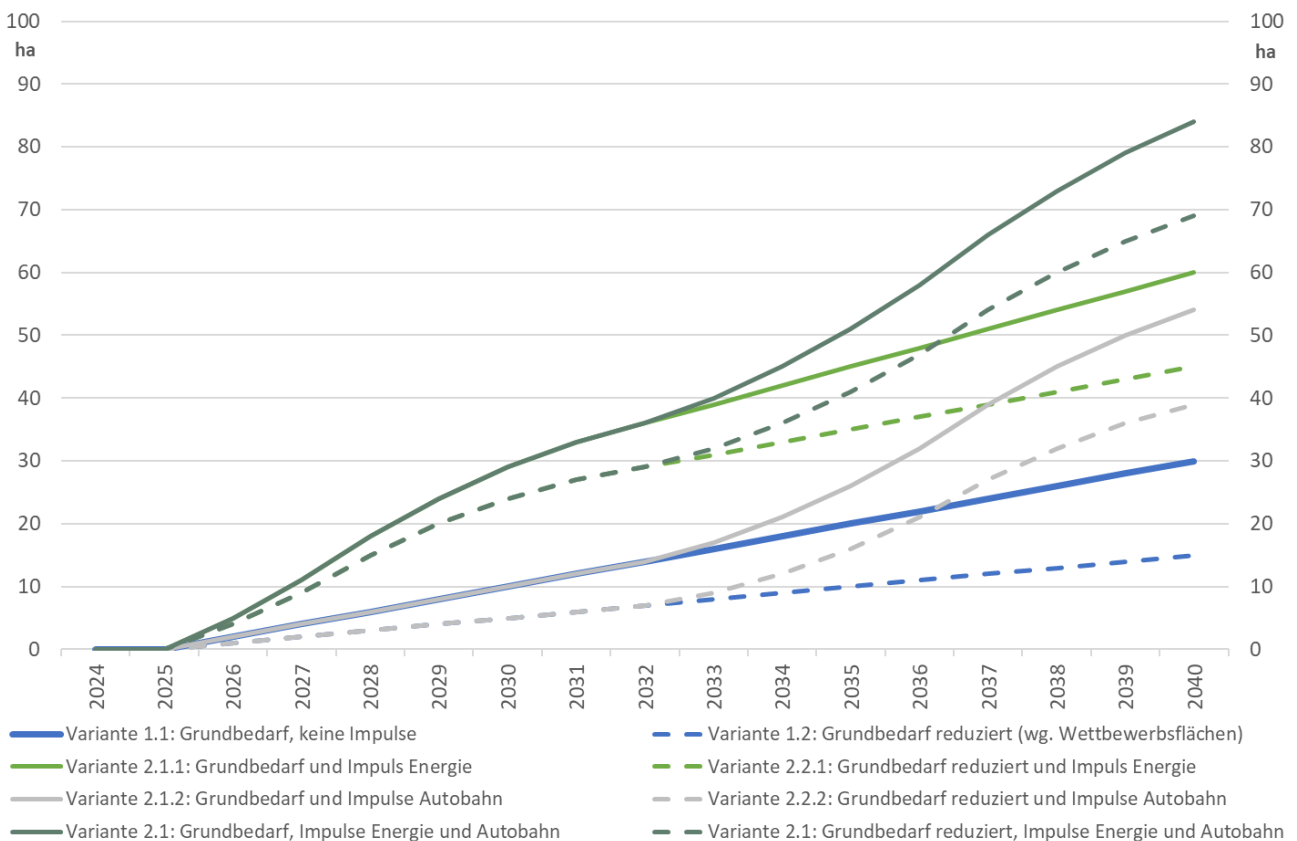
Speziell auf ausgewählte Branchen zugeschnittene Infrastrukturen und flankierende Angebote führen dagegen zu einer merklich höheren Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in dem betreffenden Gebiet, sofern die grundlegenden Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Arbeitskräftepotenzial etc.) dieser Branchen gegeben sind. Die Chancen für den Zuschnitt des niG auf spezielle Branchen sind bereits im Kapitel 4.1 thematisiert worden. Sofern eine spezielle Positionierung des niG vorgenommen wird, ist durch passende Infrastrukturen eine weitere Attraktivitätssteigerung mit einem Nachfrageeffekt aus dieser Branche zu erwarten. Gleichzeitig verteuern entsprechende Infrastrukturen die Entwicklung des Gewerbebestands und steigern die Grundstückspreise. Für Nachfrager aus anderen Branchen, die keinen Nutzen aus diesen Infrastrukturen ziehen, wird das Gewerbegebiet dadurch jedoch uninteressanter. Auch hier ist ein Nettoeffekt auf den Grundstücksumsatz nicht klar bestimmbar. Es werden in der Potenzialanalyse somit keine

über die in Kapitel 4.1 angesetzten Nachfrageimpulse durch spezielle Infrastrukturen hinaus angesetzt.

#### 4.2.5 Gewerbeflächenbedarf im Variantenvergleich

In Abb. 26 sind die aus den verschiedenen Entwicklungsimpulsen voraussichtlich resultierenden Gewerbeflächenumsätze im Zeitverlauf kumuliert in verschiedene Varianten dargestellt, um Entwicklungs- und Gestaltungsoptionen für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in der nördlichen Wesermarsch in Abhängigkeit des Eintretens dieser Impulse ableiten zu können. Die kumulierten Vermarktungsstände sind dabei als Trendlinien zu werten. In der Realität werden die Flächenumsätze in den Szenarien voraussichtlich um die Linien herum teilweise stark schwanken und in einigen Jahren deutlich höher, in anderen deutlich niedriger ausfallen. In der mittel- bis langfristigen Betrachtung bestehen jedoch höhere Wahrscheinlichkeiten, dass die Trendwerte im Mittelwert über den Gesamtzeitraum erreicht werden.

**Abb. 26** Prognose des kumulierten Gewerbeflächenumsatzes im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Wesermarsch durch spezielle Nachfrageimpulse (Variantenvergleich)



Quelle: regecon

Die Darstellung verdeutlicht, dass ohne zusätzliche Entwicklungsimpulse mit einem moderaten Grundstücksumsatz im geplanten interkommunalen Gewerbegebiet zu rechnen ist. Bei einem Vermarktungsbeginn im Jahr 2025 ist bis 2030 mit insgesamt ca. 10 ha verkaufter Gewerbefläche zu rechnen, bis 2040 mit insgesamt ca. 30 ha. Sollten im gleichen Zeitraum weitere Gewerbeflächenentwicklungen in der nördlichen Wesermarsch stattfinden, ist aufgrund der

Wettbewerbssituation etwa mit einer Halbierung der Flächenumsätze auszugehen. Deutlich höhere Flächenumsätze ergeben sich dagegen, wenn der Wachstumsimpuls aus der Energiewende proaktiv aufgegriffen wird. Voraussichtlich ergeben sich vor allem in den ersten Jahren aufgrund der großflächigen Energieanlageninfrastrukturmaßnahmen deutlich umfangreichere Flächenumsätze als im Basisszenario, die sich bis 2030 auf 30 ha belaufen können. Anschließend ist jedoch ein Rückgang der Vermarktungsniveaus zu erwarten. Es wird jedoch voraussichtlich immer noch höher ausfallen als in der Basisvariante, sodass sich bis 2040 insgesamt ca. 60 ha verkaufter Gewerbefläche ergeben können.

Die Verzögerungen beim Bau der Küstenautobahn A20 führen zu einem deutlich späteren Eintritt der damit verbundenen Vermarktungsimpulse. Sie werden vermutlich erst bei einem absehbaren Baubeginn spürbar werden, dann einige Jahre an Stärke gewinnen und nach ca. 10 Jahren in einem leicht über dem Basisniveau liegenden Flächenumsatz münden. In diesem Szenario werden erst Mitte der 2030er Jahre höhere Flächenumsätze erzielt als in der Grundvariante, in der Summe ergeben sich bis 2040 jedoch zwischen 50 und 60 ha verkaufter Gewerbefläche im niG.

Die höchsten Umsätze ergeben sich freilich beim Eintritt beider Nachfrageimpulse. In diesem Fall ist ein Umsatz von über 80 ha Gewerbefläche bis 2040 möglich, sofern keine Veränderungen der grundlegenden Rahmenbedingungen eintreten. Im Fall von zwischenzeitlich entstehenden Wettbewerbsstandorten insbesondere in Nordenham und Stadland reduzieren sich die erwartbaren Flächenumsätze in allen Varianten um voraussichtlich insgesamt mindestens 15 ha bis zum Jahr 2040.

Zum geplanten Gewerbegebiet LuneDelta in Bremerhaven (vgl. Kapitel 2.2.4), das als nachhaltiges Gewerbegebiet um die Themenbereiche Grüne Energie und Wasserstoff herum mit starkem Bezug zu Forschung und Entwicklung konzipiert wird, wird das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet Wesermarsch in einen direkten Wettbewerb treten, wenn dort ebenfalls eine Positionierung im Bereich Erneuerbarer Energien und Wasserstoff erfolgt. Allein die Gestaltung und Zertifizierung als nachhaltiges Gewerbegebiet dürfte jedoch nicht zu einer über den normalen regionalen Standortwettbewerb hinausgehenden Konkurrenzsituation führen. Im Gegensatz zum LuneDelta kann das niG dagegen voraussichtlich vom Standortvorteil der Lage am geplanten deutschen Wasserstoff-Kernnetz profitieren. Außerdem befinden sich potenzielle Abnehmer des Wasserstoffs im weiteren Verlauf der Wasserstoff-Pipeline von Huntorf nach Nordenham, welche als Teil des Wasserstoff-Kernnetzes bereits benannt ist.<sup>53</sup>

Die Intensität des Wettbewerbs im Bereich des Themas Erneuerbare Energien und Wasserstoff wird dagegen von den Schwerpunkten abhängen, die innerhalb dieses Themenfeldes gesetzt werden. Aktuell zeichnet sich ab, dass im LuneDelta in Bremerhaven mit dem Forschungs- und Entwicklungsbezug eher konzeptionell-administrative Ebene mit wissensintensiven Arbeitsplätzen adressiert wird, während es im nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet mit der Ansiedlung eines Elektrolyseurs und dessen Nebenanlagen sowie einer Nutzung des produzierten Wasserstoffs stärker die produzierende Ebene ist. Die in Bremerhaven voraussichtlich deutlich höheren Grundstückspreise als im niG unterstreichen die skizzierten Positionierungen. Damit ist trotz

---

<sup>53</sup> Eine kartographische Darstellung des Wasserstoff-Kernnetzes findet sich unter <https://fnb-gas.de/wasserstoffnetz-wasserstoff-kernnetz/> (zuletzt abgerufen 12.04.2024)

einer ähnlichen Themensetzung nur von einem begrenzten Wettbewerb zwischen den beiden Gewerbegebieten auszugehen.

### 4.3 Fazit zu den Gestaltungsoptionen für das interkommunale Gewerbegebiet (Vermarktungsstrategie)

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. 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 zu einer höheren Flächennachfrage führen können. Auch die geplante Küstenautobahn im Grenzgebiet von Nordenham und Stadland wird bei einer Realisierung erhebliche Nachfrageimpulse auslösen. Anhand des gegenwärtigen Planungsstandes ist mit dem Bau der Autobahn A20 in diesem Bereich jedoch nicht vor Mitte der 2030er Jahre zu rechnen, so dass auch die Nachfrageimpulse erst in einigen Jahren zu erwarten sind.

Damit scheint es angebracht, das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet im Süden Nordenhams und um Norden Stadlands abschnittsweise zu entwickeln. In einer ersten Ausbaustufe bietet sich eine Fläche von etwa  $\frac{1}{4}$  der geplanten Gesamtgröße von ca. 150 ha Bruttobauland an, also ca. 37,5 ha. Parallel dazu 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 Ansiedlungsinteressenten über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schnell Baurecht schaffen zu können. 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.



## 5 Zwischenfazit zum Vorhaben

Im nördlichen Landkreis Wesermarsch ist im Umfeld der geplanten Küstenautobahn A20 auf den Gebieten der Stadt Nordenham und der Gemeinde Stadland eine 138 ha große Fläche als Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm festgesetzt worden, deren Weiterentwicklung zu einem nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der vorliegenden Potenzialanalyse untersucht wurde.

Die zunächst geprüften Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebietes in der beabsichtigten Form zeigen Verzögerungen beim Bau der Küstenautobahn A20, die der ursprüngliche Auslöser der Gewerbegebietsplanungen war. Mit der durchgehenden Befahrbarkeit der neuen Trasse von Westerstede bis Bremerhaven ist voraussichtlich erst in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre zu rechnen. Die daraus erwachsenen Entwicklungsimpulse für die Wirtschaft im Kreis Wesermarsch werden somit ebenfalls später wirksam werden.

Aktuell zeigen sich neue Entwicklungschancen für den Untersuchungsraum, resultierend aus dem Prozess der Dekarbonisierung der Energieerzeugung in Deutschland und großen Teilen der Welt. Der in diesem Zusammenhang stattfindende Ausbau der Erneuerbaren Energien insgesamt und der Ausstieg aus der Kernenergieerzeugung in Deutschland haben für den Untersuchungsraum die Voraussetzungen geschaffen, von verschiedenen Projekten der Energiewende wirtschaftlich profitieren zu können. So sollen die Höchstspannungstrassen des stillgelegten Kernkraftwerks Unterweser zukünftig für den Transport von Offshore erzeugtem grünen Windstrom genutzt werden, der über die Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 am geplanten Netzverknüpfungspunkt Unterweser am ehemaligen Kraftwerkstandort angelandet werden soll. Damit zusammenhängend sind weitere Projekte wie eine Konverterstation und ein Umspannwerk geplant. Auch ein 500 MW-Elektrolyseur mit Nebenanlagen steht zur Debatte, der wiederum nachgelagerte Nutzungen mit sich bringen kann. Aus diesen Vorhaben ergeben sich Chancen für großflächige energiewirtschaftliche Ansiedlungen, die inklusive weiterer Folgeansiedlungen die Gewerbeflächennachfrage im Untersuchungsraum in den nächsten Jahren deutlich beschleunigen können.

Für eine derartige Gewerbeflächennachfrage stehen im Untersuchungsraum derzeit jedoch kaum noch kurz- bis mittelfristig verfügbare Gewerbeflächen zur Verfügung. Bereits der sich aus dem Flächenumsatz der letzten Jahre ableitende Grundbedarf von ca. 3 bis 4 ha Gewerbefläche in den Wesermarschkommunen Nordenham und Stadland kann derzeit nicht in Bestandsgewerbeflächen bedient werden, die für allgemeine Ansiedlungen aus der gewerblichen Wirtschaft und des Dienstleistungssektor vorgesehen und nicht für spezielle, aus dem Hafenumschlag resultierende Ansiedlung reserviert sind. Es besteht damit ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Entwicklung neuer Gewerbeflächen in den Belegengemeinden Nordenham und Stadland.

Eine erste Prüfung des Suchraums entlang der geplanten Trasse der Küstenautobahn A20 hat nur geringe und überwindbaren Raumwiderstände in den Bereichen Raumordnung und Natur ergeben. Im Rahmen des Planungsprozesses sind weitere vertiefende Untersuchungen vorzunehmen. Für die Einleitung weiterer Planungsschritte für ausgewählte Flächen im Suchraum sind auf Basis der bisher getroffenen Untersuchungen derzeit keine gravierenden Hindernisse erkennbar.

Der aus dem Grundumsatz und den Entwicklungsimpulsen resultierende Bedarf an kurzfristig und allgemein verfügbaren Gewerbeflächen liegt - von kaum planbaren, sporadisch und quasi randomisiert stattfindenden Großansiedlungen abgesehen - in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich deutlich unterhalb des insgesamt zur Verfügung stehenden Flächenpotenzials von ca. 150 ha. Damit scheint es angebracht, das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbe im Süden Nordenhams und um Norden Stadlands abschnittsweise zu entwickeln. Für eine zeitnah zu realisierende erste Ausbaustufe bietet sich eine Fläche von etwa  $\frac{1}{4}$  des Suchraums mit einer Bruttofläche von ca. 35 bis 40 ha an. Parallel dazu ist es angesichts der in Niedersachsen knappen Flächenangebote für Großansiedlung mit Flächenbedarfen im mittleren und oberen zwei-stelligen 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 Ansiedlungsinteressenten über einen vorhabenbezogenen Bauungsplan schnell Baurecht schaffen zu können.

Die in Rede stehende Entwicklung des Areals als interkommunales Gewerbegebiet ist inzwischen ein geläufiges und oft praktiziertes Umsetzungs- und Organisationsmodell der Gewerbeflächenentwicklung. Für die rechtliche organisatorische Ausgestaltung liegen verschiedene Modelle vor, die von der gemeinsamen Planung und eigenständigen Entwicklung benachbarter Flächen über die Bildung eines Zweckverbandes bis hin zur Gründung einer Kapitalgesellschaft reichen. Die geeignete Form ist dabei insbesondere von der Zahl und der Rechtsform der beteiligten Projektpartner (öffentliche oder private Institutionen, föderale Ebene, Zuständigkeit der Institution) abhängig, weiterhin von der beabsichtigten Tiefe der Kooperation und dem Grad der Eigenständigkeit der gebildeten Kooperation.

Aufgrund der Lage des Suchraums, des identischen Handlungsdrucks in beiden Gebietskörperschaften, der Größe des Vorhabens und der resultierenden Fördermöglichkeiten ist für das in der vorliegenden Studie zu prüfende Vorhaben eine gemeinsame Realisierung als interkommunales Gewerbegebiet dringend anzuraten, an dem sich zumindest die Stadt Nordenham und die Gemeinde Stadland beteiligen sollten. Eine Öffnung des Vorhabens für weitere Projektpartner auf der Gemeinde- und Kreisebene sowie gegebenenfalls halböffentliche oder private Akteure ist angesichts der Größe und der damit verbundenen Kosten vorteilhaft. Das Risiko eines schädlichen gegenseitigen Wettbewerbs in der Gewerbeflächenentwicklung wird so reduziert und die Erfolgchancen des Vorhabens insgesamt verbessert.

Die Realisierung des Gesamtprojektes oder einzelner Bauabschnitte als nachhaltiges Gewerbegebiet ist ein Ansatz, mittlerweile bei verschiedenen anderen Projekten erfolgreich erprobt worden ist. Auch eine gewisse Standardisierung des Ansatzes hat sich durch die Möglichkeit der Zertifizierung beispielsweise durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ergeben. Die Entwicklung des niG als nachhaltiges Gewerbegebiet bietet dabei die Chancen, darüber ein Alleinstellungsmerkmal für das Projekt zu generieren, da der Ansatz bisher nur vereinzelt umgesetzt worden ist. Dem Risiko der dadurch steigenden Grundstückspreise kann mit der höheren Zukunftssicherheit der Investitionen begegnet werden.

Insgesamt sind die Voraussetzungen für die weitere Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes erfüllt. Aus dem regionalen Flächenengpass erwächst sogar ein dringender Handlungsbedarf, der

durch die kurzfristigen Entwicklungschancen durch die geplanten energiewirtschaftlichen Projekte in der Nachbarschaft kurzfristig und mittel bis langfristig durch den Bau der Küstenautobahn A20 nochmal verstärkt wird. Es bietet sich eine Entwicklung der Fläche in Bauabschnitten an, wie es im folgenden Standortentwicklungskonzept dargestellt wird.

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

### 6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Potenzialanalyse der Kapitel 2 bis 4 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. Maßgebliche Kriterien für die ausgewählten Ansätze sind die Kompetenzen und praktischen Erfahrungen des Projektteams im Bereich der Konzeption und Entwicklung von Gewerbegebieten sowie die Ergebnisse von

- Literaturstudien und Desk-Research insbesondere im Bereich der Best-Practice-Analyse bereits realisierter, bestenfalls interkommunaler und / oder nachhaltiger Gewerbegebiete in ähnlicher Struktur und Lage,
- Expertengesprächen mit diversen Akteuren aus den betroffenen Themenbereichen und
- einem Experten-Workshop zu den regionalen Erwartungen an das Vorhaben und zur Standortkonzeption am 5. September 2025 in Elsfleth im Landkreis Wesermarsch.

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.

Sämtliche Vorschläge zur Entwicklung, Positionierung, Organisation und Vermarktung des Gewerbegebiets sind anhand aktueller Einschätzungen mit größter Sorgfalt getroffen worden. Wie alle die Zukunft betreffenden Empfehlungen können auch sie sich durch zukünftige Entwicklungen überholt werden, sodass eine kontinuierliche Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung der Konzeption erforderlich sein kann.

### 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

Die Potenzialanalyse hat einen grundsätzlichen Bedarf für ein zusätzliches Gewerbegebiet in der nördlichen Wesermarsch, insbesondere in der Stadt Nordenham und der Gemeinde Stadland,

ergeben. Maßgeblich dafür ist der quasi erschöpfte Bestand an kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen im kommunalen Besitz, die nicht für spezielle Ansiedlungen aus den Bereichen Hafen oder Industrie reserviert, sondern für vielseitige Nutzungen aus der gewerblichen Wirtschaft und dem Dienstleistungsbereich verfügbar sind. Bereits aus diesem allgemeinen Nachfragesegment ergibt sich für die nächsten 10 Jahre in Nordenham und Stadland voraussichtlich ein Flächenumsatz von 30 bis 40 ha Gewerbefläche. Aufgrund der sehr guten Standortbedingungen des Suchraums für das zu prüfende nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet ist zu erwarten, dass etwa die Hälfte dieser Grundnachfrage dort zu verorten sein wird, sofern keine weiteren, dicht benachbarten Wettbewerbsstandorte entstehen.

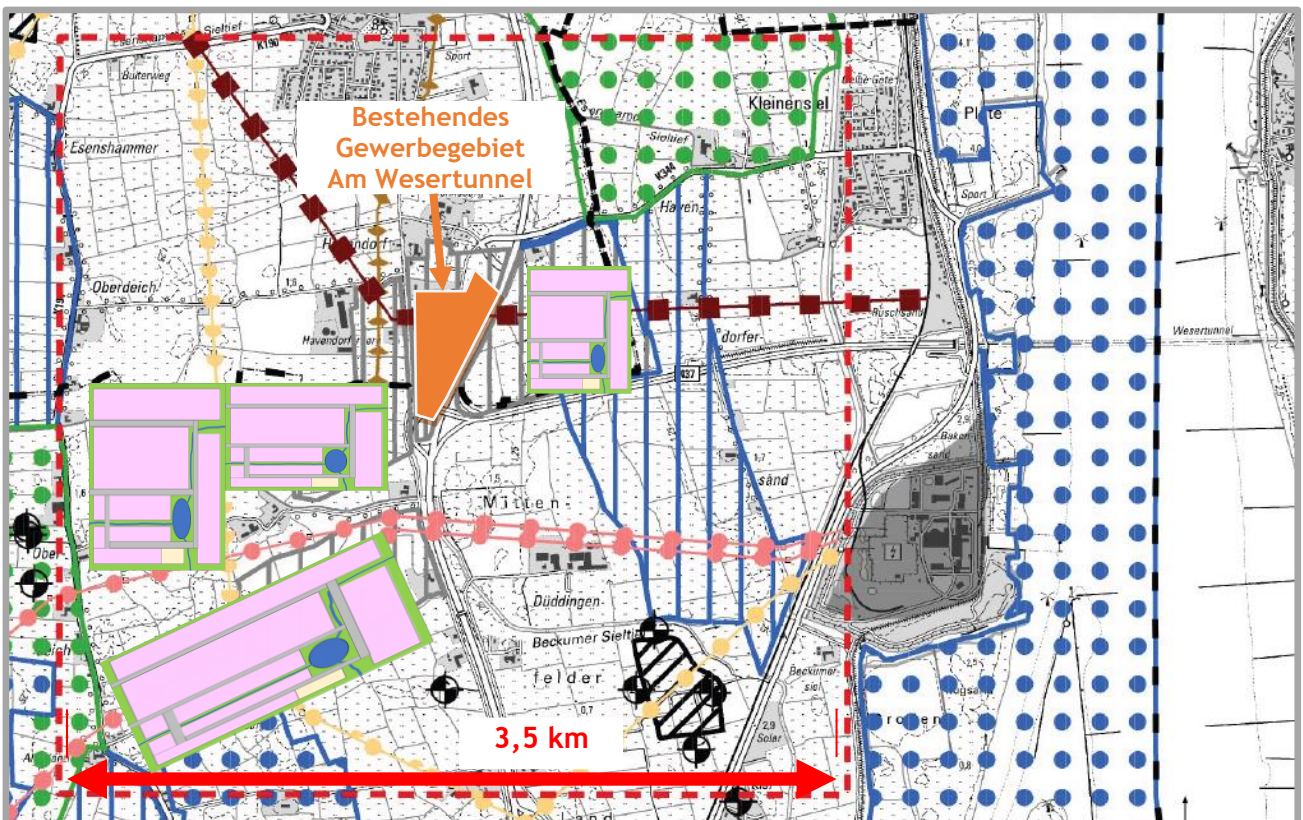
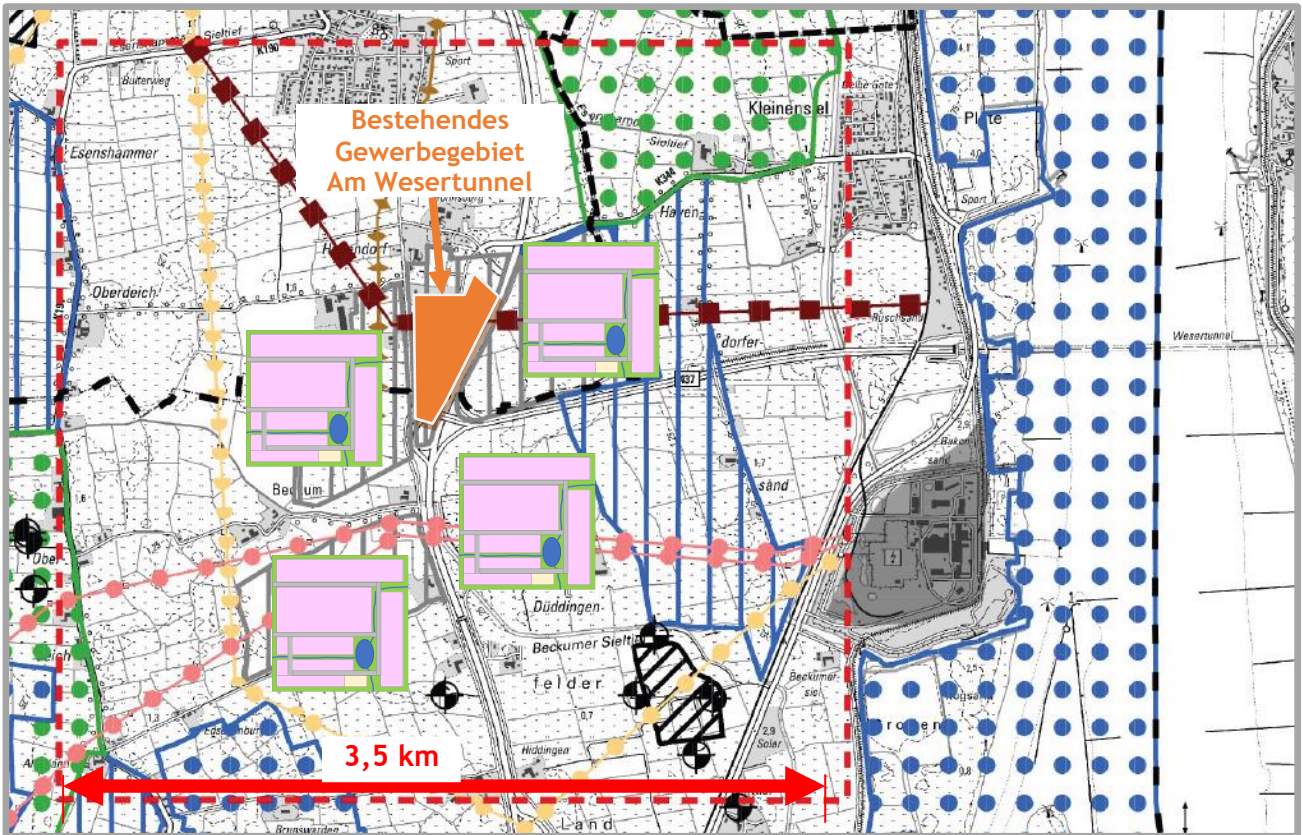
Weitere Nachfrageimpulse ergeben sich aus Projekten in Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Energieerzeugung und -verbrauch in Deutschland und Europa. Durch die verschiedenen Vorhaben im Zuge der geplanten Anlandung des Offshore erzeugten Windstroms im zukünftigen Netzverknüpfungspunkt Unterweser am Standort des ehemaligen Kernkraftwerks Unterweser ergeben sich auch für den benachbarten Suchraum Entwicklungsimpulse, die sich in zusätzlicher Gewerbeflächennachfrage niederschlagen können. Die bei vorhandenen passenden Angeboten möglicherweise resultierenden Flächenumsätze aus diesem Segment können sich in den nächsten 10 Jahren auf 25 und mehr ha belaufen.

Mit zusätzlichen Flächenumsätzen durch Ansiedlungen durch autobahnaffines Gewerbe ist dagegen erst bei einer Konkretisierung der Planungen für den betreffenden Abschnitt der A20 und einem absehbaren Baubeginn voraussichtlich in der ersten Hälfte der 2030er Jahre zu rechnen. Die zusätzlichen Umsätze können sich dann in den 2030er Jahren auf mehr als 25 ha belaufen.

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. In der mittel- bis langfristigen Perspektive ist insbesondere bei Eintreten der Entwicklungsimpulse aus der Dekarbonisierung und dem Autobahnbau mit einem entsprechenden Flächenbedarf im Suchraum zu rechnen. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Angebotssituation in Niedersachsen Chancen, mit einem entsprechend großen Areal für gelegentlich stattfindende Großansiedlungen mit einem Flächenbedarf von 50 ha und mehr interessant zu werden.

Diese Rahmenbedingungen machen es nicht notwendig, aktuell die gesamte zur Verfügung stehende Fläche in einem weiterzuentwickeln. Vielmehr bietet sich eine abschnittsweise Entwicklung 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. Die aus der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm erkennbare Absicht, im Suchraum eine Gewerbeflächenentwicklung vorzunehmen, verschafft den derzeitigen Flächeneigentümern eine günstige Verhandlungsposition, der mit einer abschnittswisen Entwicklung der Flächen begegnet werden kann. 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

Abb. 27 Schematische Darstellung von Varianten des niG mit allen Baustufen (Kleeblatt-Modell)



Quelle: DM&P, regecon

die Größe der einzelnen Bauabschnitte mit beeinflussen, sich aber grob an der schematisch dargestellten Konzeption einer Baustufe in Abbildung Abb. 29 auf Seite 108 orientieren.

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. 35 bis 40 ha, entsprechend etwa eines Viertel des gesamten Suchraums, umgesetzt werden sollt. Die bereits im RROP festgesetzten Flächengebenden dabei nur einen Orientierungsrahmen vor, der aber nicht einzuhalten, sondern gegebenenfalls später flexibel an die tatsächlichen Erfordernisse anzupassen ist. Über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten<sup>54</sup> ergibt sich daraus für das gesamten Gewerbegebiet letztlich eine Kleeblattstruktur aus drei bis vier Bauabschnitten unterschiedlicher Größe um den zukünftigen Kreuzungsbereich der A20 mit den Bundesstraßen B212/B437.

## 2. Zeitnahe Flächensicherung

Da die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Suchraum dieser Machbarkeitsstudie, im zukünftigen Kreuzungsbereich der A20 mit den Bundesstraßen B212/B437, regionalwirtschaftlich erforderlich und raumordnerisch möglich ist, ist die Schaffung von kommunalem Eigentum an den relevanten Grundstücken die zentrale Voraussetzung für die Realisierung eines Gewerbegebietes in dem betreffenden Bereich. Hierzu ist zunächst die Klärung der Eigentumsverhältnisse und die Ermittlung der Eigentümer- und Pächterinteressen sowie deren Bereitschaft zum Verkauf oder Flächentausch in Erfahrung zu bringen. Weiterhin ist die Zuständigkeit für den Flächenankauf festzulegen (z. B. Stadt/Gemeinde, Landkreis oder Realisierungsgesellschaft) und deren Handlungsfähigkeit herzustellen.

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.

Für den Flächenankauf ist die Bereitstellung von Haushaltsmitteln über mehrere Jahre erforderlich. Der mittlere Kaufpreis für Grünland liegt laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Kommunen der nördlichen Wesermarsch bei ca. 2,65 € je Quadratmeter, für Ackerland bei etwa 3,00 €/m<sup>2</sup>. Für den Ankauf des gesamte Planungsgebiets würden damit gegenwärtig Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt mindestens 4 Mio. € benötigt, die im Zeitverlauf in Abhängigkeit der zu realisierenden Bauabschnitte und der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bereitzustellen wären. Zu Beginn des Projektes sind jedoch überproportional hohe Haushaltsmittel erforderlich, um auch über den Suchraum verteilte Flächenangebote annehmen zu können, die aktuell keine zusammenhängende Fläche ergeben. Bis zu einer späteren Arrondierung im Zuge weiterer Ankäufe ist für diese Flächen eine Zwischennutzungen zu ermöglichen, beispielsweise durch Verpachtung als Acker- oder Grünland.

---

<sup>54</sup> 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).

### 3. Definition von Zielgruppen

Im Zuge der Potenzialanalyse haben sich die in Tab. 16 aufgeführten Zielgruppen als Adressaten des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets herausgestellt.

**Tab. 16. 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
<b>Voraussetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine - bereits gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realisierung der Offshore-Netzanbindungen BalWin4 &amp; LanWin1</li> <li>Bau einer Konverterstation am ehem. Kernkraftwerk Unterweser</li> <li>H2 Kernnetz Huntorf-Blexen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voranschreitende (vollständige) Realisierung der Küstenautobahn A20</li> </ul>
<b>Branche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Gewerbliche Wirtschaft:</b> produzierendes Gewerbe, Handwerk</li> <li><b>Handel:</b> Großhandel, KFZ-Handel und -reparatur, Tankstelle</li> <li><b>Verkehr und Logistik:</b> Speditionen, KEP-Dienste</li> <li><b>Tourismus-/Freizeitdienstleistungen:</b> In- und Outdoorbranche, z.B. Kartbahnen, Irrgärten oder Padel-Courts</li> <li><b>Dienstleistungen:</b> Unternehmensdienstleistungen, Sonstige Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrolyseur</li> <li>Umspannwerk</li> <li>Wasserstoff-Tankstelle</li> <li>Wasserstoffaffine Produktion</li> <li>Energieintensive Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie (regionale oder auch überregionale Rechenzentren)</li> <li>Freizeit- und Tourismusdienstleistungen mit hohem Energiebedarf (Spaßbad etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autohof</li> <li>Logistik-Großansiedlungen (Projektentwickler)</li> <li>Logistik-Mehrwertdienste</li> <li>Pre-Check-in-Area der Seehäfen Wilhelmshaven und Bremerhaven</li> <li>Hinterland-Hub</li> </ul>

Quelle: regecon

Die Zielgruppen unterscheiden sich einerseits hinsichtlich der Zeiträume und der Intensität ihrer Flächenbedarfe, andererseits durch Anforderungen an Grundstücke, Gebäude, Infrastruktur und städtebauliche Gestaltung und ihre Emissionsintensität. Dies setzt jeweils eine gänzlich voneinander abweichende Erschließungs- und Freiflächenplanung voraus und bedingt unterschiedliche Baustrukturen und Erscheinungsbilder. Zudem wird der Kreuzungsbereich der geplanten A20 mit den Bundesstraßen B212/B437 zukünftig eine bevorzugte Strecke in die Tourismusregion Butjadingen sein. Der Gestaltung des zu prüfenden Gewerbegebiets kommt damit eine besondere Bedeutung zu.

Beide Aspekte erfordern eine gezielte Verortung der verschiedenen Zielgruppen innerhalb der Bauabschnitte, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden und dem Gewerbegebiet auch im Hinblick auf den Tourismus ein attraktives Erscheinungsbild zu geben. Bei zeitlich versetzt eintretenden Entwicklungsimpulsen ist sogar eine gezielte Clusterung von Zielgruppen in separaten Bauanschnitten denkbar.



Der Suchraum hat eine Fläche von ca. 150 ha. Er ist durch überregionale Verkehrswege in Teilflächen gegliedert, von denen eine bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und genutzt wird. Diese Gliederung bietet sich zum einen an, Bauabschnitte zu bilden und zum anderen, einzelne Teilgebiete zu clustern. Große zusammenhängende Flächen können so der industriellen Fertigung und der Logistikwirtschaft angeboten werden. Andere Bereiche können als Businesspark Büro- und Handelsflächen ausweisen, wieder andere können geeignet sein, den Mittelstand und die Touristikwirtschaft zu unterstützen. Jede dieser Wirtschaftsbereiche stellt andere Anforderungen an Grundstücke, Infrastruktur und städtebauliche Gestaltung. Dies setzt jeweils eine gänzlich voneinander abweichende Erschließungs- und Freiflächenplanung voraus.

#### 4. Schrittweise Weiterentwicklung der Bauleitplanung

Da ein überwiegender Teil der Flächen, die im Rahmen der vorliegenden Potenzialanalyse betrachtet wurden, bereits als Vorbehaltsgebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2019 dargestellt werden, sind bereits grundlegende Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich der zukünftigen Anschlussstelle der geplanten Küstenautobahn (A20) gegeben und aus raumordnerischer Sicht sinnvoll. Aus der Flächenverfügbarkeit und der abschnittswisen Entwicklung des Gewerbegebietes ergeben sich jedoch gegebenenfalls Anpassungserfordernisse im Regionalen Raumordnungsprogramm. Da insgesamt eine Entwicklung mit einem räumlichen Bezug rund um den zukünftigen Verkehrsknotenpunkt erstrebenswert ist, sollte dabei gegebenenfalls daraufhin gewirkt werden, dass langfristig auch die Fläche südöstlich des Knotenpunktes aus raumordnerischer Sicht für eine industrielle- und gewerbliche Entwicklung empfohlen wird. Hieraus ergibt sich das Kleeblatt-Modell, das sich aufgrund der Aufteilung in vier Einzelflächen, die jeweils durch die zukünftige Küstenautobahn (A20) sowie die Bundesstraße B 212 getrennt werden, für eine Entwicklung in einzelnen Bauabschnitten anbietet.

Grundlage für die bauleitplanerische Sicherung der entsprechenden Flächen ist die vorbereitende Bauleitplanung. Hierbei sind die Flächen, die für eine Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiete vorgesehen sind, in den Flächennutzungsplänen der Stadt Nordenham sowie der Gemeinde Stadland als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darzustellen. Eine Festlegung der Erschließung sowie sonstiger konkreter Bestimmungen erfolgt in dieser Phase der Planung noch nicht.

Ein Großteil des nordwestlichen Vorbehaltsgebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Für die verbleibenden Flächen wären Änderungen der Flächennutzungspläne notwendig, da diese derzeit überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Hierfür sollte seitens der Flächeneigentümer eine grundsätzliche Bereitschaft zu Veräußerung der entsprechenden Flächen bestehen. Denkbar wäre eine Änderung der Flächennutzungspläne für alle Flächen, auf denen langfristig eine gewerbliche oder industrielle Nutzung geplant ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können dann die verschiedenen Bauabschnitte je nach Bedarfslage zeitlich versetzt entwickelt werden, ohne dass hierfür eine weitere Änderung der Flächennutzungspläne notwendig wäre.

Im Rahmen einer daran anschließenden verbindlichen Bauleitplanung kann für einen Teil der Fläche, z.B. für ein „Kleeblatt“, ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierin werden die Flächen für gewerbliche Anlagen, Erschließungsstraßen, grünordnerische Maßnahmen, etc. bereits konkret festgelegt. Auf dieser Ebene werden auch die zu berücksichtigenden Belange, wie die artenschutzrechtlichen Belange, Belange von Natur und Landschaft, denkmalschutzrechtliche Belange, Belange der Wasserwirtschaft, Belange des Immissionsschutzes, etc. betrachtet und in der Planung berücksichtigt, um Konfliktsituationen zu vermeiden.

Mit den beteiligten Akteuren, wie den beteiligten Kommunen, dem Landkreis Wesermarsch inklusive der Wirtschaftsförderung und ggf. auch bereits mit interessierten Gewerbe- und Industriebetrieben, kann nun ein Konzept erarbeitet werden, um alle Ansprüche an das Gewerbegebiet zu erfüllen.

Die Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen, ein nachhaltiger Umgang mit Oberflächenwasser, ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept und eine flächensparende Anordnung von Erschließungseinrichtungen sowie gewerblichen Bauflächen können dabei einige Maßnahmen sein, die zur Nachhaltigkeit eines Gewerbegebietes beitragen. Diese Dinge können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits bestimmt und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierbei sollten die Kriterien der Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB, vgl. Kapitel 2.2) berücksichtigt werden. Ein Konzept zur Bereitstellung regenerativer Energien kann ebenfalls Einzug in die verbindliche Bauleitplanung finden, um die entsprechenden Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Auch im Rahmen von notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten nachhaltige Konzepte erarbeitet werden, die z.B. flächensparend mit Grund und Boden umgehen oder eine Kombinationslösung im Zusammenhang mit der Bereitstellung erneuerbarer Energien darstellen.

Sowohl in der vorbereitenden- als auch in der verbindlichen Bauleitplanung werden Beteiligungsprozesse durchgeführt, in denen sowohl die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit über die Planverfahren informiert werden und dazu Stellung nehmen können. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise gilt es dann gegeneinander abzuwägen, sodass am Ende eine Planung vorliegt, die möglichst alle wichtigen Belange berücksichtigt.

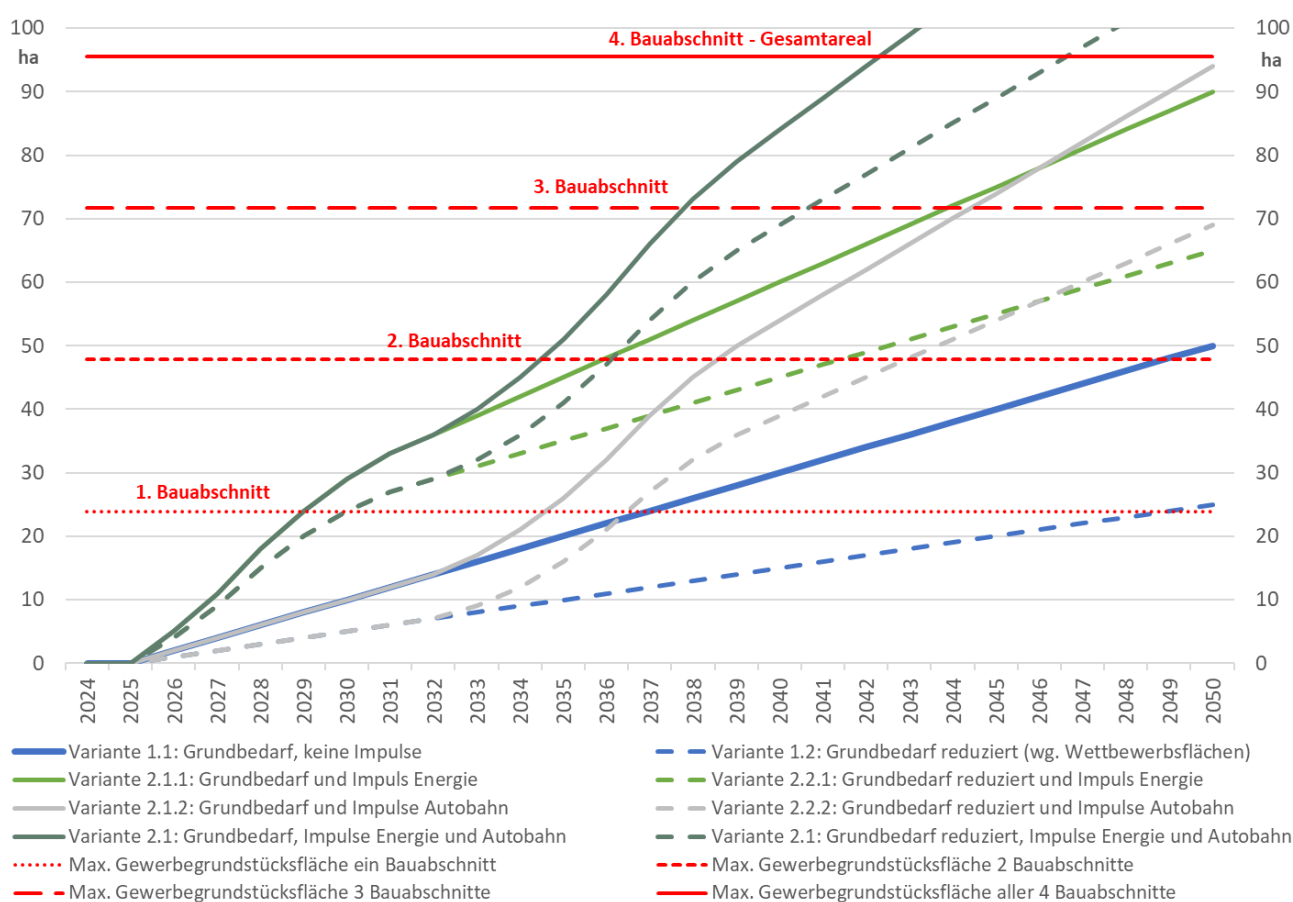
## 5. Zeitlicher Verlauf der Umsetzung von Bauabschnitten

Für den zeitlichen Verlauf der Entwicklung des neuen Gewerbegebietes sind zum einen die Zeiträume für die Planung, Bauleitplanung und Grunderwerb sowie für die bauliche Realisierung relevant, die in Abhängigkeit des Planungsstandes und der Verhandlungsverläufe mit den Grundstückseigentümern bestenfalls zwei, aber auch drei bis fünf Jahre oder mehr betragen können. 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 sind, ist die schnellstmögliche Realisierung eines ersten Bauabschnitts des neuen Gewerbebestandorts anzustreben. Gemäß der schematischen Grundkonzeption ist dabei von einer Bruttofläche von ca. 35 bis 40 ha auszugehen, die je nach Art der Entwicklung als konventionelles oder nachhaltiges Gewerbegebiet voraussichtlich

zwischen 23 und 30 ha veräußerbare Gewerbefläche in unterschiedlichen Grundstücksgrößen - im Extremfall ein Grundstück über die Gesamtfläche - ergibt.

Ein Vermarktungsbeginn sollte mit Beschluss des Bebauungsplans für den Bauabschnitt nach etwa 2 Jahren möglich sein, auch wenn die Erschließung der Flächen dann noch nicht abgeschlossen ist. Im optimistischsten Fall der Flächenvermarktung, bei Wirksamkeit intensiver Nachfrageimpulse im Zusammenhang mit der Energiewende mit beispielsweise der Ansiedlung eines Elektrolyseurs mit Nebenanlagen sowie eines Umspannwerks auf den Flächen des Gewerbegebietes und einer gleichzeitig auftretenden Grundnachfrage, werden diese Flächen innerhalb von ca. 5 Jahre vermarktet sein. Im ungünstigsten Fall, dem Ausbleiben von Entwicklungsimpulsen und einem verstärkten innerregionalen Wettbewerb durch zeitgleich entwickelte Gewerbegebiete in der näheren Umgebung mit einer ähnlichen Positionierung, ist sogar eine Reichweite von ca. 20 Jahren möglich. In zwei mittleren Varianten ergibt sich eine Reichweite von etwa 10 Jahren. Selbst der kürzeste Vermarktungszeitraum des ersten Bauabschnitts von 5 Jahren eröffnet damit ausreichend Spielraum für die die Entwicklung eines Folgeabschnitts (vgl. Abb. 28).

**Abb. 28 Zeitlicher Verlauf der Flächenvermarktung und der Umsetzung von Bauabschnitten in Abhängigkeit verschiedener Nachfrageszenarien (Variantenvergleich)**



Quelle: regecon

Die zeitliche Abfolge der Umsetzung der Bauabschnitte wird dementsprechend bedarfsabhängig entlang der Vermarktungsverläufe der vorhergehenden Bauabschnitte empfohlen. Dabei wird jeweils von einer an der Grundkonzeption orientierten Bruttofläche von ca. 35 bis 40 ha und einer

Nettofläche von 23 bis 30 ha ausgegangen. Die Lage im Suchraum sollte sich jeweils nach der Flächenverfügbarkeit richten.

Neben der zeitnahen Umsetzung eines Bauabschnitts wird 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. Daraus erwächst für den Landkreis Wesermarsch und seine Kommunen die Möglichkeit, bei entsprechenden Anfragen passende Flächen mit einer hohen Standortgunst anbieten zu können. Im Falle von sich konkretisierenden Ansiedlungsinteressen kann so über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schnell Baurecht geschaffen werden.

### 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

Mit der Anpassung des niedersächsischen Klimagesetzes soll der landesweite Energiebedarf Niedersachsen bis zum Jahr 2040 komplett durch Erneuerbare Energien abgedeckt werden. Weiterhin verpflichtet sich Niedersachsen bis 2050 zur Klimaneutralität. Bereits bis 2026 sollen kommunale Wärmepläne erstellt sein. Verwirklichen lässt sich dies nur durch die tätige Mitarbeit der Kommunen des Landes. Jede kommunale Entwicklung ist daher zukünftig vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Klimaneutralität zu überprüfen.

Das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet muss als Teil eines Klimaplanes der Region verstanden werden, der mit der Dekarbonisierungsstrategie für den Landkreis Wesermarsch<sup>55</sup> bereits angelegt ist. Hier kann eine Erzeugerregion für „grüne Energie“ entstehen. Durch die geplante nahe Erzeugung von Wasserstoff in Esenshamm und die bereits vorhandenen Transportleitungen für Strom und Gas, mit der das Gebiet versorgt werden können, entstehen Möglichkeiten der externen Wärmeversorgung. Die Fläche des Gewerbegebietes lässt große Hallenkörper zu. Photovoltaik auf den Dächern kann in der Größenordnung eines regionales Kraftwerk Strom mit dem Saldo der Erzeugungs- und Verbrauchslastgänge Haushalte über das Gewerbegebiet hinaus versorgen.

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 Nachhaltigkeit des Gewerbequartiers beispielsweise durch die Deutsche Gesellschaft für

---

<sup>55</sup> Fichter, Carsten & Wilke, Jörg.: Machbarkeitsstudie Green Wesermarsch - Aufbau einer Dekarbonisierungsstrategie; Studie des Büros Energiesysteme und des Northern Institute of Thinking im Auftrag des Landkreises Wesermarsch und der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH, Ovelgönne / Bremen 2023

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.

Die Zertifizierung trägt dazu bei, nachhaltige Entwicklungen zu fördern und die Aufenthaltsqualität in Gewerbequartieren zu verbessern. In der Regel müssen Entwickler und Stadtplaner nachweisen, dass ihre Quartiere bestimmte Nachhaltigkeitsziele erreichen, wie z.B. Energieeffizienz, umweltfreundliche Verkehrsplanung und soziale Vielfalt (vgl. Kapitel 2.2.3).

## 2. Innere Gestaltung der Bauabschnitte Grundstücksgrößen

Die Größe des Suchraums von ca. 150 ha, seine Gliederung durch die Verkehrswege und die voraussichtliche Gewerbeflächennachfrage in den kommenden Jahren prädestinieren das geplante Gewerbequartier für eine Untergliederung in Bauabschnitte und eine Clusterung von Nutzung im Gesamtgebiet oder innerhalb eines Bauabschnittes an. Große zusammenhängende Flächen können so der industriellen Fertigung und der Logistikwirtschaft angeboten werden. Andere Bereiche können als Businesspark Büro- und Handelsflächen ausweisen, wieder andere können geeignet sein, den Mittelstand und die Touristikwirtschaft zu unterstützen. Jede dieser Wirtschaftsbereiche setzt eine gänzlich jeweils voneinander abweichende Erschließungs- und Freiflächenplanung voraus.

In Flächen, die für großflächige Ansiedlungen geplant werden, ist ein geringer Anteil an Freiflächen aber ein erhöhter Anspruch an die Erschließung für den Schwerlastverkehr und aufgrund des größeren Grades an Versiegelung die entsprechende Regenwasserrückhaltung erforderlich. Auch sind angemessene Leitungsquerschnitte zur Energieeinspeisung von großflächigen Photovoltaikanlagen auf Hallendächern zu berücksichtigen, ebenso und eine leistungsfähige Netzinfrastruktur für die Installation von Wärmepumpen und ggf. Elektrolyseuren.

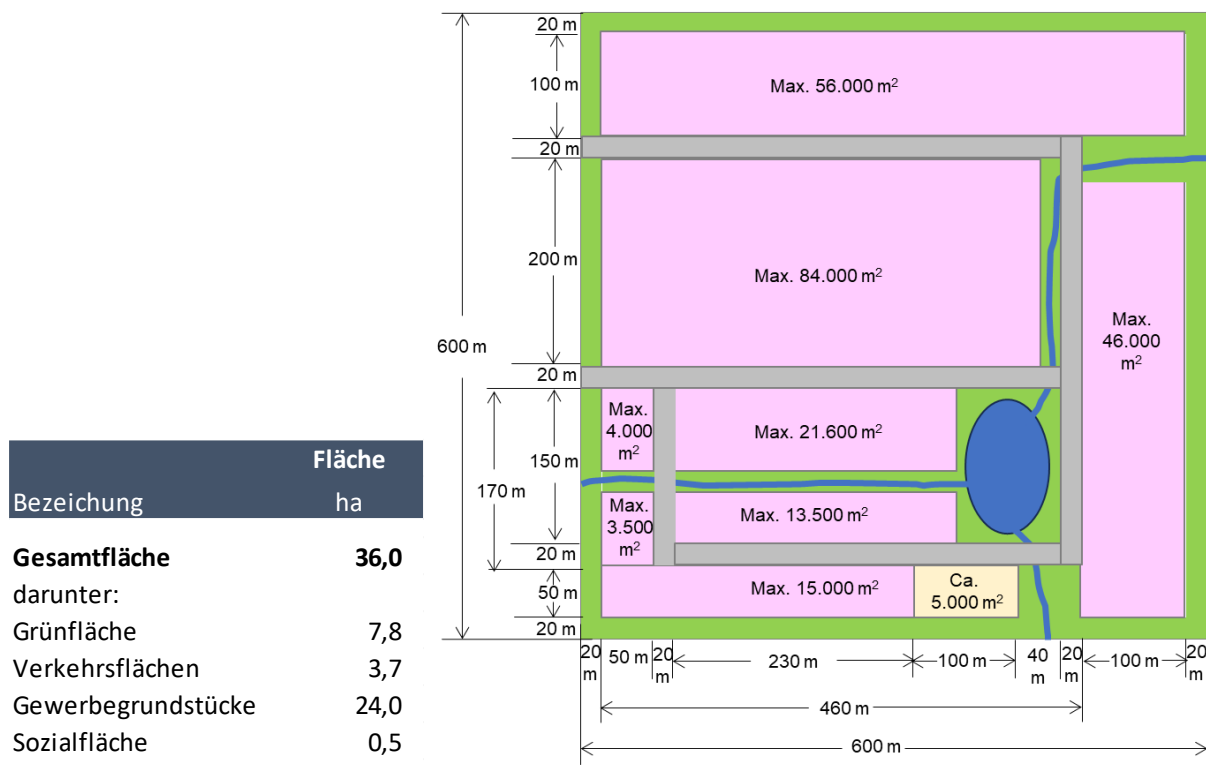
Wenn auch ein Businesspark mit Büroflächen und Flächen für den Groß- und Einzelhandel in die Planung Einzug findet, so sind hier die Bedürfnisse der Nutzer zu berücksichtigen. Die Planung muss sowohl die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer als auch die Kunden ansprechen. Es entsteht PKW-Ziel- und Quellverkehr nicht nur in den üblichen Tagesöffnungszeiten. Denkbar ist ein Parkhaus zur ressourcensparenden Flächenbewirtschaftung. Es sollten die Verkehrsanlagen mit großzügigen Rad- und Gehwegen versehen sein und Querverbindungen mit Rad- und Fußwegen durch Erholungs- und Freiflächen entstehen. Eine solche Campusplanung bedarf auch Einrichtungen zur Kinderbetreuung und der Gastronomie und ggfls. Hotellerie.

Die Touristikwirtschaft wird zunehmend von Unternehmen unterstützt, die in Hallengebäuden in einer Mischung aus Spiel, Gruppendynamik und Erlebnisse vermitteln. Beispiele sind Sport- Spiel- und Kletterhallen jeder Art, Modellbaucentren, Virtuelle Welten, Action, Drohnenparcours und vieles mehr. Auch Freiflächen für Hindernisstrecken für Läufer und/ oder Radfahrer sind denkbar. Diese Branche ist äußerst kreativ und noch immer im Aufbau. Derartige Ansiedlungen wirken saisonverlängernd, was in Norddeutschland mit auch im Sommer immer noch häufigen Regen- oder Sturmtagen bedeutend ist, denn letztlich bestimmt die Verweildauer der Übernachtungsgäste den Erfolg einer Destination. Dies könnte eine sinnvolle Ergänzungsangebot zu den Standardleistungen der TOP - Urlaubsregion Butjadingen darstellen.

Die Bauleitplanung hat sich an den speziellen Bedürfnissen dieser Zielgruppe zu orientieren. Hier muss der Spagat, der die notwendigen Erschließungsanlagen für mittel- bis großflächige Hallen mit einer Infrastruktur mit Empfangsqualität, die die Kunden beim Erreichen an den Ort ihrer Erlebnisse vorfinden möchten, verbindet, gelingen.

Für den empfohlenen ersten Bauabschnitt ergibt sich aus diesen Bedürfnissen und den Nachhaltigkeitskriterien der DGNB eine Gliederung des neuen Gewerbequartiers, welche in Abb. 29 schematisch skizziert ist. Es bietet sich an, die reale Erschließungsplanungen anhand dieser Grundkonzeption für die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche vorzunehmen.

**Abb. 29 Schematische Gestaltung eines Bauabschnittes des geplanten Gewerbegebietes**



Quelle: regecon

Um die Nachhaltigkeitserfordernisse aufzugreifen, sollten mit etwa einem Viertel Grünflächenanteil deutlich weniger Flächen versiegelt werden als in herkömmlichen Gewerbegebieten. Größere Teile dieser Flächen sind für eine dezentrale Regenwasserversickerung vorzusehen. Ebenso sollte eine spezielle Fläche für soziale Belange, also Begegnungsmöglichkeiten oder flankierende soziale Infrastrukturen wie Kindergärten o. ä. reserviert werden. Durch große Grundstücke in einer Hälfte des Gebietes sollten Ansiedlungen auf bis zu 15 ha Flächen möglich werden, wenn eine zweite Erschließungsstraße entfällt. Hier wäre beispielsweise ein möglicher Elektrolyseur zu verorten. Ansonsten sollten dort und in weiteren Teilen des Gebietes etwa 100 m tiefe Grundstücke zur beliebigen Parzellierung zur Verfügung stehen, um mehrere kleine bis mittlere Ansiedlungen vor allem aus dem Bereich der Produktion oder Logistik aufzunehmen. Ein kleinerer Teil des Gebietes, von den anderen Grundstücken durch Straßen und Grünflächen getrennt, wäre für kleinteiligere Ansiedlungen insbesondere aus dem Dienstleistungssegment vorzusehen.



Bei einer Bruttogesamtfläche des Bauabschnitts von 36 ha ergeben sich ca. 24 ha Grundstücksfläche für gewerbliche Ansiedlungen. Die Grünflächen umfassen ca. 8 ha, ein halber Hektar steht für soziale Nutzungen bereit. Die Straßen inkl. Parkierungsflächen sowie Rad- und Fußwege belegen ca. 3,5 ha und weisen eine Länge von ca. 1.900 Metern auf.

Es wird empfohlen, die äußere Erschließung über zwei Einmündungen vorzunehmen, um Redundanzen für eventuelle Störungen (Unfälle, Bauarbeiten etc.) vorzuhalten. Eine unmittelbare Anbindung an die geplante Autobahn ist ausgeschlossen, hierzu sind nachgelagerte Straßenanbindungen an die künftige Anschlussstelle im Kreuzungsbereich mit der B212/B437 zu nutzen. Da die Zahl der Einmündungs- und Kreuzungsstellen mit Bundesstraße möglichst gering ausfallen muss, sollte insbesondere im Bereich der kreuzungsfrei und leistungsfähig ausgebauten B212 südlich der zukünftigen Küstenautobahn ebenfalls indirekt, über bereits vorhandene, niedriger klassifizierte Straßen erfolgen, die Verkehre am besten in mindestens zwei Richtungen ableiten kann.

## 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. Das zu realisierende Areal könnte damit nur auf Nordenhamer oder auf Stadlander Gebiet liegen, sich aber auch über beide Territorien erstrecken. Darüber hinaus sind weitere Kommunen eingeladen, sich an der Entwicklung des niG finanziell zu beteiligen, die daraus Vorteile für sich abzuleiten können.

Diese Vorteile können entstehen durch

- eine Beteiligung an den Erlösen aus der Vermarktung
- die Mitsprache bei anzusiedelnden Unternehmen
- eine anteilige Ausschüttung von im niG generierter Realsteuern
- eine Mitnutzung von entstehenden Fernwärmeleitungen
- eine formelle Beteiligung in der Organschaft (Gesellschafter einer GmbH oder Beteiligter der KöR)
- das Netzwerkmanagement

Voraussetzung für jede kommunale Zusammenarbeit ist die verbindliche Fixierung eines gemeinsamen Zieles, in diesem Fall die Entwicklung, Vermarktung und Unterhaltung eines Gewerbegebietes.

Bereits die gegenwärtige verkehrsgünstige Lage des Suchraums garantiert dem geplanten Gewerbegebiet innerhalb des Landkreises Wesermarsch eine herausgehobene Standortqualität, die sich durch die Entwicklungsimpulse des Autobahnbaus und der Dekarbonisierung der Energieerzeugung nochmals verbessern. Das Gewerbegebiet kann damit zu einem Motor der wirtschaftlichen Entwicklung des Wesermarsch werden, von dem aufgrund der kreisinternen Pendlerverflechtung nicht nur die Standortgemeinden profitieren. Gleichzeitig steigen die Realisierungschancen und die Vermarktungsmöglichkeiten bei einer interkommunalen Organisation des Vorhabens.

Es ist somit anzuraten, das Gewerbeflächenprojekt interkommunal mit einer möglichst breiten Beteiligung von Gebietskörperschaften zumindest aus der Wesermarsch sowie ggf. weiteren Akteuren zu realisieren.

## 2. Festlegung einer Kooperationsform

In Kapitel 2.1.2 wurden folgende Optionen für interkommunale Kooperationen bei der Entwicklung und Vermarktung von Gewerbebetrieben herausgearbeitet:

- Abschluss einer Zweckvereinbarung
- Bildung eines Zweckverbands oder Beteiligung an einem Zweckverband als weiteres Verbandsmitglied
- Errichtung eines gemeinsamen Unternehmens in der Rechtsform einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts oder Beteiligung an einer solchen als weitere Träger
- Gründung einer Kapitalgesellschaft des Wirtschaftsprivatrechts (in der Regel eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, möglich aber auch Aktiengesellschaft o. ä.) bzw. Beteiligung an einer bestehenden privatwirtschaftlichen Kapitalgesellschaft mit diesem Zweck und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauBG mit der Kapitalgesellschaft als Investor

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 Variante. Jede der beiden Kooperationsformen hat ihre speziellen Vor- und Nachteile (siehe auch Tab. 1 in Kapitel 2.1.2). Als zentral stellt sich aus Sicht der Gutachter jedoch die zumindest teilweise Vorsteuerabzugsfähigkeit der Kosten für bezogene Leistungen der Erschließungsgesellschaft - darunter die Erschließungskosten - 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.

Im Landkreis Wesermarsch existieren mehrere Eigengesellschaften des Kreises und/oder der kreisangehörigen Kommunen, zum Beispiel die leistungsfähige und kompetente Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH oder die Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch GmbH, letztere mit dem Schwerpunkt der Planung und Realisierung von Wohngebieten in der gesamten Wesermarsch. Es scheint sinnvoll, eine dieser Gesellschaften zu ermächtigen, Grundstücksgeschäfte mit dem Ziel der Erschließung des geplanten Gewerbegebiets tätigen zu können. Grundsätzlich

böte sich mit der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH die Entwicklung des niG als sinnvolle Lösung an.

Alternativ wird die Gründung einer neuen Realisierungs- und Vermarktungsgesellschaft für das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in der Wesermarsch empfohlen. Den an dem Vorhaben interessierten Kommunen des Landkreises Wesermarsch sollte in beiden Fällen die Möglichkeit eröffnet werden, Anteile an der Gesellschaft zu erwerben. Ebenso könnte fallweise geprüft, 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 Entwicklung des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes (niG) ist mit beträchtlichen Kosten für den Grundstücksankauf, die Planung und Erschließung des Gewerbegebiets sowie die Vermarktung der Gewerbegrundstücke verbunden. Neben den Sachkosten sind auf Personalkosten zu beachten, nicht nur während der Entwicklung und Vermarktung, sondern auch während eines für die Folgezeit dringend anzuratenden Gewerbeparkmanagements. Den Kosten stehen einmalige Erträge aus dem Grundstücksverkauf gegenüber. Sie fallen unmittelbar bei den Veräußerern der Gewerbegrundstücke und sollten primär zur Deckung der Herstellungs-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten des niG Verwendung finden. Im Falle dauerhafter Überschüsse der Gesellschaft sollte eine Verteilung gemäß der Gesellschafteranteile erfolgen.

Die Standortkommunen erzielen zudem direkte Einnahmen aus der Gewerbeansiedlung über die Realsteuern (Grund- und Gewerbesteuererinnahmen). Sie lassen sich in den Kammereien der Standortkommunen räumlich gut über die Adressen der Steuerpflichtigen abgrenzen, sodass exakt bestimmbar ist, welches Realsteueraufkommen den Gewerbebetrieben in dem interkommunalen Gewerbegebiet zuzurechnen ist. Dieses sollte als laufender Ertrag aus der Gewerbegebietsentwicklung anteilig auf die Kooperationspartner verteilt werden.<sup>56</sup>

Weitere Einnahmen werden den Gebietskörperschaften im regionalen Umfeld des neu geschaffenen Gewerbegebiets voraussichtlich indirekt über die weiteren regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekten zufließen. Letztere sind räumlich schwer abzugrenzen und einzelnen Kommunen zuzuordnen (vgl. dazu Kapitel 7.3.2), sodass sie in der Kosten-Ertrag-Rechnung eines interkommunalen Gewerbebestandes unberücksichtigt bleiben sollten. Über die Pendlerverflechtung und die Vorleistungsbezüge von Unternehmen verteilen sich diese Effekte automatisch über die Kommunen im regionalen Umfeld.

Die empfohlene Realisierung des interkommunalen Gewerbegebiets durch die Gründung einer neuen bzw. die Erweiterung der Befugnisse einer bestehenden Eigengesellschaft des Landkreises Wesermarsch bietet Möglichkeit, die Gesellschaft mit einem Stammkapital auszustatten und mit der Berechtigung zu versehen, eigene Kredite für den Grunderwerb aufzunehmen. Über

---

<sup>56</sup> Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Einlage von Realsteuern der Standortgemeinden in die Gesellschaft sind vor der Umsetzung durch Wirtschaftsprüfer zu prüfen.

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.

#### 4. Profilierung und Vermarktung

Die Vermarktung orientiert sich letztlich immer an den Zielgruppen. Hierzu sind in Kapitel 6.2 drei Zielgruppen definiert worden, die in Abhängigkeit der Infrastrukturentwicklung im Umfeld des niG adressiert werden sollten. In Verbindung mit der empfohlenen nachhaltigen Gestaltung des niG ist zu erwarten, dass sich das Oberthema Nachhaltigkeit und „grüne“ Energie durch alle Zielgruppen zieht. Daher wird vorgeschlagen, die „grüne“ Energie als Markenkern des Gebietes imagebildend aufzuzeigen und dies zum Beispiel über eine CO<sub>2</sub>-Neutralität des Gebietes abzubilden. Die Voraussetzungen hierfür schafft die Anlandung des Offshore erzeugten regenerativen Stroms aus Windenergieanlagen, der direkt oder über die Umwandlung in Wasserstoff genutzt werden kann.

Darüber hinaus sind die einzelnen Zielgruppen mit den ihnen mit der Planung zugewiesenen Nutzungsinseln gezielt anzusprechen. Die Logistik hat andere Medien als die Touristikwirtschaft. Die Werbung muss also so gestaltet sein, dass sie getrennt auf sich voneinander unterscheidenden Plattformen funktioniert. Hier darf nicht auf „Bordmittel“ zurückgegriffen werden, sondern auf professionelles Marketing. Erfahrungsgemäß ist es ausreichend, 10% der Finanzmittel, die kalkulatorisch für die Erschließungskosten aufzuwenden sind, für das Marketing einzuplanen und auf einen Vermarktungszeitraum von 10 Jahre zu verteilen, wobei die ersten fünf Jahre, in denen das Angebot im Markt positioniert wird, einen höheren Mitteleinsatz beanspruchen als die späteren Jahre.

Im Rahmen des Flächenverkaufs ist die Aufnahme einer Klausel zur Baubindung innerhalb eines Drei- bis Fünfjahreszeitraums in die Kaufverträge anzuraten.

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

### 7.1 Zugrundeliegendes Realisierungs- und Vermarktungsmodell

Sowohl die finanzwirtschaftliche als auch die regionalökonomische Bewertung des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch (niG), die im Rahmen dieser Potenzialanalyse vorgenommen werden, basieren auf dem Standortentwicklungskonzept aus Kapitel 6 und beziehen sich auf der Grundkonzeption des ersten Bauabschnitts. Es wird angenommen, dass die Entwicklung des nachhaltig konzipierten und interkommunal realisierten Gewerbegebiets sowie dessen Vermarktung und das Flächenmanagement von einer Eigengesellschaft der beteiligten Kommunen mittels des eingebrachten Stammkapitals und der Finanzierungserlöse aus dem Grundstücksgeschäft erbracht wird. Die Zwischenfinanzierung der Erschließung erfolgt über eine Beleihung der erworbenen Grundstücke. Auch die Kreditverpflichtungen sind aus den Grundstückserlösen zu decken. Damit steigen die Gesamtkosten der Gewerbegebietsentwicklung mit zunehmendem Vermarktungszeitraum.

Vor diesem Hintergrund wird im Sinne einer vorsichtigen Finanzplanung ein moderater Vermarktungsverlauf in Anlehnung an den Grundbedarf unterstellt. Die hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintretens mit Unsicherheiten belegten Entwicklungsimpulse würden die Grundstücksvermarktung deutlich beschleunigen und so die Finanzierungskosten senken. Die Rentabilität der Gewerbegebietsentwicklung würde sich damit verbessert. Das Ziel dieses Abschnittes ist jedoch darzustellen, dass die Entwicklung des skizzierten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets auch unter konservativen Annahmen rentabel und tragfähig ist.

### 7.2 Finanzplanung

#### 7.2.1 Kosten

Die Kosten der Entwicklung und Vermarktung eines Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der nördlichen Wesermarsch sind in Tab. 17 aufgeführt. Die Kosten sind anhand der schematischen Grundkonzeption aus Kapitel 6.3 über Einheitspreise und Erfahrungswerte aus anderen Gewerbegebieten ermittelt worden.

Die Bruttogesamtfläche der Grundkonzeption beträgt 36 ha. Für den Flächenankauf werden die mittleren Acker- bzw. Grünlandpreise in der nördlichen Wesermarsch gemäß der Kaufpreisstatistik der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte angesetzt. Im Fall der Gewerbeflächen wird von einem leicht überdurchschnittlichen, bei den Ausgleichsflächen von einem leicht unterdurchschnittlichen Preis ausgegangen. Inklusive der pauschal mit 7 % angesetzten Erwerbsnebenkosten ergeben sich ca. 2,2 Mio. € für den Grund-erwerb. Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen wird mit etwa 2,50 € je Quadratmeter angesetzt. Es ergeben sich insgesamt 0,9 Mio. €.

**Tab. 17. Entwicklungs- und Vermarktungskosten eines Bauabschnittes in der Grundkonzeption**

	E-Preis (€)	Anzahl (m <sup>2</sup> , Anzahl o. ä.)	Bauabschnitt (€)
<b>Kosten (auf Basis von Einheitswerten geschätzt)</b>			
<b>Flächenankauf</b>			<b>2.214.900</b>
Gewerbeflächen (brutto)	3,00	360.000	1.080.000
Erwerbsnebenkosten (7 %)			75.600
Ausgleichsfläche (brutto, Annahme: 1 zu 1)	2,75	360.000	990.000
Erwerbsnebenkosten (7 %)			69.300
<b>Planungskosten</b>			<b>500.000</b>
Bauleitplanung			500.000
<b>Innere Erschließung</b>			<b>3.705.000</b>
Straße	1.500	1.870	2.805.000
Schmutzwasserbeitrag	3,75	240.000	900.000
<b>Äußere Erschließung</b>			<b>500.000</b>
Ampeln und Ablösung	500.000	1	500.000
<b>Oberflächenentwässerung</b>			<b>250.000</b>
Regenwasserrückhaltebecken	250.000	1	250.000
<b>Ökologischer Ausgleich</b>			<b>900.000</b>
Bepflanzung	2,50	360.000	900.000
<b>Vermarktung</b>			<b>806.990</b>
Vermarktungskosten (pauschal, ca. 5 %)	1,00	403.495	403.495
Risiko (pauschal, ca. 5 %)	1,00	403.495	403.495
<b>Finanzierungskosten über 15 Jahre</b>			<b>2.330.184</b>
Zinsen p.a. (3,5 %, 7,5 Jahre)	3,50%	8.876.890	310.691
<b>Gesamtkosten netto</b>			<b>11.207.074</b>
<b>Umsatzsteuer</b>			<b>2.129.344</b>
davon nicht vorsteuerabzugsfähig*			709.781
davon vorsteuerabzugsfähig*			1.419.563
<i>nachrichtlich:</i>			
<i>Gesamtkosten netto inkl. nichtabzugsfähiger Vorsteuer</i>			<i>11.916.854,95</i>
<b>Gesamtkosten brutto</b>			<b>13.336.418</b>
<b>Förderung</b> (Eventualposition, geschätzt)			
<b>Förderfähige Kosten</b> (bei Vorsteuerabzugsfähigkeit)			<b>6.225.817</b>
<i>nachrichtlich:</i>			
<i>Förderfähige Kosten</i> (bei Nichtabzugsfähigkeit der Vorsteuer)			<i>6.967.450</i>
<b>Förderung</b> (bei Vorsteuerabzugsfähigkeit, geschätzte Förderquote 50 %)			<b>3.112.908</b>
<i>nachrichtlich:</i>			
<i>Förderung</i> (50 %, bei Nichtabzugsfähigkeit der Vorsteuer)			<i>3.483.725</i>
<b>Gesamtkosten netto nach Förderung</b> (bei Vorsteuerabzugsfähigkeit)			<b>8.803.947</b>
<i>nachrichtlich:</i>			
<i>Gesamtkosten brutto nach Förderung</i> (bei Nichtabzugsfähigkeit der Vorsteuer)			<i>9.852.693</i>

Quelle: regecon

Die innere Erschließung, bestehend aus Kosten des Straßen- und Wegebaus sowie den Schmutzwasserbeiträgen für die Herstellung der Abwasserentsorgung, verursacht Kosten von ca. 3,7 Mio. €. Die Finanzierungskosten ergeben bei einer Gesamtvermarktungsdauer von 15 Jahren und einem unterstellten Zinssatz von 3,5 % pro Jahr mit 2,3 Mio. € den drittgrößten Kostenblock,

gefolgt von den Vermarktungskosten mit 0,8 Mio. €. Die übrigen Kosten für Bauleitplanung, äußere Erschließung und Oberflächenentwässerung belaufen sich auf - geschätzt - 1,25 Mio. €.

Die Gesamtkosten der Entwicklung und Vermarktung eines Bauabschnitts des niGs belaufen sich damit ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer auf ca. 11,2 Mio. €. Die Umsatzsteuer für die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur, die später an die Kommunen übergeben wird, ist nach vorliegendem Recherchestand nicht abzugsfähig<sup>57</sup> und muss den Nettokosten zuaddiert werden. Die durch den Grundstücksverkauf mindestens zu erlösenden Kosten steigen damit auf 11,9 Mio.€.

Sollte auf die Umsatzsteueroption verzichtet, muss die gesamte Vorsteuer der Herstellungs- und Vermarktungskosten durch die die empfohlene Eigengesellschaft zur Realisierung des niG getragen werden. Die Bruttogesamtkosten belaufen sich dann 13,3 Mio. € und sind durch die Grundstücksverkäufe wieder zu Erlösen. Die kaufenden Unternehmen können die Umsatzsteuer in diesem Fall mangels Umsatzsteuerausweis im Rahmen des Vorsteuerabzugs nicht geltend machen.

Im Fall der Optierung zum Vorsteuerabzug sind von den Nettogesamtkosten ca. 6,2 Mio. € förderfähig, die insbesondere aus den Erschließungskosten resultieren. Ein exakter Fördersatz kann zu diesem Zeitpunkt wegen der sehr frühen Planungsphase nicht exakt bestimmt werden. Die in Kapitel 7.4 beschriebenen Fördermöglichkeiten lassen jedoch den pauschalen Ansatz einer Förderquote von 50 % als realistisch erscheinen. Die resultierende, geschätzte Fördersumme beträgt damit ca. 3,1 Mio. €. Sie 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.

Bei einem Verzicht auf eine Vorsteuerabzugsfähigkeit sind die Bruttokosten der Erschließung die Basis der Förderung. Entsprechend fällt die weiterhin mit 50 % unterstellte Fördersumme mit ca. 3,5 Mio. € höher aus. Dennoch verbleiben mit ca. 9,9 Mio. € höhere Gesamtkosten als bei einer Optierung für die Vorsteuerabzugsfähigkeit. Entsprechend teurer müssen die Grundstückspreise ausfallen (vgl. Tab. 18).

## 7.2.2 Vermarktung und Erlöse

Wie eingangs beschrieben, unterstellt die finanzwirtschaftliche Betrachtung der Entwicklung und Vermarktung des niG bewusst einen moderaten Vermarktungsverlauf, der sich am Gewerbeflächengrundbedarf der letzten Jahre orientiert. Es ergibt sich ein durchschnittliche Flächenumsatz von 2,0 ha pro Jahr.

Um kostendeckend arbeiten zu können, muss die mit der Entwicklung und Vermarktung des niG betraute Institution die Erschließungs- und Vermarktungskosten aus dem Grundstücksverkauf Erlösen. Im Fall der Umsatzsteueroptierung verbleiben nach einer geschätzten Förderquote von 50 % der förderfähigen Kosten ca. 8,8 Mio. €, die durch die Vermarktung der 24.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im niG realisiert werden müssen. Es resultiert ein durchschnittlicher Grundstückspreis von 36,68 € pro Quadratmeter, für den der Verkäufer die Umsatzsteuer zunächst entrichten

<sup>57</sup> Die steuerrechtlichen Grundannahmen sind vor einer Realisierung unbedingt durch Verwaltungsjuristen und Steuerfachleute zu prüfen und mit der Kommunalaufsicht abzustimmen.

muss, um sie später als Vorsteuer geltend zu machen. Bei Verzicht auf die Umsatzsteueroption hat der Käufer dagegen einen Grundstückspreis von 41,05 €/m<sup>2</sup> zu tragen, ohne dafür die Vorsteuer in Abzug bringen zu können.

**Tab. 18. Verkaufspreise der Gewerbegrundstücke im niG im Verhältnis zum Durchschnitt des Landkreises Wesermarsch (€/m<sup>2</sup>)**

	Herstellungs- und Vermarktgs.-kost. niG 1. Bauabschn. €	Verkaufspreis Gewerbegrundstück erschlossen (€/m <sup>2</sup> )		
		niG aus Herstlg.-kosten	Ø LK Weserm. lt. GAG	Verhältnis Ø/NIG Faktor
<b>Nettokosten/-preis nach Förderung</b>	<b>8.803.947</b>	<b>36,68</b>	<b>16,50</b>	<b>2,22</b>
nachrichtlich: Nettokosten/-preis ohne Förderung	11.916.855	49,65	16,50	3,01
<b>Bruttokosten/-preis nach Förderung</b>	<b>9.852.693</b>	<b>41,05</b>	<b>16,50</b>	<b>2,49</b>
nachrichtlich: Bruttokosten/-preis ohne Förderung	13.336.418	55,57	16,50	3,37

Quelle: regecon

Bereits im Fall der Vorsteuerabzugsfähigkeit liegt der Quadratmeterpreis für die Gewerbegrundstücke mehr als doppelt so hoch als der durchschnittliche Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke im Landkreis Wesermarsch (16,50 €/m<sup>2</sup>). Bei einem Verzicht auf die Umsatzsteueroption steigt der Faktor, um den der Grundstückspreis im niG über dem Durchschnitt der Wesermarschkommunen liegt, sogar auf das Zweieinhalbfache. Sollte keine und nur eine geringere Förderung der Realisierung des niG möglich sein, könnte es dazu kommen, dass im niG Quadratmeterpreise von bis zu 55,57 € erforderlich wären, um die Herstellungs- und Vermarktungskosten aus dem Grundstücksverkauf zu erlösen.

In einigen Wesermarschkommunen werden durchschnittliche Verkaufspreise von bis zu 28 €/m<sup>2</sup> für Grundstück in Gewerbegebieten mit einer GE-Festsetzung erzielt. Angesichts der Lage und der Gestaltungsqualität des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets liegen die inklusive einer Förderung errechneten Nettoverkaufspreise mit 36,68 €/m<sup>2</sup> damit noch in einem wettbewerbsfähigen Rahmen. Bei höheren Grundstückspreisen aufgrund eines Verzichts auf die Umsatzsteueroption oder einer geringeren Förderung ist jedoch mit Wettbewerbsnachteilen und gegebenenfalls reduzierten Vermarktungszahlen zu rechnen. Umso mehr Wert sollte in Anbetracht des Preisniveaus jedoch auf die empfohlene Realisierung des niG durch eine zum Vorsteuerabzug berechnete Institution, also eine Erschließungsgesellschaft, gelegt werden. Da ansiedlungswillige Unternehmen in der Regel vorsteuerabzugsfähig sind und die Nettopreise betrachten, bleibt der Preisabstand des niG zu den übrigen Gewerbegebieten in der Wesermarsch auf vertretbarem Niveau. Bei einem durch die Kommunen direkt entwickelten Gewerbegebiet oder die Realisierung durch einen Zweckverband wäre dies nicht gegeben.

Eine Alternative zum Verkauf stellt die Vergabe von Erbbaurechten für die Gewerbegrundstücke dar (Erbpacht). Damit erhält der Erwerber das Nutzungsrecht an dem Grundstück für eine vertraglich vereinbarte Zeit, vielfach 30 Jahre. Es erfolgt eine Grundbucheintragung, sodass das Grundstück zum Beispiel mit Grundpfandrechten belastet werden kann. Nach Ablauf der

Pachtzeitraums kann das Erbbaurecht verlängert werden oder fällt das Grundstück an den Erbbaurechtsgeber zurück. Der zu zahlende Erbbauzins als Gegenleistung für das Nutzungsrecht ist frei verhandelbar, liegt in der Regel aber zwischen 2 und 6 % des Verkehrswertes des Grundstücks pro Jahr. Für die Grundstücke im geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch (niG) ergäbe sich bei einem unterstellten Erbbauzinssatz von 4 % ein jährlicher Erbbauzins von 1,47 € netto pro m<sup>2</sup> und Jahr, entsprechend 1,75 € brutto. Da die Grundstückskosten mithin nicht beim Erwerb, sondern in Form von jährlichen Erbbauzinsszahlungen anfallen, werden Erbbaurechte vielfach vergeben, um die Ansiedlungsinteressenten bei den Finanzierungskosten zu entlasten. Ein weiterer wichtiger Grund für die Verpachtung anstelle des Verkaufs ist der Unwille des Eigentümers, sich dauerhaft von seinem Grundstück zu trennen. Bei Gewerbegrundstücken sind außergewöhnliche Standorteigenschaften, die nicht beliebig reproduziert werden können wie zum Beispiel eine direkte Kajenlage, häufig Auslöser für der Flächenvergabe im Erbbaurecht.

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

### 7.3.1 Methodische Einführung

Zur Ableitung der regionalwirtschaftlichen Effekte sind verschiedene Verfahren geläufig.<sup>58</sup> In der vorliegenden Studie findet ein Modell Verwendung, das die gesamten Nutzeneffekte eines Projektes oder einer Wirtschaftsbranche über die Input-Output-Rechnung<sup>59</sup> ermittelt und über einen Regionalmultiplikator<sup>60</sup> regionalisiert.

Der Ausgangspunkt für die Ermittlung der regionalwirtschaftlichen Nutzeneffekte des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch sind die direkten (primären)

Umsatz-, Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte<sup>61</sup> der im Gewerbegebiet direkt ansässigen Unternehmen. Die primären Nutzeneffekte führen zu weiteren, sogenannten sekundären Umsatz-, Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekten, die sich untergliedern in:

---

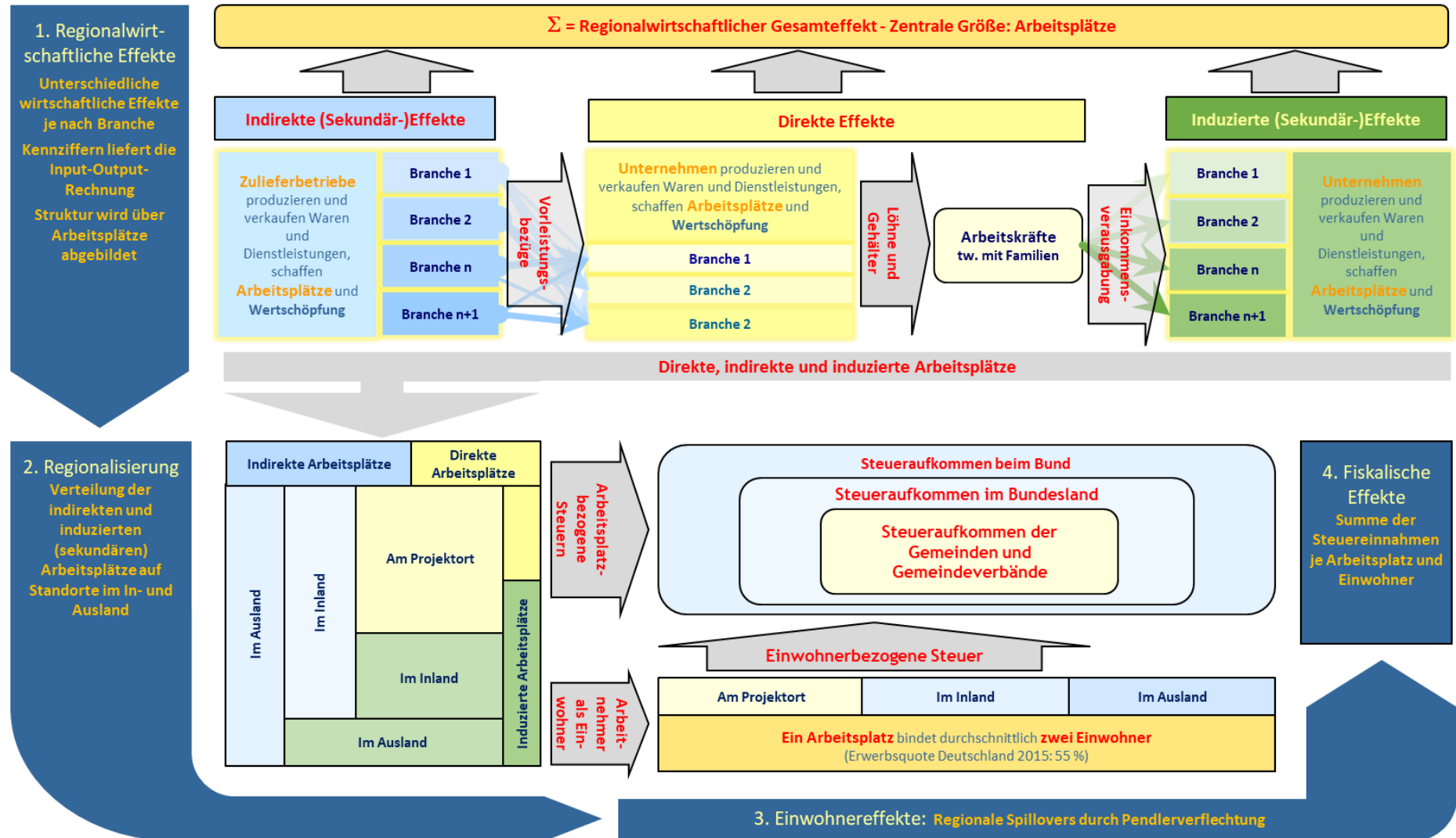
<sup>58</sup> Vgl. dazu beispielsweise Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Die Gesundheitswirtschaftliche Gesamtrechnung für Deutschland - Zusammenfassung des Forschungsprojekts des BMWi; Berlin 2015. Außerdem findet sich eine Darstellung verschiedener Varianten in Kraus, Felix und Hubert Job: Regionalökonomische Effekte des Tourismus im Nationalpark Schwarzwald, München 2015, S. 8ff

<sup>59</sup> Statistisches Bundesamt: Input-Output-Rechnung im Überblick; Wiesbaden 2010. Die Input-Output-Rechnung erfasst die wirtschaftlichen Verflechtungen der Wirtschaftszweige über Vorleistungsbezüge (Zulieferungen) und die Verwendung der Wertschöpfung.

<sup>60</sup> Ein Regionalmultiplikator bezeichnet den Faktor, mit dem, ausgehend von einer primären Wertschöpfung in einer Region (z. B. durch ein Projekt generierte Wertschöpfung), die gesamte resultierende Wertschöpfung für die betreffende Region errechnet wird.

<sup>61</sup> Bei den direkten, primären Umsatz-, Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekten handelt es sich um den durch ein Projekt unmittelbar ausgelösten Umsatz sowie die resultierende Wertschöpfung und die geschaffenen Arbeitsplätze.

Abb. 30 Schematische Darstellung des Modells zur Berechnung regionalwirtschaftlicher und fiskalischer Effekte



Quelle: regecon

- Die **indirekten** Effekte, die aus den Vorleistungsbezügen der im niG ansässigen Unternehmen erwachsen (Zulieferungen)
- Die **induzierten** Effekte, die aus der Einkommenswiederverausgabung der Arbeitskräfte entstehen, die bei Unternehmen im niG beschäftigt sind

Die Sekundäreffekte umfassen jeweils mehrere Umsatzstufen (siehe 7.3.2.1). Zusammengenommen ergeben die direkten, indirekten und induzierten Effekte den regionalwirtschaftlichen Gesamteffekt des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch.

Während die direkten Effekte vollständig in Standortkommunen Nordenham und Stadland anfallen, werden die Sekundäreffekte auch in übergeordneten Gebieten (Landkreis Wesermarsch, Metropolregion Nordwest, Deutschland, Ausland) umsatz-, wertschöpfungs- und arbeitsplatzwirksam. Der Anteil der indirekten und induzierten Effekte, der auf die Standortkommunen und den Landkreis Wesermarsch entfällt, wird mittels eines Regionalmultiplikators bestimmt. Der zu verwendende Regionalmultiplikator zur Regionalisierung der Sekundäreffekte wird aus der Literatur abgeleitet.

**Abb. 31 Beispiel empirisch ermittelter Regionalmultiplikatoren\***

Land / Region	Regionalmultiplikator	Quelle
Bremerhaven, Raumordnungsregion	1,26	FÖV, Prognos 2007
Ostfriesland, Raumordnungsregion	1,28	FÖV, Prognos 2007
Oldenburg, Raumordnungsregion	1,28	FÖV, Prognos 2007
Bremen-Umland, Raumordnungsregion	1,27	FÖV, Prognos 2007
Bremen, Stadt = Raumordnungsregion	1,32	FÖV, Prognos 2007
Bremen, Freie Hansestadt (inkl. Bremerhaven)	1,40	Schäfer 2000
Schweiz, großstädt. Agglomerationen	1,38	EURES
Schweiz, industrielle Peripherie	1,30	EURES
Nachrichtlich:		
Deutschland	1,70	Frey/Häusel 1983
Ostdeutschland	1,55	Prognos 2005
Bayern, Freistaat	1,72	ifo
Landkreis mit Oberzentrenfunktion	1,31	Prognos 2005
Landkreis ohne Oberzentrenfunktion	1,29	Prognos 2005

\*: Aufgrund eines komplexen Ermittlungsverfahrens werden Regionalmultiplikatoren nur sporadisch ermittelt. Aktuellere Werte liegen derzeit nicht vor.

Quelle: Verschiedene Studien (siehe Anhang)

Es liegen keine Schätzungen eines Regionalmultiplikators für die Stadt Nordenham, die Gemeinde Stadland oder den Landkreis Wesermarsch vor, sondern lediglich für die Raumordnungsregion Bremerhaven, zu der der Landkreis Wesermarsch zählt, sowie angrenzende Raumordnungsregionen (siehe Abb. 31).<sup>62</sup> Aufgrund der Spannweite der bislang empirisch ermittelten

<sup>62</sup> Aufgrund eines komplexen Ermittlungsverfahrens werden Regionalmultiplikatoren nur sporadisch und für ausgewählte Regionen ermittelt. Aktuellere Werte liegen derzeit nicht vor.

Regionalmultiplikatoren sind dort nachrichtlich weitere Regionalmultiplikatoren für andere Regionen und Raumebenen aufgeführt. Dabei wird ein Zusammenhang zwischen Regionsgröße und Höhe der Regionalmultiplikatoren deutlich. Grundsätzlich gilt, je größer die Region, desto größer fällt auch der jeweilige Regionalmultiplikator aus. Kleine Regionen haben dagegen zumeist niedrige Regionalmultiplikatoren. Weitere Einflussfaktoren für die Höhe der Multiplikatoren sind die Wirtschaftskraft der Regionen sowie das Vorhandensein von Oberzentren bzw. städtischer Agglomeration. Darin spiegelt sich wider, dass in großen und wirtschaftsstarken Regionen die Wahrscheinlichkeit höher ist, Vorleistungen in der eigenen Region beziehen zu können. Auch die Einkommenswiederverausgabung findet in solchen Fällen eher innerhalb der jeweiligen Region statt.

Auf dieser Basis wird der Regionalmultiplikator für die Stadt Nordenham auf 1,10 geschätzt, für die Gemeinde Stadland auf 1,05 und für den Landkreis Wesermarsch auf 1,25. Bezogen auf die Arbeitsplatzeffekte heißt dies, dass ca. 10 % der primären Beschäftigungseffekte als sekundäre Beschäftigungseffekte in der Stadt Nordenham generiert werden, weitere 5 % in der Gemeinde Stadland und insgesamt 25 % im Gebiet des Landkreises Wesermarsch (inkl. Nordenham und Stadland).

### 7.3.2 Regionalwirtschaftliche Nutzeneffekte

#### 7.3.2.1 Primäre / direkte Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte

Die Ausgangsbasis für die Ableitung der direkten regionalwirtschaftlichen Nutzeneffekte bildet in dieser Untersuchung die Anzahl der im ersten Bauabschnitt des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets gesicherten oder neu geschaffenen Arbeitsplätze bei den sich ansiedelnden Unternehmen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Unternehmen sich neu in der Region ansiedeln oder durch das Flächenangebot im niG die Abwanderung von in Nordenham oder Stadland ansässigen Unternehmen vermieden werden kann.

Die direkten Beschäftigungseffekte des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch sind abhängig von der Anzahl, Branche und Arbeitskräftezahl der ansässigen Betriebe und damit wiederum von der Größe und Positionierung der Bauabschnitte des Vorhabens. Weiterhin sind der Eintritt von möglichen Entwicklungsimpulsen und die zukünftigen Wettbewerbssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt von Bedeutung. Es resultieren stark unterschiedliche Verläufe der erwartbaren Flächenvermarktung (siehe Kapitel 4.2.5) und der daran anknüpfenden Arbeitsplatzentwicklung. Je schneller und stärker die Verläufe ausfallen, desto höhere regionalwirtschaftliche Nutzeneffekte ergeben sich.

Der Ableitung der regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Nutzeneffekte des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch liegen die zurückhaltenden Annahmen zur Vermarktung und Arbeitsplatzentwicklung zugrunde, die im Vermarktungsszenario Grundbedarf (vgl. Abschnitt 4.2.1) beschrieben sind und eine sehr hohe Eintrittswahrscheinlichkeit haben. So kann dargestellt werden, dass die regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Nutzeneffekte des Vorhabens auch bei einem verhaltenen Vermarktungsverlauf das kommunale Investment amortisieren. Schnellere Vermarktungsverläufe und höhere Arbeitsplatzeffekte im Falle des Eintretens

zusätzlicher Wachstumsimpulse verbessern und beschleunigen die Amortisation, eine Verschlechterung der Kosten-Nutzen-Bilanz ist dagegen nur bei einer deutlich verschärften Wettbewerbssituation mit einer eher geringen Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Im Fall der Entwicklung des ersten Bauabschnitts des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch wird von einem Arbeitsplatzeffekt von 50 geschaffenen bzw. gesicherten Arbeitsplätzen pro Hektar vergebener Gewerbefläche ausgegangen, sofern das Gebiet entsprechend der Grundkonzeption entwickelt wird und die die Flächenvermarktung an einen breiten Branchenmix erfolgt, wie es in den letzten Jahren in der Region geschehen ist. Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der für Gewerbegebiete ohne thematische Schwerpunktsetzen empirisch gut belegt ist.<sup>63</sup> Auf den 24 ha Nettogewerbeflächen entstehen damit über den Vermarktungszeitraum von voraussichtlich 12 Jahren ca. 1.200 Arbeitsplätze bei den Unternehmen, die sich aus anderen Regionen neu ansiedeln oder im Zuge von Expansionen oder Restrukturierungen ihren Sitz innerhalb der Standortgemeinden Nordenham und Stadland verlagern. Da letztere ohne passende Flächenangebote vor Ort in andere Kommunen abgewandert wären, wird in diesem Fall von für die Standortkommunen gesicherten Arbeitsplätzen ausgegangen. Hierbei handelt es sich um die direkten (primären) Beschäftigungseffekte.

**Tab. 19. Kennzahlen zur Ableitung der regionalwirtschaftlichen Effekte des 1. Bauabschnitts des niG Wesermarsch (Basis Input-Output-Rechnung 2017-2019)**

	Kennzahlen Anzahl / €
<b>Erwerbstätige im niG Wesermarsch</b>	<b>1.200</b>
darunter: Arbeitnehmer	1.087
darunter: Selbständige	113
Überschuss je Selbständige	155.722
Arbeitnehmerentgelt im Inland	43.680
Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer	35.925
Einkommen je Erwerbstätigen	47.200
<b>Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen</b>	<b>67.794</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Über die Kennzahlen der Input-Output-Rechnungen des Statistischen Bundesamtes (Tab. 19) lassen sich weitere regionalwirtschaftliche Primäreffekte des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch ableiten (Tab. 20), die die Grundlage für die Abschätzung der indirekten und induzierten regionalwirtschaftlichen Effekte darstellen. Da im Vermarktungsszenario Grundbedarf kein klarer Branchenschwerpunkt für das niG unterstellt wird, beziehen sich die Kennzahlen auf den gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt.

So erwirtschaften die 1.200 Arbeitskräfte 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 (siehe Tab. 20 auf der folgenden Seite).

<sup>63</sup> Vgl. dazu bspw.: Ramms, Thilo und Walter Wehling: Gewerbeflächen an Autobahnkreuzen; BAW.kompakt Nr. 8, Bremen 2006

**Tab. 20. Regionalwirtschaftliche Nutzeneffekte des 1. Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch**

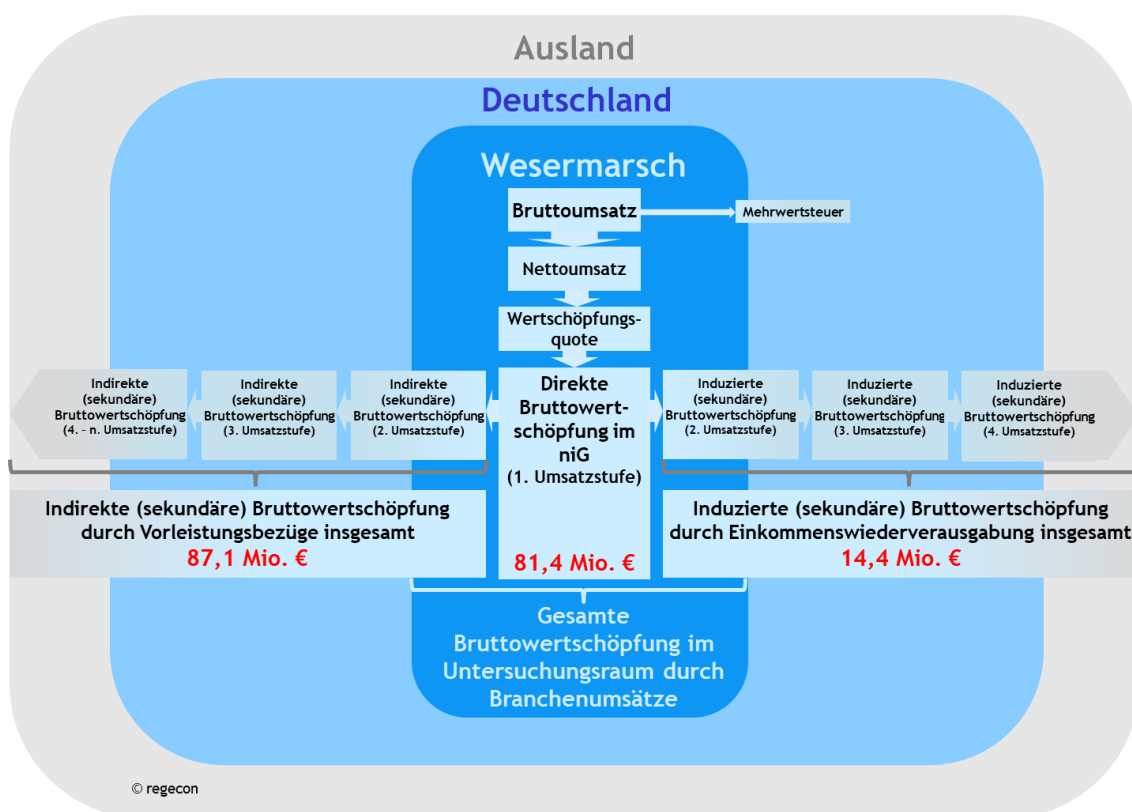
	Primäreffekt		Indirekte Effekte		Induzierte Effekte		Gesamteffekt	
	insgesamt Mio. €	Verhältnis zum Primäreffekt %	insgesamt Mio. €	Verhältnis zum Primäreffekt %	insgesamt Mio. €	Verhältnis zum Primäreffekt %	insgesamt Mio. €	Verhältnis zum Primäreffekt %
Umsatz / Produktionswert	170,727	100,0	181,015	106,0	31,529	18,5	383,271	224,5
Vorleistungen (ohne Steuern u. Subventionen)	89,375	100,0	91,737	102,6	16,739	18,7	197,851	221,4
Bruttolöhne und -gehälter	39,053	100,0	41,771	107,0	6,539	16,7	87,363	223,7
Nettobetriebsüberschuss	17,587	100,0	19,704	112,0	4,034	22,9	41,325	235,0
<b>Bruttowertschöpfung</b>	<b>81,352</b>	<b>100,0</b>	<b>87,125</b>	<b>107,1</b>	<b>14,434</b>	<b>17,7</b>	<b>182,911</b>	<b>224,8</b>
<b>Erwerbstätige / Arbeitsplätze</b>	<b>1.200</b>	<b>100,0</b>	<b>1.313</b>	<b>109,4</b>	<b>260</b>	<b>21,7</b>	<b>2.773</b>	<b>231,1</b>
Arbeitsnehmer (ohne Selbst.)	1.087	100,0	1.171	107,8	216	19,9	2.475	227,6
Selbständige	113	100,0	142	125,3	44	39,1	299	264,5

Quelle: regecon

### 7.3.2.1 Sekundären Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte

Über Vorleistungsbezüge der im niG ansässigen Betriebe sowie die Einkommensverausgabung der Arbeitskräfte auf den neuen/gesicherten Arbeitsplätzen wird weltweit etwa noch einmal das 2,25-Fache Wertschöpfung generiert, insgesamt 101 Mio. €. Davon fallen ca. 87 Mio. € Wertschöpfung bei Betrieben, die Waren und Dienstleistungen an sich im ersten Bauabschnitt des niG ansiedelnde Unternehmen liefern, sowie bei deren Zulieferern an. Insgesamt wurden 10 Umsatzstufen berücksichtigt. Im Rahmen der Vorleistungsbezüge werden so ca. 1.300 weitere Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert. 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. 32 Direkte, indirekte und induzierte regionalwirtschaftliche Effekte des 1. Bauabschnitts des niGs: Ergebnisse der Input-Output-Rechnung



Quelle: regecon

Die ca. 1.200 in Voll- und Teilzeit beschäftigten Arbeitskräfte im niG erhalten für Ihre Tätigkeit in den dortigen Unternehmen pro Jahre etwa 39 Mio. € an Löhnen und Gehältern, durchschnittlich 47.000 € brutto pro Kopf und Jahr. Nach Berücksichtigung einer durchschnittlichen Steuer-, Sozialabgaben- und Sparquote verbleiben ca. 32 Mio. €, die in den Konsum fließen und dort wiederum für Umsatz, Wertschöpfung und Beschäftigung sorgen. Über fünf Umsatzstufen ergeben sich 14,4 Mio. € induzierte Wertschöpfung und 260 geschaffene oder gesicherte Arbeitsplätze. Während die Umsätze der ersten Folgestufe noch stark regional im Umfeld der Wohnorte der

**Tab. 21. Regionalisierung der regionalwirtschaftlichen Effekte**

		Primär- effekt insgesamt (im niG)	Sekundäreffekte				Gesamteffekt			
			Nordenham	Stadland	Übrige Wesermarsch- kommunen	Landkreis Wesermarsch insgesamt	Nordenham	Stadland	Übrige Wesermarsch- kommunen	Landkreis Wesermarsch insgesamt
<b>Regionalmultiplikator</b>	<b>Faktor</b>	<b>1,00</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>	<b>0,10</b>	<b>0,25</b>	<b>1,10</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>1,25</b>
<b>Wertschöpfungsmultiplikator)</b>										
Umsatz / Produktionswert	Mio. €	170,7	17,1	8,5	17,1	42,7	187,8	179,3	187,8	213,4
Bruttolöhne und -gehälter	Mio. €	39,1	3,9	2,0	3,9	9,8	43,0	41,0	43,0	48,8
Abschreibungen	Mio. €	16,3	1,6	0,8	1,6	4,1	18,0	17,2	18,0	20,4
Nettobetriebsüberschuss	Mio. €	17,6	1,8	0,9	1,8	4,4	19,3	18,5	19,3	22,0
<b>Bruttowertschöpfung</b>	<b>Mio. €</b>	<b>81,4</b>	<b>8,1</b>	<b>4,1</b>	<b>8,1</b>	<b>20,3</b>	<b>89,5</b>	<b>85,4</b>	<b>89,5</b>	<b>101,7</b>
<b>Erwerbstätige / Arbeitsplätze</b>	<b>Anzahl</b>	<b>1.200</b>	<b>120</b>	<b>60</b>	<b>120</b>	<b>300</b>	<b>1.320</b>	<b>1.260</b>	<b>1.320</b>	<b>1.500</b>
Arbeitsnehmer (ohne Selbst.)	Anzahl	1.087	109	54	109	272	1.196	1.141	1.196	1.359
Selbständige	Anzahl	113	11	6	11	28	124	119	124	141

Quelle: regecon

Beschäftigten zu verorten sind, verteilen sich die induzierten Effekte der folgenden Umsatzstufen weitgehend im überregionalen und internationalen Raum.

### 7.3.2.1 Regionalwirtschaftlicher Gesamteffekt

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 die in Abschnitt 7.3.1 abgeleiteten Regionalmultiplikatoren (Abb. 31) ergibt sich eine sekundäre Wertschöpfung in Höhe von 8,1 Mio. € im Gebiet der Stadt Nordenham, die auf die Vorleistungsbezüge der Unternehmen im niG und die Einkommenswiederverausgabung der dortigen Arbeitskräfte zurückzuführen sind. Die sekundäre Wertschöpfung in Nordenham führt dort zur Schaffung bzw. Sicherung von 120 Arbeitsplätzen. Für die Gemeinde Stadland belaufen sich die Sekundäreffekte auf 4,1 Mio. € Wertschöpfung und 60 Arbeitsplätze, die geschaffen oder gesichert werden. In den übrigen Kommunen der Wesermarsch kommt es zu insgesamt 8,1 Mio. € Wertschöpfung und zu 120 geschaffenen oder gesicherten Arbeitsplätzen.

Durch die Entwicklung des ersten Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets wird im Landkreis Wesermarsch eine Wertschöpfung von insgesamt ca. 102 Mio. und eine Zahl von 1.500 Arbeitsplätzen geschaffen oder gesichert. Davon entfallen etwa 81 Mio. € Wertschöpfung und 1.200 Arbeitsplätze direkt auf das niG und die Standortkommunen.

Die Sekundäreffekte - ca. 20 Mio. € Wertschöpfung und 300 Arbeitsplätze - 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.

### 7.3.3 Einwohnerbindungseffekte

Arbeitsplätze erzeugen Erwerbseinkommen, die es Einzelpersonen und Familien ermöglichen, ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. In der Konsequenz sind weltweit und hinunter bis zur regionalen Ebene starke Zusammenhänge zwischen der Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung empirisch zu ermitteln. Auch in Deutschland schlägt sich dieser Zusammenhang in den innerdeutschen Wanderungsbewegungen und regional in den Pendlerverflechtungen nieder.<sup>64</sup> Innerregionale Unterschiede im Arbeitsplatzangebot zum Beispiel zwischen Städte und Dörfern werden über Pendlerverkehre ausgeglichen. Basierend auf dem Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung von ca. 54 % (Wert des Jahres 2021) ist somit davon auszugehen, dass in einem regionalen Rahmen 100 Arbeitsplätze die Lebensgrundlage für durchschnittlich 185 Einwohner bilden.

---

<sup>64</sup> Vgl. hierzu zum Beispiel: Ramms, Thilo: Ohne Arbeitsplätze kein Bevölkerungswachstum; regecon aktuell Nr. 3, Tostedt 2011

**Tab. 22. Einpendler und Einwohnerbindungseffekte des ersten Bauabschnitts des niGs**

	Nordenham u. Stadland		Nachhaltiges Interkommunales Gewerbegebiet (niG)		
	Einpendler		Einpendler	Einwohnerbindungseffekt	
	Pendler	%von insg.		Einwohner	%von insg.
<b>Soz.-pfl. Beschäftigte</b> <i>am Arbeitsort</i>	<b>12.193</b>	<b>100,0</b>	<b>1.200</b>	<b>2.222</b>	<b>100,0</b>
<b>Einpendler insg.</b> <i>(ohne Stadland bzw. Nordenham)</i>	<b>4.114</b>	<b>33,7</b>	<b>405</b>	<b>750</b>	<b>33,7</b>
<b>Wohnorte der Einpendler</b>					
Wesermarsch, Landkreis	1.915	15,7	188	349	15,7
darunter					
<i>Berne</i>	50	0,4	5	9	0,4
<i>Brake (Unterweser), Stadt</i>	598	4,9	59	109	4,9
<i>Butjadingen</i>	783	6,4	77	143	6,4
<i>Elsfleth, Stadt</i>	136	1,1	13	25	1,1
<i>Jade</i>	148	1,2	15	27	1,2
<i>Lemwerder</i>	45	0,4	4	8	0,4
<i>Ovelgönne</i>	155	1,3	15	28	1,3
Cuxhaven, Landkreis	491	4,0	48	89	4,0
Bremerhaven, Stadt	463	3,8	46	84	3,8
Friesland, Landkreis	237	1,9	23	43	1,9
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	168	1,4	17	31	1,4
Bremen, Stadt	138	1,1	14	25	1,1
Ammerland, Landkreis	119	1,0	12	22	1,0
Osterholz, Landkreis	47	0,4	5	9	0,4
Oldenburg, Landkreis	47	0,4	5	9	0,4
Wilhelmshaven, Stadt	36	0,3	4	7	0,3
Hamburg, Stadt	29	0,2	3	5	0,2
Delmenhorst, Stadt	23	0,2	2	4	0,2
Übrige Regionen	398	3,3	39	73	3,3

Quelle: regecon

Die Pendlerverflechtungen der Stadt Nordenham und der Gemeinde Wesermarsch sind in Kapitel 3.3.6 anhand der Beschäftigtendaten der Bundesagentur für Arbeit dargestellt worden.<sup>65</sup> Demnach werden etwa 2/5 der soz.-pfl. Arbeitsplätze in der Stadt Nordenham von außerhalb wohnenden Arbeitnehmern besetzt. In der Gemeinde Stadland sind es sogar 2/3. Da ein großer Teil der Pendlerbeziehungen zwischen den beiden benachbarten Kommunen stattfindet, ergibt sich für beide Orte zusammen eine Einpendlerquote von nur etwa 1/3. Dieser Wert stellt auch die bestmögliche Annäherung der zu erwartende Einpendlerquote des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets im Grenzgebiet von Nordenham und Stadland dar.

<sup>65</sup> Bundeagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Pendlerverflechtungen nach Gemeinden, Berichtsmonat: 30.06.2022; Statistiken der Bundeagentur für Arbeit, Hannover 2023

Es ist somit davon auszugehen, dass von den voraussichtlich ca. 1.200 neu geschaffenen bzw. gesicherten Arbeitsplätzen nachvollständiger Vermarktung des ersten Bauabschnitts des niG etwa 800 von in Nordenham und Stadland wohnenden Arbeitskräften besetzt werden. Die übrigen 400 Arbeitsplätze werden dagegen von andernorts wohnenden Arbeitskräften besetzt. Die aktuelle Pendlersituation legt nahe, dass davon etwa 190 Einwohnern der übrigen Wesermarschkommunen sein werden (Tab. 22). Die meisten haben ihren Wohnsitz voraussichtlich in der Gemeinde Butjadingen (ca.80) und in der Stadt Brake (60), gefolgt von Ovelgönne und Jade (jeweils 15) sowie Elsfleth (13). Weitere etwa 220 im niG arbeitende Bürger pendeln voraussichtlich aus den umliegenden Landkreisen und kreisfreien Städten ein, insbesondere aus dem Landkreis Cuxhaven und der Stadt Bremerhaven (jeweils ca. 45).

Gemäß der bundesdeutschen Erwerbsquote von ca. 54 % werden durch die 800 in Nordenham und Stadland wohnenden Arbeitskräfte etwa 1.500 Einwohner an die beiden Kommunen gebunden, d. h. sie bleiben dort wohnen oder ziehen neu zu. Für die anderen Wesermarschkommunen ergeben sich Einwohnerbindungseffekte von etwa 140 Bürgern in Butjadingen, 110 in Brake und zwischen 25 und 30 für Ovelgönne, Jade und Elsfleth (Tab. 22). Für Lemwerder und Berne beträgt der Einwohnerbindungseffekt dagegen nur etwa 10 Einwohner. Insgesamt werden durch die primären und sekundären Beschäftigungseffekte des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets unter den getroffenen Annahmen voraussichtlich ca. 1.850 Einwohner an den Landkreis Wesermarsch gebunden, d. h. sie bleiben dort wohnen oder ziehen neu zu.

Hinzu kommt die Einwohnerbindung der sekundären Beschäftigungseffekte. Von den ca. 300 indirekten und induzierten Arbeitsplätze in den Standortkommunen und der übrigen Wesermarsch werden voraussichtlich 2/3 durch Landkreisbewohner besetzt sein und sichern der Wesermarsch etwa 350 weitere Einwohner.

Auch die umliegenden Landkreise und kreisfreien Städten profitieren: Aufgrund der weiträumigen Pendlerverflechtung werden dort etwa 400 Bürger an ihre Wohnorte gebunden. Auch dort werden voraussichtlich weitere Einwohnerbindungseffekte durch die indirekten und induzierten Arbeitsplätze im niG zu verzeichnen sein, die aufgrund der komplexen Vorleistungs- und Pendlerverflechtungen aber kaum exakt zu verorten sind.

### 7.3.4 Steuermehreinnahmen und fiskalische Gesamteffekte

#### 7.3.4.1 Steuermehreinnahmen

Zur Abschätzung der fiskalischen Effekte des ersten Bauabschnitts des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets in der nördlichen Wesermarsch wird unterstellt, dass letztlich alle Steuereinnahmen einer Gebietskörperschaft von den wirtschaftlichen Aktivitäten in der Region abhängen, in der sie liegt.<sup>66</sup> Aufgrund der Pendlerverflechtung innerhalb der Region ist dabei zwischen den arbeitsplatz- und einwohnerabhängigen Steuereinnahmen zu unterscheiden, die sich aus der bundesstaatlichen Steuerverfassung, der Steuerertragshoheit und der daraus resultierenden Verteilung der Steuereinnahmen auf die verschiedenen Ebenen des föderalen Bundesstaates ergeben. So ist zum Beispiel bei der Einkommensteuer der Steuergegenstand, also der

<sup>66</sup> Vgl. dazu bspw.: Pohl, Martha: Fiskalische Effekte von Arbeitsplätzen; BAW-Diskussionsbeiträge Nr. 2, Bremen2:

Anknüpfungspunkt der Steuererhebung, die Erwerbstätigkeit am Arbeitsort. Das Steueraufkommen wird jedoch nach Wohnsitzprinzip auf die Länder und Gemeinden verteilt. Das Steueraufkommen eines

**Tab. 23. Prozentuale Verteilung des Steueraufkommens nach Wohn- und Arbeitsort**

	Ort des Steueraufkommens (Gewichtung in %)	
	Arbeitsort %	Wohnort %
<b>Kommunale Steuereinnahmen</b>		
Grundsteuer A	100	0
Grundsteuer B	20	80
Gewerbesteuer (netto)	100	0
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (15 % der Gesamteinnahmen)	0	100
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer (2,2 % der Gesamteinnahmen)	80	20
<b>Insgesamt (netto)</b>	<b>51</b>	<b>49</b>
<b>Nachrichtlich</b>		
<b>Steuereinnahmen des Bundes</b>		
Bundesanteil an der Einkommensteuer (42,5 % der Gesamteinnahmen)	0	100
Bundesanteil an der Körperschaftsteuer (50 % der Gesamteinnahmen)	100	0
Bundesanteil an der Umsatzsteuer (52 % der Gesamteinnahmen)	80	20
<b>Steuereinnahmen der Länder</b>		
Länderanteil an der Einkommensteuer (42,5 % der Gesamteinnahmen)	0	100
Länderanteil an der Körperschaftsteuer (50 % der Gesamteinnahmen)	100	0
Länderanteil an der Umsatzsteuer (47,5 % der Gesamteinnahmen)	80	20

Quelle: Bundesministerium der Finanzen: Der Bundesstaatliche Finanzausgleich; Berlin 2015

Arbeitnehmers fällt also vollständig dem Bundesland sowie der Stadt oder Gemeinde zu, in der er wohnt, selbst wenn der Arbeitsort in einer anderen Kommune oder sogar in einem anderen Bundesland liegt.<sup>67</sup> Für die Abschätzung der fiskalischen Effekte des ersten Bauabschnitts des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets in der nördlichen Wesermarsch wurden das Aufkommen aller kommunalen Steuern sowie die Anteile der Kommunen an Gemeinschaftssteuern nach Plausibilitätsannahmen prozentual auf den Wohn- und Arbeitsort verteilt (siehe Tabelle Tab. 23). Nach dieser Zerlegung des Steueraufkommens wurden daraus die Steuereinnahmen je Arbeitsplatz bzw. je Einwohner errechnet (Tabelle Tab. 24). Um die jährlichen Schwankungen der Steuereinnahmen zu nivellieren, wurden für alle Steuerarten Mittelwerte der Jahre 2018 bis 2022 verwendet.

<sup>67</sup> Bayer, Herrmann-Wilfried: Grundbegriffe des Steuerrechts; Juristische Arbeitsblätter Sonderheft 15, Neuwied/Kriftel/Berlin 1992

Tab. 24. Steuereinnahmen je Arbeitsplatz bzw. je Einwohner

	Arbeitsortbezogene Steuereinnahmen		Wohnortbezogene Steuereinnahmen	
	je Erwerbstätigen (Ø 2018–2022)		je Einwohner (Ø 2018–2022)	
	Niedersachsen €	Landkreis Wesermarsch €	Niedersachsen €	Landkreis Wesermarsch €
<b>Kommunales Steueraufkommen</b>				
Grundsteuer A	18	36	-	-
Grundsteuer B	70	77	143	141
Gewerbesteuer (netto)	968	1.025	-	-
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	-	-	456	433
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	141	163	18	19
Sonstige Gemeindesteuern	8	10	17	18
Steuerähnliche Einzahlungen	0	-	0	-
<b>Kommunales Steueraufkommen insgesamt (netto)</b>	<b>1.205</b>	<b>1.311</b>	<b>633</b>	<b>611</b>
<b>nachrichtlich:</b>				
<b>Steueraufkommen bei Land und Bund aus Einkommen- und Umsatzsteuer</b>	<b>6.932</b>	<b>7.966</b>	<b>3.468</b>	<b>3.362</b>
Anteil Land Niedersachsen	3.466	3.983	1.734	1.681
Anteil Bund	3.466	3.983	1.734	1.681

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Gemäß Tabelle Tab. 24 fallen je Erwerbstätigen in Niedersachsen im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022 ca. 1.200 € arbeitsplatzbezogene Steuereinnahmen bei den Kommunen an, in denen sich der Arbeitsplatz befindet. Im Landkreis Wesermarsch liegt der Wert mit ca. 1.300 € je Arbeitsplatz etwa 100 € über dem Landesdurchschnitt. Über die Gemeinschaftssteuern profitieren das Land Niedersachsen und der Bund mit jeweils ca. 3.500 € pro Jahr von jedem Arbeitsplatz im Landkreis Wesermarsch.

Je Einwohner erhalten die Kommunen ca. 600 € wohnortbezogene Steuern im Jahr. Der Wert des Landkreises Wesermarsch liegt dabei mit 611 € pro Einwohner leicht unter dem Landesdurchschnitt von 633 € je Einwohner. Die Landes- und Bundesebene profitieren mit durchschnittlich ca. 1.700 € je Einwohner.

Der gesamte fiskalische Nutzen des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets in der nördlichen Wesermarsch ergibt sich für die betroffenen Gebietskörperschaften anschließend aus der Summe der Produkte

- der Multiplikation der Steuereinnahmen je Arbeitsplatz mit der Zahl der durch das Projekt gesicherten bzw. geschaffenen Arbeitsplätze
- der Multiplikation der Steuereinnahmen je Einwohner mit der Zahl der durch das Projekt an die Region gebundenen Einwohner

**Tab. 25. Steuereinnahmeeffekte des ersten Bauabschnitts des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets für den Landkreis Wesermarsch**

	Reg. Nutzeneffekte		Steuermehreinnahmen (Gemeindesteuern)		
	Arbeitsplätze	Einwohner	€ 1.300 je Arbeitsplatz	€ 600 je Einwohner	insgesamt
	Anzahl	Anzahl	€	€	€
<b>Landkreis Wesermarsch</b>	<b>1.500</b>	<b>2.190</b>	<b>1.950.000</b>	<b>1.314.000</b>	<b>3.264.000</b>
Nordenham und Stadland	1.380	1.690	1.794.000	1.014.000	2.808.000
Übrige Kreiskommunen	120	500	156.000	300.000	456.000
darunter:	-	-	-	-	-
<i>Berne*</i>	10	20	13.000	12.000	25.000
<i>Brake (Unterweser), Stadt*</i>	40	140	52.000	84.000	136.000
<i>Butjadingen*</i>	20	170	26.000	102.000	128.000
<i>Elsfleth, Stadt*</i>	10	40	13.000	24.000	37.000
<i>Jade*</i>	10	40	13.000	24.000	37.000
<i>Lemwerder*</i>	10	20	13.000	12.000	25.000
<i>Nordenham, Stadt*</i>	-	30	-	18.000	18.000
<i>Ovelgönne*</i>	10	40	13.000	24.000	37.000
<i>Stadland*</i>	-	10	-	6.000	6.000

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Auf Basis dieses Bewertungsmodells sichern bzw. generieren die Beschäftigungs- und Einwohnerbindungseffekte des niG den Kommunen des Landkreises Wesermarsch - bezogen auf das durchschnittliche Steueraufkommen der Jahre 2018-2022 - kommunale Steuereinnahmen in Höhe von ca. 3,25 Mio. € pro Jahr (Tab. 25). Davon resultieren etwa 1,95 Mio. € aus Steuern, die an die neu geschaffenen oder gesicherten Arbeitsplätze anknüpfen, ca. 1,3 Mio. € basieren auf den Einwohnerbindungseffekten.

Tabelle 24 differenziert die sich aus dem Bewertungsansatz ergebenden Steuermehreinnahmen für den Landkreis Wesermarsch zudem nach Städten und Gemeinden im Landkreis Wesermarsch. Dies erfolgt auf Basis der vorangegangenen Regionalisierung der primären und sekundären Arbeitsplatz- und Einwohnereffekte (vgl. Tab. 21 und Tab. 22). Das höchste Steueraufkommen entsteht in den beiden Standortkommunen Nordenham und Stadland mit insgesamt ca. 2,8 Mio. € pro Jahr, überwiegend basierend auf den zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen (ca. 1,5 Mio. €) und dem steigenden Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (ca. 0,9 Mio. €). Ebenfalls nennenswerte Mehreinnahmen ergeben sich voraussichtlich für die Stadt Brake und die Gemeinde Butjadingen, die insbesondere über die Einwohnerbindungseffekte und den daran anknüpfenden Anteil an der Einkommensteuer mit ca. 130.000 € pro Jahr profitieren. Auch die anderen Wesermarschkommunen erzielen Steuermehreinnahmen durch die regionalwirtschaftlichen Effekte des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets. Aufgrund der weniger ausgeprägten Pendlerbeziehungen und der somit - vermutlich - ebenfalls weniger engen wirtschaftlichen Verflechtungen

liegen die Steuermehreinnahmen voraussichtlich aber nur zwischen 25.000 € und 37.000 € pro Jahr.

Bezüglich der Verteilung der Steuermehreinnahmeeffekte des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets auf die Kommunen im Kreisgebiet ist auf die Möglichkeit der übrigen Städte und Gemeinden hinzuweisen, durch eine Beteiligung an dem interkommunalen Projekt in stärkerem Maße an dem wachsenden Realsteueraufkommen teilzuhaben. Insbesondere die besonders aufkommensstarke Gewerbebesteuer, die im geplanten niG anfallen wird, soll in der vorgeschlagenen Organisationform gemäß den Gesellschaftsanteilen der Kooperationspartner an der Eigengesellschaft verteilt werden.

Der Landkreis Wesermarsch verfügt als wie alle niedersächsischen Landkreise als Gemeindeverbund über keine originären Steuereinnahmen und kann somit nur mittelbar von dem Projekt profitieren. Wie in allen niedersächsischen Landkreisen bildet die Kreisumlage die wesentliche Einnahmequelle des Landkreises, die er von seinen kreisangehörigen Gemeinden zur Finanzierung seiner erbrachten öffentlichen Leistungen erhebt.<sup>68</sup> Somit profitiert er über die steigenden Umlagegrundlagen (Steuerkraftzahlen sowie 90% der Schlüsselzuweisungen für Gemeindeaufgaben) von der höheren Steuerkraft der kreisangehörigen Gemeinden. Über den Umlagesatz von 59,25 % (seit 2008 unverändert) fließen dem Landkreis Wesermarsch so nach Abschluss der Vermarktung aller Grundstücke im ersten Bauabschnitt des niG voraussichtlich ca. 1,9 Mio. € der insgesamt ca. 3,2 Mio. € pro Jahr gesicherten oder neu geschaffenen kommunalen Steuereinnahmen als Kreisumlage zu. Die übrigen 1,3 Mio. € pro Jahr verbleiben bei den Städten und Gemeinden im Kreisgebiet.

#### 7.3.4.2 Fiskalische Effekte

Bei der Bewertung der Steuereffekte eines Projektes ist zu beachten, dass den Steuermehreinnahmen der Kommunen veränderte Ansätze bei den Schlüsselzuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs gegenüberstehen. Der kommunale Finanzausgleich ist ein komplexer Prozess, der die Unterschiede in der Finanzkraft der Städte und Gemeinden sowie der Gemeindeverbände und der kreisfreien Städte in Abhängigkeit der Finanzbedarfe teilweise ausgleichen soll. In Niedersachsen ist er im Niedersächsischen Finanzausgleichsgesetz (NFAG) geregelt.<sup>69</sup>

Der kommunale Finanzausgleich in Niedersachsen weist eine vertikale und eine horizontale Komponente auf. Erstere führt einen Teil der Steuerverbundeinnahmen des Landes Niedersachsen an die Kommunen weiter, letztere dient dem Ausgleich der Steuerkraft der Gemeinden und der Umlagekraft der Landkreise. Über die horizontale Verteilung fließen fast 90 % der zur Verfügung

---

<sup>68</sup> Grundlage der Kreisumlage ist § 15 des niedersächsischen Gesetzes über den Finanzausgleich (NFAG). Vgl. dazu auch: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kommunalen Finanzausgleich in Niedersachsen – Umlagegrundlagen; <https://www.statistik.niedersachsen.de/kommunaler-finanzausgleich/kommunaler-finanzausgleich-in-niedersachsen-umlagegrundlagen-214356.html> (zuletzt abgerufen 25.01.2024)

<sup>69</sup> Niedersächsischen Finanzausgleichsgesetz (NFAG, NI); <https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/2a3f8279-38d1-38f3-a990-7aa24e9ab593> (zuletzt abgerufen 16.01.2024)

stehenden Finanzmittel (Zuweisungsmasse ca. 4,85 Mrd. € im Jahr 2022) als Schlüsselzuweisungen für Gemeinde- und Kreisaufgaben an die Gemeinden und Gemeindeverbände.<sup>70</sup>

Sowohl die Zuweisungsmasse als auch die den Kommunen zufließenden Schlüsselzuweisungen werden jährlich anhand der zur Verfügung stehenden Steuerverbundeinnahmen des Landes und des Steueraufkommens in den Kommunen festgelegt. Die Höhe der Schlüsselzuweisungen wird für jede Kommune jährlich anhand der Differenz aus Steuerkraft (Gemeinden) bzw. der Umlagekraft (Kreise) und einem fiktiven Finanzbedarf errechnet, der sich aus der Multiplikation eines Grundbetrages mit der gewichteten Einwohnerzahl einer Gemeinde (Bedarfsansatz) ergibt. Regelmäßig werden 75 % des Unterschiedsbetrages über Schlüsselzuweisungen ausgeglichen, wobei mindestens 80 % der Bedarfsmesszahl erreicht werden sollen (Sockelgarantie). Die Steuerkraft wiederum errechnet sich aus 91 % des Realsteuergrundbetrags, multipliziert mit einem Nivellierungshebesatz, der dem durchschnittlichen Hebesatz der jeweiligen Steuerart in Niedersachsen entspricht. Hinzu kommen 90 % der Gemeindeanteile an der Einkommen- und Umsatzsteuer. Übertrifft die Steuerkraftmesszahl die Bedarfsmesszahl, werden 20 % der überschießenden Steuerkraft der sogenannten abundanten Gemeinde zugunsten der Finanzausgleichsumlage abgeschöpft.<sup>71</sup>

Bezogen auf den Ansatz zur Ermittlung der fiskalischen Effekte des ersten Bauabschnitts des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch ergeben sich aus den Mechanismen des kommunalen Finanzausgleichs verschiedene Implikationen:

- Mit Ausnahme der abundanten Gemeinde Lemwerder gehören alle anderen Städte und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch zu den Kommunen, deren Steuerkraftmesszahlen unterhalb ihrer Bedarfskennzahlen liegen, sodass Schlüsselzuweisungen für Gemeindeaufgaben gezahlt werden.<sup>72</sup> Eine Steigerung der Steuerkraft reduziert somit - ceteris paribus - die Schlüsselzuweisungen, die die betreffenden Gemeinden erhalten
- Die Realsteuerhebesätze der Wesermarsch-Kommunen liegen mit durchschnittlich ca. 450 % bei der Grundsteuer A und B und ca. 420 % bei der Gewerbesteuer (Werte des Jahres 2022) deutlich über den Nivellierungshebesätzen des kommunalen Finanzausgleichs 2022 in Niedersachsen (ca. 350 % bei der Grundsteuer a und der Gewerbesteuer, 373 % bei der Grundsteuer B)<sup>73</sup>. Damit bleiben bei der Steuerkraftermittlung im Durchschnitt aller Kommunen des Kreises etwa 28 % des Steueraufkommens unberücksichtigt und reduzieren die Schlüsselzuweisungen nicht
- Da der Einwohnerbindungseffekt die Bevölkerungszahl einer Kommune steigert oder zumindest konstant hält, hat er einen Einfluss auf den Finanzbedarf der Gemeinde im kommunalen Finanzausgleich. Anders verhält es sich bei neu geschaffenen Arbeitsplätzen, die im

<sup>70</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kommunalen Finanzausgleich 2019; Statistische Berichte Niedersachsen L II S – j / 2019, Hannover 2020

<sup>71</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kommunalen Finanzausgleich 2019; Statistische Berichte Niedersachsen L II S – j / 2019, Hannover 2020

<sup>72</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kommunalen Finanzausgleich 2019; Statistische Berichte Niedersachsen L II S – j / 2019, Hannover 2020

<sup>73</sup> Die einzige Ausnahme bildet der Grundsteuerhebesatz B der Gemeinde Lemwerder, der mit 370 % marginal unter dem Nivellierungshebesatz von 373 % liegt.



Finanzausgleichsystem weder einen Einfluss auf den Bedarfsansatz noch auf den Grundbetrag haben. Im Bewertungsmodell zur Ableitung des fiskalischen Nutzens eines Projektes, das in der vorliegenden Studie Verwendung findet, ergeben sich somit unterschiedliche fiskalische Effekte für die arbeitsortbezogenen und die wohnortbezogenen Steuernehmeinnahmen

- Für eine exakte Bestimmung des fiskalischen Nettoeffekts wären Einzelbetrachtungen jeder Wesermarsch-Kommune erforderlich. Dies übersteigt den Rahmen des vorliegenden Gutachtens, sodass zur Annäherung eine einheitliche Durchschnittsbewertung für alle Gemeindehaushalte des Landkreises Wesermarsch vorgenommen wird

Im verwendeten Bewertungsmodell ergeben sich durchschnittlichen rund 1.300 € Steuer(mehr-)einnahmen pro neu geschaffenen oder gesicherten Arbeitsplatz in einer Kommune im Landkreis Wesermarsch. Aufgrund der überdurchschnittlichen Realsteuerhebesätze der dortigen Städte und Gemeinden wirken sich davon nur ca. 950 € pro neu geschaffenen oder gesicherten Arbeitsplatz steuerkraftsteigernd aus, ca. 350 € pro Arbeitsplatz verbleiben direkt bei der Kommune. Da in diesem Teil des Bewertungsmodells die Einwohnereffekte unberücksichtigt bleiben, verändert sich der Finanzbedarf der Kommune nicht. Die 950 € zusätzliche Steuerkraft reduzieren damit den Zuweisungsbedarf und führen zu - ceteris paribus - ca. 725 € geringeren Schlüsselzuweisungen für Gemeindeaufgaben. Der fiskalische Wert eines neu geschaffenen oder gesicherten Arbeitsplatzes in der Gemeinde beläuft sich damit auf 570 €. Er ist damit deutlich geringer als die Steuernehmeinnahmen in Höhe von 1.300 € pro Arbeitsplatz.

Bei den wohnortbezogenen Steuer(mehr-)einnahmen in Höhe von ca. 600 € je gesicherten oder neu geschaffenen Arbeitsplatz bleiben durchschnittlich etwa 10 % im kommunalen Finanzausgleich unberücksichtigt. Da sich Veränderungen der Bevölkerungszahlen im Finanzausgleichssystem direkt im Finanzbedarf der Kommune niederschlagen, führt jeder durch das zu bewertende Vorhaben an seinen Wohnort gebundene Einwohner zu einem - theoretisch - gesicherten oder neu entstandenen Finanzbedarf der Kommune in Höhe von ca. 1.140 €. Somit erhöht sich im Finanzausgleichssystem der Finanzbedarf stärker als die Steuerkraft, womit auch der Zuweisungsbedarf steigt. Anhand der Zahlen für die Jahre 2018-2022 ergibt sich für die Wesermarschkommunen ein fiskalisches Wert von ca. 1.050 € je neu zuziehendem oder gesichertem Einwohner durch ein Projekt, in diesem Fall die Realisierung des ersten Bauabschnitts des geplanten nachhaltigen interkommunen Gewerbegebiets.

In Tab. 26 sind die auf die Städte und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch entfallenden Einwohner- und Arbeitsplatzeffekte des Vorhabens, mit dem jeweiligen fiskalischen Nutzen bewertet, aufgeführt. Der Gesamtnutzen fällt dabei etwas geringer aus als die im vorangegangenen Kapitel genannten Steuer(mehr-)einnahmen. Dies ist auf die überregionalen Ausgleichswirkung des kommunalen Finanzausgleichs in Niedersachsen zurückzuführen. Darüber hinaus fällt der fiskalische Nutzen für die Standortgemeinden des niG um etwa 250.000 € geringer aus als die zu erwartenden Steuereinnahmefekte, auch wenn sie nach wie vor etwa 5/6 des Gesamtnutzens verzeichnen können. Es profitieren die anderen Städte und Gemeinden der Wesermarsch, die einen ca. 150.000 € höheren fiskalischen Nutzen pro Jahr erwarten können, als sich aus den Steuer(mehr-)einnahmen ergeben würde. Dafür sind maßgeblich die einwohnerbezogenen

Nutzeneffekte verantwortlich, die aus den Pendlerverflechtungen zwischen Arbeitsort- und Wohnortgemeinden resultieren. So steigt der jährliche Nutzen insbesondere für die Gemeinde Butjadingen, wo besonders viele Arbeitskräfte aus Nordenham und Stadland wohnen, um ca. 60.000 € auf ca. 190.000 € pro Jahr. Auch für die Stadt Brake, die ebenfalls eine intensive Pendlerverflechtung mit Stadland und Nordenham aufweist, erhöht sich der fiskalische Nutzen gegenüber den Steuereinnahmeeffekten deutlich um ca. 25.000 € pro Jahr. In geringerem Maße gilt dies für alle anderen Kommune der Wesermarsch.

**Tab. 26. Fiskalische Effekte des ersten Bauabschnitts des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets für den Landkreis Wesermarsch**

	Reg. Nutzeneffekte		Fiskalischer Gesamteffekt (Steuermehreinnahmen, Verändg. Schlüsselzuweisungen)		
	Arbeitsplätze	Einwohner	€ 570 je Arbeitsplatz	€ 1.050 je Einwohner	insgesamt
	Anzahl	Anzahl	€	€	€
<b>Landkreis Wesermarsch</b>	<b>1.500</b>	<b>2.190</b>	<b>855.000</b>	<b>2.299.500</b>	<b>3.154.500</b>
Nordenham und Stadland	1.380	1.690	786.600	1.774.500	2.561.100
Übrige Kreiskommunen	120	500	68.400	525.000	593.400
darunter:	-	-	-	-	-
<i>Berne*</i>	10	20	5.700	21.000	26.700
<i>Brake (Unterweser), Stadt*</i>	40	140	22.800	147.000	169.800
<i>Butjadingen*</i>	20	170	11.400	178.500	189.900
<i>Elsfleth, Stadt*</i>	10	40	5.700	42.000	47.700
<i>Jade*</i>	10	40	5.700	42.000	47.700
<i>Lemwerder*</i>	10	20	5.700	21.000	26.700
<i>Nordenham, Stadt*</i>	-	30	-	31.500	31.500
<i>Ovelgönne*</i>	10	40	5.700	42.000	47.700
<i>Stadland*</i>	-	10	-	10.500	10.500

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, eigene Berechnungen

Im Fall der Umsetzung des geplanten nachhaltigen Gewerbegebiets als interkommunales Projekt mit mehr Kooperationspartnern als den zwei Belegenheitskommunen erhöht sich der fiskalische Nutzen für die weiteren Kooperationspartner. Im Gegenzug für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen der Realisierungsgesellschaft erfolgt eine Beteiligung an dem Gewerbe- bzw. Realsteueraufkommen in dem Gebiet. Da die Gewerbesteuererinnahmen den größten Teil der arbeitsplatzbezogenen Steuereinnahmen des Vorhabens ausmachen, profitieren die übrigen Kooperationspartner deutlich über die ohnehin anfallenden fiskalischen Effekte hinaus. Dies geht zulasten der Belegenheitskommunen, die dafür jedoch beim Investitionsvolumen entlastet werden.

### 7.3.5 Standortverlagerungen aus anderen Kommunen

Grundsätzlich stehen alle Standorte einer Region miteinander im Wettbewerb um Unternehmen und Einwohner mit dem Ziel, für die eigene Kommune eine möglichst positive, den jeweiligen Vorstellungen entsprechende Entwicklung zu vollziehen. Insofern wird sich das geplante nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet in der Wesermarsch (niG) auf die Wettbewerbssituation in seinem regionalen Umfeld auswirken.

Allerdings werden auch bei einer Realisierung des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets in der nördlichen Wesermarsch weiterhin Gewerbeflächenentwicklung in allen Wesermarschkommunen möglich sein, ebenso die Vermarktung von vorhandenen Gewerbeflächenangeboten. Jeder Kommune ist und bleibt in der Lage, ihren ansässigen Unternehmen ebenso wie Ansiedlungsinteressenten Grundstücksangebote zu unterbreiten. Damit können heimische Betriebe an ihre Standorte gebunden, Standortverlagerungen vermieden werden. Dies gilt auch für Kommunen, die sich an dem interkommunalen niG beteiligen.

Dieser Aspekt wird durch den Umstand unterstützt, dass die Grundstückspreise im geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet Wesermarsch nach der vorliegenden Kalkulation (vgl. Kapitel 7.2.1) deutlich höher ausfallen als in den vorhandenen Gewerbegebieten des Landkreises Wesermarsch. Es werden sich im niG somit hauptsächlich Unternehmen ansiedeln, die die hochwertigen, aber kostspieligen Standortfaktoren tatsächlich benötigen. Auch dies wird den meisten Standortverlagerungen entgegenwirken, zumal insbesondere kleine und mittlere Unternehmen generell als standortverbunden gelten und nur dann in andere Kommunen abwandern, wenn bei notwendigen Erweiterungen oder Reorganisationen in der Standortkommune keine passenden Flächenangebote verfügbar sind. Unternehmen, die ihren Standort trotzdem in das niG verlagern, werden dies in der Regel tun, weil ihnen die dortigen Standortbedingungen derartige Vorteile bringen, dass sie ohne das dortige Angebot die Region vermutlich ganz verlassen würden. Die Auswirkungen für die ursprüngliche Standortgemeinde wären damit negativer als bei einer Verlagerung in das niG, von wo aus sich die regionalen Nutzeneffekte in der Region verteilen (Spillover-Effekte, siehe Kapitel 7.3.3). Bei einer Verlagerung in das niG kann die ursprüngliche Standortgemeinde bei einer Beteiligung an dem Projekt sogar weiterhin von den Realsteuereinnahmen profitieren.

Das niG wird als nachhaltiger, interkommunaler Premium-Standort überregional Aufmerksamkeit erhalten, Ansiedlungsinteressen auslösen und so auch den gesamten Landkreis Wesermarsch in der öffentlichen Wahrnehmung fördern. Unternehmen, die sich daraufhin für ein Grundstück im niG interessieren, werden vermutlich auch alternative Standorte in der Region prüfen. Insbesondere aufgrund der Preisunterschiede ist es möglich, dass sich einige dieser Unternehmen letztlich für einen anderen Standort in der Wesermarsch entscheiden. Das niG kann damit sogar die Gewerbeflächenvermarktung in benachbarten Kommunen fördern.

## 7.4 Fördermöglichkeiten

### 7.4.1.1 Direkte Förderprogramme

Grundsätzlich ist zum Einsatz bestehender Förderangebote anzumerken, dass die Anforderungen an eine Antragstellung in der zu liefernden Antragsqualität in den letzten Jahren und den verschiedenen Förderperioden stetig gestiegen sind. Dies betrifft nicht nur die aktuell relevanten Querschnittziele wie „Nachhaltigkeit“, „Energieeffizienz“, „Inklusion“, „Diversität“ und „Gute Arbeit“ sondern vor allem die in den Scoringstabellen geforderten Nachweise zur betriebswirtschaftlichen Rentabilität, zur Entfaltung regionalökonomisch messbarer Skaleneffekte, der Vorlage eines umfassenden Standortkonzepts, der Vorlage von Kooperationszusagen sowie verbindlichen Ansiedlungserklärungen von KMU und größeren (Industrie-) Betrieben, des Nachweises eines geordneten und realistischen Flächenumsatzes und der Planreife des niG, und vor allem von der Planreife (i.d.R. B-Plan) und der Flächenverfügbarkeit für den Antragsteller um nur die wichtigsten Kriterien zu nennen.

Auch ist ein zeitlicher Vorlauf von mindestens einem Jahr, realistischereweise i.d.R. zwei Jahren bis zur Antragstellung und nochmals mindestens sechs bis neun Monaten bis zur Bewilligung zu kalkulieren. Was jedoch bei der herausragenden Bedeutung des niG auch angemessen ist. Antragsteller ist i.d.R. eine Kommune (Stadt Nordenham, Gemeinde Stadland), bzw. ein kommunaler Zweckverband oder eine GmbH in kommunaler Besitzstruktur - JadeWeserPark, EcoPark und Niedersachsenpark). Hierfür sind entsprechende Beschlüsse der politischen Gremien und der Nachweis über den Flächenerwerb nachzuweisen.

Die Förderhöhe der Regelförderung in GRW Gebieten (hier D-Fördergebiet für den Landkreis Wesermarsch) beträgt derzeit 50%. Sofern ein besonderes Landesinteresse begründet wird, kann sich die Förderung auch erhöhen.

Es ist somit frühestens von einem Zeitpunkt Ende 2025 bis Mitte 2026 zur Einleitung des Förderantragsverfahrens auszugehen. Die aktuelle Förderperiode für die infrage kommenden Förderprogramme läuft noch bis 2027 (n+2 bedeutet bis 2029 ist der Abschluss der geförderten Maßnahmen vorzusehen)

#### **NBank - Förderprogramm wirtschaftsnahe Infrastruktur (GRW):**

[https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Wirtschaftsnahe-Infrastruktur-\(GRW-Gebiete\).html#aufeinenblick](https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Wirtschaftsnahe-Infrastruktur-(GRW-Gebiete).html#aufeinenblick)

und ggf. zur Vorbereitung der infrage kommenden Teil-Flächen i.S. einer Sanierung und Schadstoffbeseitigung:

#### **NBank - Förderprogramm Revitalisierung von Brachflächen:**

<https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Brachfl%C3%A4chenrevitalisierung.html#wasfoerdernwir>



und ggf. im Zusammenhang mit der Vorbereitung der infrage kommenden Teil-Flächen für Service- und Produktionsbetriebe der maritimen Verbundwirtschaft bzw. der Offshore-Windenergiebranche:

### **Stärkung der maritimen Verbundwirtschaft und Offshore-Windenergie**

<https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/St%C3%A4rkung-der-maritimen-Verbundwirtschaft-und-Offshore-Windenergie.html#hinweis>

Für die ansiedelnden Betriebe und z.T. für die Erschließung verantwortlichen Träger sind unter Beachtung der formulierten Qualitätsstandards weitere, indirekte Förderprogramme des Landes und des Bundes (u.a. BAFA, KfW) von Relevanz, die hier zunächst nicht weiter ausgeführt werden. Hierfür stehen den Unternehmen kompetente Beratungsstellen wie die örtliche Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH und die NBank zum gegebenen Zeitpunkt zur Verfügung.

#### **7.4.1.2 Indirekte Förderprogramme für die sich ansiedelnden Unternehmen**

- Investitionsförderung
- Mobilitätsförderung
- Nachhaltigkeitsförderung
- Energieeffizienz Förderung
- Fachkräfteförderung
- Innovationsförderung
- Bildungsförderung
- Personalförderung

## **7.5 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Businessplanung**

### **7.5.1 Methodische Einführung**

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt in diesem Kapitel für zwei Ebenen. Zunächst wird sie aus der Perspektive der mit der Umsetzung des Vorhabens betrauten Institution, also voraussichtlich einer Erschließungs- und Vermarktungsgesellschaft durchgeführt. Hierzu erfolgt eine Businessplanung für die Gesellschaft anhand einer Plan-Ertrags- und einer Plan-Finanzrechnung, in die die wesentlichen Parameter der vorangegangenen Untersuchungsschritte einfließen. Anschließend wird die Perspektive der Investoren eingenommen, also der Belegengemeinden und eventueller weiterer Projektpartner. Dabei steht insbesondere die Frage nach einer

Amortisation bzw. Rendite des investierten Kapitals im Vordergrund. Für die kommunalen Projektpartner sind die fiskalischen Effekte des Projektes dabei zentrale Bestandteile der Betrachtung.

### 7.5.2 Bewertungsansätze - Planzahlen

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Businessplanung gehen von folgenden Annahmen aus:

- Für die Umsetzung des Vorhabens wird eine zuständige privatwirtschaftliche Kapitalgesellschaft gegründet
- Die das niG realisierende Institution optiert für die Vorsteuerabzugsfähigkeit
- Die Institution wird im ersten Jahr des Betrachtungszeitraumes, also bestenfalls 2024, handlungsfähig und nimmt den Geschäftsbetrieb auf, treibt also die Planungen voran, startet den Flächenankauf und stellt in der Folge Förderanträge
- Es wird eine an die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebene Grundkonzeption angelehnte Variante des ersten Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunen Gewerbegebiets zu den geschätzten Kosten realisiert. Das hergestellte Gewerbegebiet wird dabei nicht als Anlagevermögen oder aktivierbare Eigenleistung betrachtet, sondern als gebildeter Vorrat an Gewerbeflächen, der sukzessive verkauft wird
- Es wird eine Förderung in Höhe von 50 % der kalkulierten förderfähigen Kosten bewilligt (insg. 3,0 Mio. €). Die Mittel stehen ab dem ersten Jahr der Realisierung zur Verfügung
- Die Vermarktung beginnt in der Variante Grundbedarf mit durchschnittlich 2 ha Gewerbefläche pro Jahr ab dem 3. Jahr des Betrachtungszeitraums, also 2026, noch während der laufenden Erschließungsarbeiten
- Der Quadratmeterpreis für die Gewerbegrundstücke liegt über die gesamte Projektlaufzeit konstant bei 36,68 €/m<sup>2</sup>, und die laufenden Kosten der umsetzenden Institution bleiben ebenfalls konstant im angenommenen Rahmen. Eine mögliche Inflation wird insofern ausgeblendet bzw. es wird unterstellt, dass sie sich gleichmäßig sowohl auf alle Kosten als auch Erlöse niederschlägt
- Die geschaffene öffentliche Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgung, Grün- und Sozialflächen, Oberflächenentwässerung etc., ca. 1/3 der Bruttogesamtfläche) wird nach Abschluss der Projektentwicklung unentgeltlich an die territorial zuständigen Belegenheitskommunen übertragen. Für die Kosten der Entwicklung dieser Flächen ist kein Vorsteuerabzug möglich
- Die umsetzende Institution ist organisatorisch an eine bestehende Einrichtung angegliedert. Damit können der Personalbedarf auf zwei Teilzeitkräfte und die übrigen Kostenansätze begrenzt werden
- Eine Kreditaufnahme erfolgt als Hypothekendarlehen in Höhe der Herstellungs- und Vermarktungskosten (insg. 6,5 Mio. € lt. Tab. 17 in Kapitel 7.2.1) zu einem Zinssatz von 3,5 % p. a.
- Die Gesellschaft bzw. der Zweckverband lässt nach Abschluss der Flächenvermarktung den Geschäftsbetrieb ruhen, sodass die Kosten minimiert werden. Die Institution wird entweder

aufgelöst oder mit einer anderen Aufgabe betraut, beispielsweise der Entwicklung und Vermarktung des folgenden Bauabschnitts. Das verbliebene Eigenkapital wird somit entweder an die Gesellschafter ausgeschüttet oder bildet die Grundlage für den neuen Geschäftsauftrag

### 7.5.3 Plan-Finanz- und Plan-Ertrags-Rechnung

Die Übersichten auf den folgenden Seiten zeigen die Plan-Finanz- und Plan-Ertragsrechnung für die Umsetzung des ersten Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets unter den im vorangegangenen Abschnitt getroffenen Annahmen. Die Plan-Finanzrechnung verdeutlicht die Liquiditätsentwicklung der mit der Entwicklung des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets beauftragten Institution, die Plan-Ertragsrechnung ihre Betriebsergebnisse und die Geschäftsentwicklung.

Die Plan-Finanzrechnung in Tab. 27 ergibt unter den getroffenen Annahmen eine ausreichende Liquiditätsausstattung der das Projekt umsetzenden Realisierungsgesellschaft. Der Kassenbestand sinkt im Zuge der Planungs- und Herstellungsarbeiten von anfangs ca. 7,9 Mio. € auf ca. 150.000 € im dritten Geschäftsjahr und steigt anschließend wieder kontinuierlich auf ca. 460.000 € zum Ende des Vermarktungszeitraums der Gewerbeflächen im 14. Geschäftsjahr. Grundsätzlich wäre angesichts des zu erwartenden Kassenbestandes unter den getroffenen Annahmen auch eine kurzfristigere Finanzierung zum Beispiel über einen Betriebsmittelkredit oder einen Dispositionskredit denkbar. Diese sind jedoch gegenüber einem Hypothekendarlehen mit deutlichen höheren Zinssätzen belegt, sodass die Zinersparnis aufgrund der kürzeren Laufzeit durch höhere jährliche Zinszahlungen überkompensiert wird.

Die Plan-Ertragsrechnung in Tab. 28 weist für alle Geschäftsjahre bis zur vollständigen Vermarktung der Gewerbegrundstücke zum Ende des 14. Geschäftsjahres Defizite aus. In der Folge sinken das gezeichnete Kapital und die aus der unterstellten Förderung in Höhe von 3,1 Mio. € Rückstellungen von anfangs 3,6 Mio. € auf ca. 460.000 Mio. € zum Ende des Vermarktungszeitraums.

Die Entwicklung des ersten Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes erweist sich damit unter den getroffenen Annahmen und insbesondere der unterstellten Förderung in Höhe von 3,1 Mio. € als finanzwirtschaftlich annähernd und regionalwirtschaftlich-fiskalisch hochrentables Projekt (vgl. Kapitel 7.5.6). Vom eingelegten Kapital der Projektpartner in Höhe von 500.000 € sind zum Ende des Umsetzungszeitraums noch ca. 450.000 € vorhanden. Sie stehen zur Finanzierung weiterer Projekte zur Verfügung. Zudem erwächst den Standortkommunen bei Übertragung der Flächen mit der öffentlichen Infrastruktur des fertig entwickelten Gewerbegebiets ein Zugewinn an Infrastrukturvermögen.

Tab.27. 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
<b>Anfangsbestand Kasse / Kontokorrent</b>	<b>0</b>	<b>7.857.440</b>	<b>3.912.313</b>	<b>148.375</b>	<b>176.261</b>	<b>204.148</b>	<b>232.034</b>	<b>259.921</b>	<b>287.808</b>	<b>315.694</b>	<b>343.581</b>	<b>371.468</b>	<b>399.354</b>	<b>427.241</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>
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
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>872.984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
aus Umsatz	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	733.600	0	0
(Gewerbeflächenverkauf; netto)																	
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	139.384	0	0
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>1.857.536</b>	<b>3.748.469</b>	<b>4.366.686</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>123.170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	58.333	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	11.667	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	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	12.000	0	0
(inkl. Nebenkosten und Strom)																	
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	2.000	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	1.000	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	20.000	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	6.500	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	3.500	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	8.170	0	0
<b>Saldo betriebliche Zahlungen</b>	<b>-1.857.536</b>	<b>-3.748.469</b>	<b>-3.493.702</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>749.814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einzahlungen aus Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige neutrale Einzahlungen	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	5.447	0	0
(Förderung, Vorsteuererstattungen)																	
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	139.384	0	0
<b>Saldo neutrale Zahlungen</b>	<b>3.302.965</b>	<b>391.333</b>	<b>317.753</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>-133.937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo Zahlungen Investitionsbereich</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	587.990	587.299	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	0	0	
Zinsen Kontokorrent (10 % p.a.)																	
<b>Saldo Zahlungen Finanzierungsbereich</b>	<b>5.912.010</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.990</b>	<b>-587.299</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Saldo Einlagen / Entnahmen</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Endbestand Kasse / Kontokorrent</b>	<b>7.857.440</b>	<b>3.912.313</b>	<b>148.375</b>	<b>176.261</b>	<b>204.148</b>	<b>232.034</b>	<b>259.921</b>	<b>287.808</b>	<b>315.694</b>	<b>343.581</b>	<b>371.468</b>	<b>399.354</b>	<b>427.241</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>

Quelle: regecon

Tab.28. 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																
<b>Erträge</b>																	
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
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.457.450</b>	<b>3.046.470</b>	<b>3.627.088</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Rohhertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige betriebliche Erlöse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Betrieblicher Rohhertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>61.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kosten</b>																	
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	0	0	0
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	0	0	0
Leasinggebühren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
<b>Gesamtkosten</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>115.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-115.000</b>	<b>-115.000</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>-53.892</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Neutraler Aufwand</b>	<b>-316.689</b>	<b>-404.298</b>	<b>-423.707</b>	<b>-183.889</b>	<b>-169.420</b>	<b>-154.436</b>	<b>-138.919</b>	<b>-122.850</b>	<b>-106.209</b>	<b>-88.977</b>	<b>-71.132</b>	<b>-52.652</b>	<b>-33.515</b>	<b>-13.697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Neutraler Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-431.689</b>	<b>-519.298</b>	<b>-477.599</b>	<b>-237.781</b>	<b>-223.312</b>	<b>-208.328</b>	<b>-192.810</b>	<b>-176.742</b>	<b>-160.101</b>	<b>-142.869</b>	<b>-125.023</b>	<b>-106.544</b>	<b>-87.406</b>	<b>-67.589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Vorläufiges Ergebnis</b>	<b>-431.689</b>	<b>-519.298</b>	<b>-477.599</b>	<b>-237.781</b>	<b>-223.312</b>	<b>-208.328</b>	<b>-192.810</b>	<b>-176.742</b>	<b>-160.101</b>	<b>-142.869</b>	<b>-125.023</b>	<b>-106.544</b>	<b>-87.406</b>	<b>-67.589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nachrichtlich:																	
<b>Eigenkapital und Rückstellungen</b>	<b>3.181.219</b>	<b>2.661.921</b>	<b>2.184.322</b>	<b>1.946.541</b>	<b>1.723.229</b>	<b>1.514.902</b>	<b>1.322.091</b>	<b>1.145.350</b>	<b>985.249</b>	<b>842.380</b>	<b>717.356</b>	<b>610.813</b>	<b>523.407</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>	<b>455.818</b>

Quelle: regecon

#### 7.5.4 Umsatzsteueroptionen

Auf den Themenkomplex der Umsatzsteueroption ist bereits in Kapitel 7.2.2 im Zusammenhang mit der Abschätzung der Herstellungs- und Vermarktungskosten des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets und des daraus resultierenden Mindestverkaufspreis für die entstehenden Gewerbegrundstücke eingegangen worden (siehe auch Tab. 18). An dieser Stelle stehen daneben auch die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen der Umsatzsteueroption im Fokus.

Grundsätzlich handelt es sich bei Grundstücksverkäufen um einen Sachverhalt bzw. Umsatz, der unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt und somit von der Umsatzsteuer befreit ist (§ 4 Nr. 9a UStG).<sup>74</sup> Wird ein Grundstück von einem Unternehmen an ein anderes Unternehmen für dessen Geschäftsbetrieb verkauft, hat das verkaufende Unternehmen nach dem Umsatzsteuergesetz die Möglichkeit, auf die Steuerbefreiung für Grundstücksveräußerungen zu verzichten. Der Verkäufer hat in dem Fall die Pflicht, auf den Grundstückspreis 19 % Umsatzsteuer zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen. Der in vollem Umfang vorsteuerabzugsberechtigte Käufer kann die Umsatzsteuer aus dem Grundstückskauf in voller Höhe über die ohnehin erfolgende Umsatzsteueranmeldung erstatten lassen.

Für das veräußernde Unternehmen erwächst aus der Umsatzsteueroption die Möglichkeit, für den Grundstückserwerb und die darauf erfolgten Erschließungs- und Baumaßnahmen die Vorsteuerbeträge geltend zu machen. Durch einen steuerpflichtige (Weiter-)Verkauf des Grundstücks werden Vorsteuerkorrekturen vermieden, die ansonsten innerhalb eines Zehnjahreszeitraums nach dem Kauf erforderlich wären.

Einen Sonderfall der Umsatzsteuersituation stellen die Erschließungsmaßnahmen auf den Flächen Brutto-/Nettokosten des niG und Verkaufspreise der Gewerbegrundstücke

dar, die von einem Erschließungsträger nach Abschluss der Grundstücksvermarktung unentgeltlich an die Kommunen abgegeben werden. Zwar sind auch Erschließungsträger zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit ihre Tätigkeit darauf abzielt, durch die Erschließung von Baugebieten Grundstücke entgeltlich an unternehmerisch tätige Käufer zu veräußern, und dafür Waren und Dienstleistungen erwirbt. Nach § 15 Abs. 2 UStG ist der Vorsteuerabzug jedoch der Höhe nach ausgeschlossen, soweit der Erschließungsträger die Erschließungsanlagen im Rahmen einer steuerfreien Grundstückslieferung im Sinne von § 4 Nr. 9a UStG zusammen mit den dazugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen (vgl. II Nr. 1) auf die Gemeinde überträgt.<sup>75</sup> Vielfach kommen im Zuge von Bau- und Gewerbegebietsentwicklungen beide Sachverhalte zum Tragen. In diesem Fall erfolgt in der Praxis für gewöhnlich eine Aufteilung gemäß der Flächenanteile am Gesamtgebiet. Diesem Ansatz wird auch in der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsprüfung gefolgt.

Die aus der Umsatzsteueroption resultierenden Unterschiede in den Verkaufspreisen der Grundstücke im geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch sind in 0

<sup>74</sup> Potthoff, Peter: Grundstücks(ver)käufe im Umsatzsteuerrecht; [http://www.stb-potthoff.de/download/grundstuecks\\_ver\\_kaeufe.pdf](http://www.stb-potthoff.de/download/grundstuecks_ver_kaeufe.pdf) (zuletzt abgerufen 26.01.2024)

<sup>75</sup> BMF: Umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Erschließungsmaßnahmen; Bundesministerium der Finanzen 7.6.2012, IV D 2 - S 7300/07/10001 :001 (DOK 2012/0479016), BStBl 2012 I S. 621; SIS 12 15 46

auf der vorigen Seite dargestellt. Durch den Vorsteuerabzug während der Entwicklung und Vermarktung lassen sich die Verkaufspreise der Gewerbegrundstücke gegenüber der steuerfreien Variante deutlich um über 10 % senken. Der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist für die Entwicklung eines Gewerbegebietes wie im vorliegenden Fall somit eine empfehlenswerte Option. Gerade angesichts der sehr günstigen Gewerbegrundpreise in der übrigen Wesermarsch im lässt sich so die preisliche Attraktivität des niG und somit der dort zu erwartende Flächenabsatz gewährleisten.

### 7.5.5 Vergabe von Erbbaurechten als Kaufalternative

Wie in Kapitel 7.2.2 dargelegt, stellt die Vergabe von Erbbaurechten eine Alternative zum Verkauf von Grundstücken dar. Für die Gewerbegrundstücke im geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch (niG) ergäbe sich bei dem in dieser Studie angesetzten Mindestgrundstückspreis von 36,68 €/m<sup>2</sup> netto und einem unterstellten Erbbauszinssatz von 4 % ein jährlicher Erbbauzins von 1,47 € netto pro m<sup>2</sup> und Jahr, entsprechend 1,75 € brutto. Die zu zahlenden Erbbauzinsen summieren sich damit über einen Zeitraum von 25 Jahre zum Verkaufspreis auf. Anders als beim Kauf fallen jedoch keine Finanzierungskosten bzw. Kapitalbindungskosten an. Es lässt sich jedoch auch kein Anlagevermögen bilden, welches zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen gewinnbringend veräußerbar ist. Bei der die Erbpacht gebende Erschließungsgesellschaft belasten die im Vergleich zum Verkauf niedrigeren jährlichen Pachteinnahmen dagegen die Liquiditätslage. In der Folge erhöhen sich der Finanzierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten.

Gewerbeflächen werden in der Folge nur selten und wenn zumeist optional zur Pacht angeboten. Eine Ausnahme bilden Flächen mit einem seltenen Alleinstellungsmerkmal, beispielsweise einem unmittelbaren Kajenzugang. In diesen Fällen steht beim Flächeneigentümer der Wunsch im Vordergrund, langfristig die Entwicklungen in dem Gebiet bestimmen zu können, während Ansiedler eine häufig als unattraktiv empfundene Flächenpacht mangels Alternativen akzeptieren. Der Erwerb von Erbbaurecht an Gewerbegrundstücken kommt somit oft nur für Unternehmen in einer angespannten Finanzsituation oder einem sehr unsicheren Branchenumfeld in Betracht und spielt nachfrageseitig in der Praxis kaum eine Rolle.

Im Ergebnis kann die Vermarktung der Gewerbeflächen im geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet Wesermarsch auch über die Vergabe von Erbbaurechten zu den genannten Konditionen erfolgen. Es steht aber zu vermuten, dass diese Vermarktungsform nur wenig in Anspruch genommen wird.

### 7.5.6 Break-even / Amortisation

Die Plan-Finanz- und Plan-Ertragsrechnungen in Kapitel 7.5.3 zeigen, 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 darstellen, bei dem das einmalig als gezeichnetes Kapital des Erschließungsträgers zum Abschluss der Entwicklungs- und Vermarktungsaktivitäten zu etwa 90 % noch vorhanden ist. Eine leichte Anhebung der Grundstückspreise bei einem erfolgreichen Vermarktungsverlauf könnte

bereits einen Überschuss herbeiführen. Da die Betrachtung bewusst einen moderaten Vermarktungsverlauf unterstellt und die positiven Effekte möglicherweise eintretender Entwicklungsimpulse außer Acht geblieben sind, erscheinen entsprechend höhere Grundstückspreise durchaus darstellbar.

Aus der regionalwirtschaftlich-fiskalischen Perspektive ist in dem vorgeschlagenen Realisierungsmodell des niG ein öffentliches Investment von 500.000 € zur Gründung der Realisierungsgesellschaft bzw. zur Erstausrüstung eines entsprechenden Zweckverbands erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Investment zunächst von den Kommunen im Landkreis Wesermarsch und gegebenenfalls dem Landkreis als Gemeindeverband übernommen wird. Im Fall der öffentlichen Förderung des Vorhabens in dem angenommenen Umfang und der Bemächtigung der Realisierungsgesellschaft bzw. des Zweckverbands 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 aus dem Grundstücksverkauf finanziert werden, sodass keine weitere Kostenübernahmen durch die kommunale Ebene erforderlich werden. Vorteilhaft wäre jedoch eine Patronatserklärungen der kommunalen Eigentümer, um der Realisierungsgesellschaft den Zugang zu zinsgünstigen Kommunalkrediten und zur Inanspruchnahme möglicher Förderungen zu ermöglichen.

Über die im nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet 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<sup>76</sup> und den entsprechend angepassten Zuweisungen im kommunalen Finanzausgleich ergibt (vgl. dazu Kapitel 7.3.4.2). 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 der erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets vollständig vermarktet ist, an.

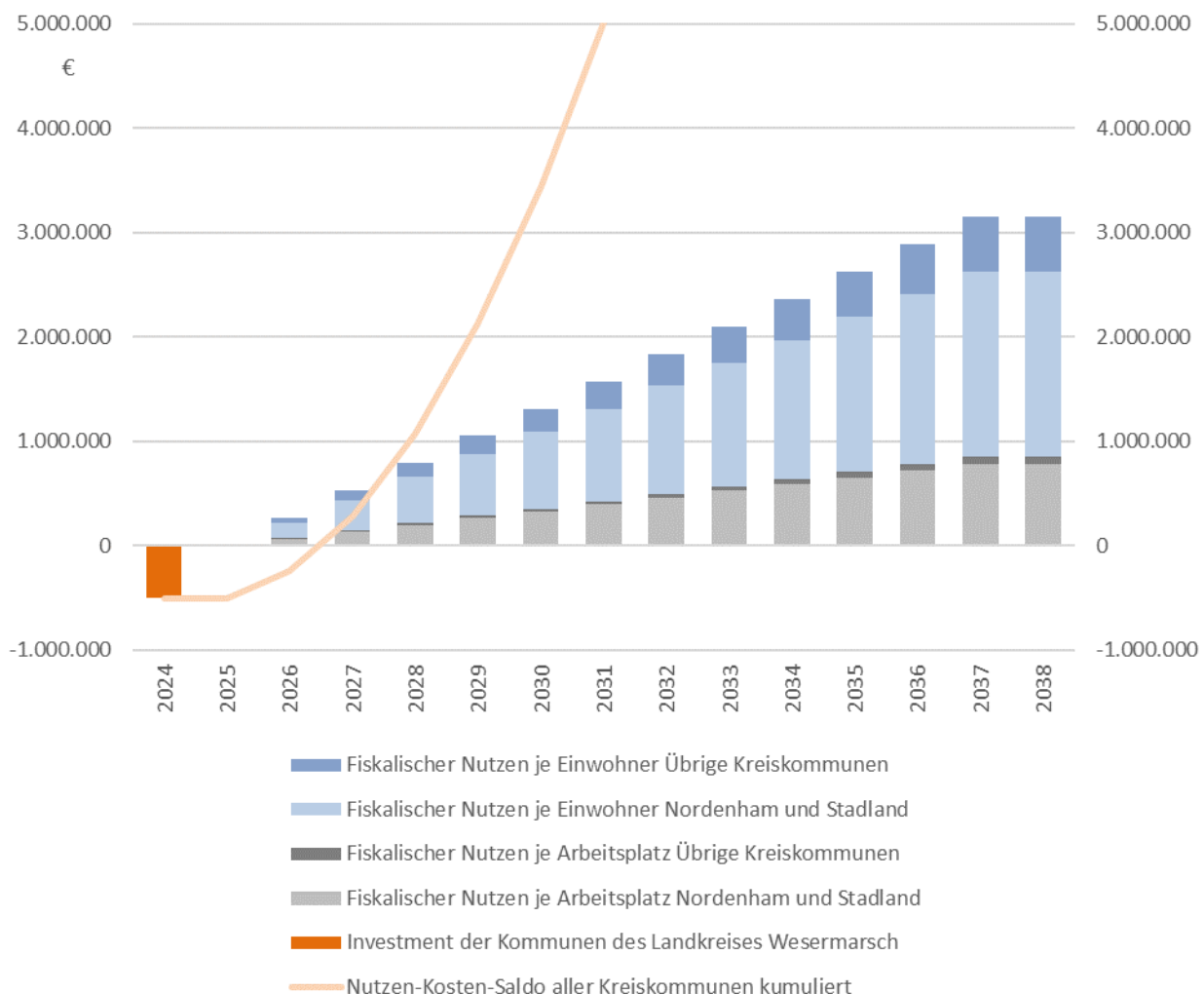
Die Gegenüberstellung des Investments und der jährlichen fiskalischen Nutzeneffekte in Abb. 33 verdeutlicht die sehr frühe Amortisation der eingesetzten kommunalen Mittel unter den hier getroffenen Annahmen zur Organisation der Gewerbegebietsentwicklung und Vermarktung. Vor diesem Hintergrund ist die Umsetzung des Vorhabens zum frühestmöglichen Zeitpunkt anzuraten.

Neben den Standortgemeinden Nordenham und Standland 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 Gewerbesteuererträgen des niG in stärkerem Maße auch an den arbeitsplatzbezogenen fiskalischen Effekten teilzuhaben.

---

<sup>76</sup> Grund- und Gewerbesteuer sowie Gemeindeanteile an der Einkommen- und Umsatzsteuer

**Abb. 33 Amortisation des öffentlichen Investments in den ersten Bauabschnitt des niGs: Kommunale Investitionen und fiskalischer Nutzen**



Quelle: regecon

Weiterhin ist zu beachten, dass - ergänzend zu den hier dargestellten fiskalischen Effekten - 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 mittelfristigen 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

### 8.1 Grundidee: Nachhaltiger interkommunaler Gewerbepark Wesermarsch

In den vorangegangenen Kapiteln wurden der Bedarf für ein großflächiges Gewerbegebiet im nördlichen Landkreis Wesermarsch im Umfeld des Wesertunnels dargestellt sowie ein Gestaltungs- und Organisationsvorschlag erarbeitet. Dieser empfiehlt eine abschnittsweise Entwicklung des Gewerbegebietes unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und in einer interkommunalen Kooperation möglichst vieler Städte und Gemeinden im Landkreis Wesermarsch sowie gegebenenfalls des Landkreises als weiteren Projektpartner. Dazu wird eine Realisierungsgesellschaft mit möglichst vielen kommunalen Gesellschaftern aus dem Landkreis Wesermarsch angeraten, die sich finanziell an der Gesellschaft und damit dem exponierten Gewerbeflächenprojekt im Grenzgebiet der Gemeinde Stadland und der Stadt Nordenham beteiligen. Die Realisierung des Gewerbequartiers wird in Bauabschnitten empfohlen, die die räumliche Gliederung des Suchraums aufgreifen und sich um den zukünftigen Kreuzungsbereich der Küstenautobahn A20 mit den Bundesstraßen B212/B437 verteilen, sodass das Gesamtvorhaben die Form eines drei- oder vierblättrigen Kleeblatts annimmt.

Für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik ist weiterhin eine proaktive und professionelle Flächenvermarktung erforderlich. Für die langfristige Entwicklung des Gebietes bietet sich zudem ein aktives Gewerbegebietsmanagement an, das als Ansprechpartner fungiert, die Weiterentwicklung des Gebietes im Sinne der ansässigen Unternehmen koordiniert und gegebenenfalls Zusatzangebote bereitstellt, vom Bike- und/oder Car-Sharing über die Veranstaltungsorganisation bis hin zu Betreuungsangeboten für Angehörige der Mitarbeitenden im Gebiet. Im Ergebnis steht ein Gewerbegebiet, das durch Größe, Lage und Struktur überregionale Bedeutung erlangt und in der Systematik des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2011 als Premiumstandort<sup>77</sup> zu werten ist. Es hebt sich damit von den meisten anderen Gewerbeflächenangeboten im Landkreis ab, die von ihrer Struktur her vielfach für Ansiedlungen aus dem regionalen oder örtlichen Umfeld prädestiniert sind.

Die Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Landkreis Wesermarsch aus dem Jahr 2011 führt insgesamt sechs Premiumstandorte auf. In vieren davon - dem Industriepark Blexen und dem Gewerbepark Nord in Nordenham, dem Boitwarder Groden in Brake und dem Gewerbegebiet Aero Mare in Lemwerder - sind aktuell noch Flächen in der Vermarktung. 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.

---

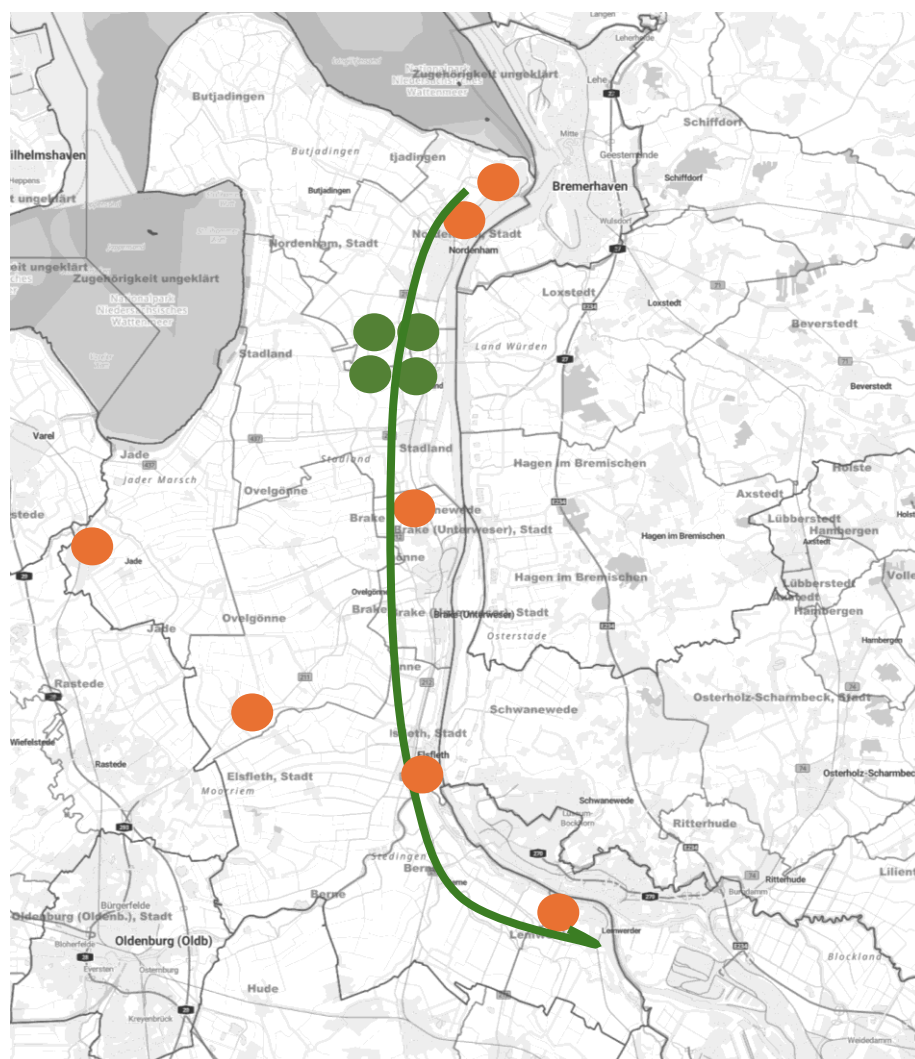
<sup>77</sup> Ramms, Thilo: Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Landkreis Wesermarsch; regecon-Gutachten im Auftrag der des Landkreises Wesermarsch und der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH, Tostedt 2011

Die neuen und bestehenden Premiumstandorte zusammengekommen, verfügt der Landkreis Wesermarsch über ein umfangreiches, thematisch und gestalterisch ausdifferenziertes und überregional attraktives Gewerbeflächenangebot, welchem erst durch eine 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 Kooperationsverbandes zur Realisierung des niGs schafft hierfür eine Option und bietet darüber hinaus den Kommunen die ganz neue Möglichkeit, sich statt mit Finanzmitteln mit einer Sacheinlage in den Kooperationsverbund einzubringen, indem sie die noch verfügbaren Gewerbegrundstücke der Premiumstandorte zur Deckung ihrer gezeichneten Gesellschaftsanteile in die Realisierungs-GmbH einlegen.

Es ergeben sich damit - dem Adressatenkreis entsprechend - zwei Kategorien von Gewerbegebieten im Landkreis Wesermarsch mit aktuellen Flächenangeboten. Die erste besteht aus kleineren, gemischten Gewerbegebieten, die in allen Kommunen des Landkreises erforderlich und zumeist auch zu finden sind. Sie richten sich an kleine und mittlere Unternehmen verschiedener Branchen mit einer starken örtlichen Verbundenheit. Zumeist handelt es sich bei den Ansiedlern um bereits in den Gemeinden ansässige Betriebe, die aufgrund von Expansionsanfordernissen einen neuen Standort benötigen. Die Betriebe sind zumeist räumlich weniger mobil und stellen geringere

**Abb. 34 Der nachhaltige interkommunale Gewerbepark Wesermarsch als EXPO-Kleeblatt (schematische Darstellung)**



Quelle: regecon

Anforderungen an den neuen Standort, beispielsweise in baurechtlicher Hinsicht. Dieser Gebiets-typ ist aufgrund der geringeren Größe, den weniger exponierten Standorteigenschaften und fehlenden Alleinstellungsmerkmalen häufig anzutreffen. Die geringe überregionale Wahrnehmbarkeit erschwert eine großräumige Vermarktung, sodass sich eine Entwicklung und Vermarktung in der Zuständigkeit der jeweiligen Standortgemeinden anbietet.

Die zweite Kategorie Gewerbegebiete bildet sich aus den Premiumstandorten, die interkommunal im ganzen Landkreis entwickelt, vermarktet und betrieben werden. Anders als die Gewerbegebiete in der ersten Kategorie handelt es sich hierbei um Gewerbegebiete, die herausragende Standorteigenschaften als Alleinstellungsmerkmale - z. B. Verkehrsanbindung, Kajenzugang, G1-Festsetzung - aufweisen und nur an ausgewählten Standorten zu finden sind. Die mit den speziellen Standorteigenschaften häufig einhergehenden höheren Entwicklungskosten dieser Gewerbegebiete führen zu vergleichsweise hohen Grundstückspreisen. Sie zu bezahlen, sind in der Regel nur Unternehmen bereit, die diese Standortqualitäten benötigen. Die erforderliche, aber seltener gegebene Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage macht in diesen Fällen eine zielgerichtete und überregionale Vermarktung der Flächenangebote erforderlich. Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive ist diese bedarfsgerechte Allokation des knappen Gutes Gewerbefläche jedoch explizit als vorteilhaft und wünschenswert einzuschätzen.

Die Zusammenführung der Premium-Gewerbeflächenangebote aus verschiedenen Städten und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch könnte unter der Dachmarke „Nachhaltiger interkommunaler Gewerbe-park 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 verfügen die Städte und Gemeinden im Landkreis Wesermarsch weiterhin über eigene Gewerbegebiete, mit denen die unspezifischere und lokal bedeutsame Flächennachfrage vor Ort bedient werden kann. Standortverlagerungen zwischen den Wesermarschkommunen werden so auf ein unvermeidbares Minimum reduziert.

Für die Weiterentwicklung der Premium-Gewerbegebiete wäre nach der Einbringung in die interkommunale Gemeinschaft die Erschließungsgesellschaft zuständig, das Realsteueraufkommen aus den Premium-Standorten wäre wie beim Basismodell an die Trägergesellschaft abzuführen. Die Berechtigung der Träger- bzw. Erschließungsgesellschaft, die eingebrachten Gewerbeflächen zur Kreditbesicherung nutzen zu dürfen, ist jedoch zentral für dieses Organisationsmodell. Die Grundstücke sind somit frei von Belastungen zu übertragen.

Es ergibt sich damit ein interkommunales Gewerbegebiet, das sich nicht nur über verschiedene Kommunen erstreckt und an dem mehrere Gebietskörperschaften beteiligt sind, sondern auch noch mehrere Standorte umfasst. Das Spektrum der Standorteigenschaften wird so deutlich erweitert und eröffnet völlig neue Vermarktungsmöglichkeiten.

## 8.2 Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken des gemeinsamen Vermarktungsansatzes für die Premiumstandorte

Die Vor- und Nachteile sowie die Chancen und Risiken des skizzierten interkommunalen Gewerbeparks Wesermarsch sind in der nachfolgenden Tabelle in Anlehnung an eine SWOT-Tabelle aufgeführt.

**Tab. 29. Vor- und Nachteile, Chancen und Risiken eines Interkommunalen Gewerbeparks Wesermarsch**

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Breit gefächertes Angebot überregional bedeutender Premium-Gewerbegebiete eines Landkreises</li> <li>▪ Professionalisierung der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Premium-Segment</li> <li>▪ Städte und Gemeinden entwickeln und vermarkten weiterhin örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uneinheitliches Angebot aufgrund unterschiedlicher Historien der verschiedenen Premium-Gewerbegebiete</li> <li>▪ Nicht kommunale Eigentumsverhältnisse einiger Premiumstandorte erschweren Zusammenführung der Angebote</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuartiges Organisationsmodell der Gewerbeflächenpolitik erregt überregionale Aufmerksamkeit</li> <li>▪ Überregionale Wahrnehmbarkeit des Flächenangebots steigt deutlich</li> <li>▪ Ausdifferenziertes Flächenangebot aus einer Hand erhöht ermöglicht passgenaue Angebote für verschiedene Nutzergruppen und Interessenten</li> <li>▪ Professionalisierung Flächenvermarktung verbessert das Standortimage des gesamten Landkreises Wesermarsch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sorgen der Kommunen vor Einflussverlust bei der Gewerbeflächenentwicklung</li> <li>▪ Zentralisierung der Zuständigkeit für die Premiumstandorte erfordert Klärung der Finanzierung des gebündelten Aufwands</li> <li>▪ Stark variierende Nachfrage nach Premiumflächen kann innerhalb der Vermarktungsgesellschaft nur bedingt durch Grundumsatz ausgeglichen werden</li> <li>▪ Wettbewerb zwischen den Kommunen und den Betreibern des Gewerbeparks Wesermarsch um Ansiedlungen</li> </ul>

## 8.3 Best-Practice-Beispiele des gemeinsamen Vermarktungsansatzes

Für den vorgeschlagenen Nachhaltigen interkommunalen Gewerbepark Wesermarsch finden sich keine exakt passenden Best-Practice-Beispiele. Insbesondere ist kein Beispiel für ein interkommunales organisiertes Gewerbegebiet mit mehreren, nicht direkt aneinander angrenzenden Standorten in unterschiedlichen Standortkommunen zu finden. Es empfiehlt sich somit, im Rahmen separaten Rechtsgutachten zu prüfen, ob diese Kooperationsform juristisch und förderrechtlich umsetzbar ist, ohne Nachteile in Kauf nehmen zu müssen.

Für die anderen Aspekte der vorgestellten Vermarktungsidee der Premium-Gewerbefestandorte im Landkreis Wesermarsch sind jedoch jeweils verschiedene Beispiele vorhanden. Sie decken jedoch nicht alle Aspekte gleichzeitig ab.

Die Übertragung der Zuständigkeit für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung auf eine privatwirtschaftlich organisierte Kapitalgesellschaft im zumindest teilweisen Eigenbesitz der jeweiligen Standortkommune ist dagegen vielfach zu finden. Beispiele aus dem norddeutschen Raum sind:

- HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
- WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
- BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH
- Entwicklungsgesellschaft Westholstein mbH
- WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH

Beispiele für das Nebeneinander von [1] kommunalen und [2] zentral über eine Kreisgesellschaft entwickelten und vermarkteten Gewerbegebiete finden sich ebenfalls in Norddeutschland:

- Entwicklungsgesellschaft Westholstein mbH, Schleswig-Holstein:  
Eigengesellschaft der schleswig-holsteinischen Westküstenkreise Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg; Entwicklung und Vermarktung von überregional bedeutsamen Gewerbeflächen
- WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH Schleswig-Holstein:  
Eigengesellschaft des Kreises Pinneberg, für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen und Projekte zuständig
- WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH, Niedersachsen:  
Gesellschaft des Landkreis Harburg (80 %), der Sparkasse Harburg-Buxtehude und der EWE AG (jeweils 10 %) u. a. zur Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten im Kreisgebiet; daneben entwickeln und vermarkten die kreisangehörigen Städte und Gemeinden weiterhin eigenständig Gewerbegebiete

Beispiel für die Realisierung eines oder mehrerer Gewerbegebiete durch eine Eigengesellschaft der beteiligten Kommunen:

- interkomm GmbH, Interkommunalen Gewerbegebiets Ostwestfalen, Nordrhein-Westfalen:  
Trägerin des Interkommunalen Gewerbegebiets Ostwestfalen als Eigengesellschaft der Städte Bielefeld, Herford und Bad Salzuflen. Die operativen Arbeiten übernimmt die WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH



## 8.4 Fazit zum gemeinsamen Vermarktungsansatzes für die Premiumstandorte

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. Damit würde nicht nur eine abgestimmte und passgenaue Entwicklung des überregional bedeutsamen Gewerbeflächenangebots möglich, sondern auch eine effizientere Vermarktung im überregionalen Raum. Innerhalb des Landkreises Wesermarsch könnten weiterhin Ansiedlungsschwerpunkte gebildet und interessierten Unternehmen gezielt passgenaue Flächenangebote im Sinne einer Clusterentwicklung unterbreitet werden. Dies dürfte sich voraussichtlich in zusätzlichen hochwertigen Unternehmensansiedlungen in der Wesermarsch niederschlagen. Gleichzeitig könnten die Städte und Gemeinden weiterhin eigene Gewerbegebiete entwickeln und vermarkten und damit ihre örtlichen Betriebe an den Standort binden. Ein ungewollter kreisinterner Wettbewerb um ansässige Unternehmen wäre damit weitgehend zu vermeiden.

Insgesamt handelt es sich bei dem skizzierten gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklungs- und Vermarktungsansatz um eine empfehlenswerte Ergänzung des bisherigen kommunalen Ansatzes. Offen bleibt jedoch die Fragestellung, ob in diesem Rahmen auch die Realisierung von interkommunalen Gewerbegebieten mit mehreren Standorten in nicht benachbarten Kommunen erfolgen kann. Da sich für diese Organisationsform bisher keine Beispiele zu finden sind, ist im Fall der Weiterverfolgung dieses Modells separat zu prüfen, ob diese Kooperationsform juristisch und förderrechtlich zulässig ist. Dafür wäre es auch vorteilhaft, das Land Niedersachsen als Partner für das Vorhaben zu gewinnen. Ein kreisweiterer interkommunaler und nachhaltiger Gewerbepark in der Wesermarsch kann angesichts der bisherigen Singularität als Pilotprojekt fungieren - hierfür sind durchaus Chancen vorhanden.

## 9 Zusammenfassung, Fazit und Ausblick

In der vorstehenden Potenzialanalyse mit Umsetzungskonzept wurde untersucht, ob und in welcher Form ein etwa 138 ha großes Areal im Kreuzungsbereich der B212/B437 mit der zukünftigen Küstenautobahn A20, welches 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 realisiert werden kann.

Die zunächst vorgenommene Definition der Begriffe „interkommunal“ und „nachhaltig“ im Kontext der Gewerbegebietsentwicklung verdeutlicht angesichts der hohen Zahl bereits existierender interkommunaler Gewerbegebiete im gesamten Gebiet der Bundesrepublik Deutschland, dass sich interkommunale Kooperationen mittlerweile als gängige Organisationsform in der Gewerbegebietsentwicklung etabliert haben und als Standardinstrument der Regionalentwicklung und Wirtschaftsförderung zu betrachten sind. Dabei werden häufig größere Flächen im mindestens unteren zweistelligen Hektarbereich mit einer hohen Lagegunst und einer guten Verkehrsanbindung in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Die guten Standorteigenschaften heben sie von den herkömmlichen Gewerbegebieten der Region ab und adressieren tendenziell überregionale Interessenten. Sie begründen in besonderem Maße eine gemeinsame Entwicklung durch mehrere Kommunen einer Region, um nicht nur die hohen Investitionssummen auf viele Schultern zu verteilen, sondern auch für möglichst viele Kommunen die Voraussetzungen zu schaffen, um von den regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Nutzeneffekten zu profitieren. Für Reorganisationen, Verlagerungen oder Expansionen ortsansässiger Unternehmen finden sich dementsprechend weiterhin lokale Gewerbegebiete in den Kommunen, die hieran beteiligt sind.

Die Zusammenarbeit bei der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete erfordert vor allem professionelle Managementkompetenzen, klare Aufgabenverteilungen und verbindliche Vereinbarungen zwischen den beteiligten Kommunen. Deshalb werden für die gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung zumeist 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 Gestaltung von Gewerbegebieten unter expliziten Nachhaltigkeitskriterien hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Dies lässt sich der Anzahl der Zertifizierungen entnehmen, die beispielsweise die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen für Gewerbegebiete vorgenommen hat. Hierbei kommt ein umfassender Nachhaltigkeitsbegriff (UNESCO-SDG) zur Anwendung, der nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziale Gesichtspunkte und damit alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Nachhaltige Gewerbegebiete heben sich so durch eine besondere Wertigkeit von klassischen Gewerbegebieten ab. Vergleichsweise hohe Herstellungskosten führen im regionalen Vergleich zu überdurchschnittlichen Grundstücksverkaufspreisen. Sie rentieren sich jedoch durch eine hohe Zukunftssicherheit der getätigten Investitionen, sofern ein professionelles Gewerbeflächenmanagement die einmal realisierten Standards dauerhaft gewährleistet.

Der Suchraum für das nachhaltige interkommunale Gewerbegebiet (niG) im Norden des Landkreises Wesermarsch befindet sich in der großräumigen Betrachtung 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. Darüber hinaus ist das NiG im Rahmen der europaweit eingeleiteten Energietransformation und industriellen Dekarbonisierungsstrategie der EU konkret von nationalen und überregionalen Energieinfrastrukturmaßnahmen direkt berührt. Mit diesen Vorzügen hebt sich der Suchraum in besonderem Maße deutlich von anderen bestehenden und geplanten Gewerbegebieten im Landkreis Wesermarsch ab. Die künftige Entwicklung von Energieinfrastruktur-Großprojekten in der südwestlichen Wesermarsch sollten auf jeden Fall weiter beobachtet werden, um hier ggf. nach einem ähnlichen Modell zu verfahren.

Gemäß der ersten stadt-, regional- und landschaftsplanerischen Beurteilung eignen sich Teile des Suchraums grundsätzlich gut für die Entwicklung eines nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebietes. So sind im Suchraum mit der Darstellung von drei Vorbehaltsgebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) 2019 für den Landkreis Wesermarsch bereits wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes gegeben. Auch für die anderen Flächen des Suchraumes zeigen sich nach derzeitigem Stand nur wenige Raumwiderstände, die im Rahmen der Bauleitplanung auszuwerten und zu berücksichtigen sind.

Das wirtschaftliche Umfeld des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets im Norden des Landkreises Wesermarsch bewegt sich im Spannungsfeld von industriellen Großbetrieben und hafenbezogener 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 Arbeitslosenzahlen, die jedoch auch als Fachkräftepotenzial betrachtet werden können. Insgesamt zeigt sich ein wachsendes wirtschaftliches Umfeld mit einer starken industriellen Basis.

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 Hafенbetrieben oder Hafенbetreibern. Nach Abzug dieser Flächen verbleiben in Nordenham und Stadland, aber auch in anderen Wesermarsch-Gemeinden kaum noch Gewerbeflächenangebote, die 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 zwingend erforderlich.

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 Transformationsleistung der Region ist im Landkreis Wesermarsch aktuell virulent und dort mit einer eigens entwickelten Dekarbonisierungsstrategie proaktiv aufgegriffen worden, um wirtschaftliche Impulse lokal wirksam werden zu lassen. Nicht nur im Umfeld des Wesertunnels und des abgeschalteten Kernkraftwerks Unterweser sind durch Vorhaben im Kontext der Energieinfrastrukturmaßnahmen in den nächsten Jahren Entwicklungsimpulse möglich, die weitere Ansiedlungen entlang der Wertschöpfungskette der Energiewirtschaft auslösen können. Auch 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 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 und erhöht den Handlungsdruck, im Umfeld des Wesertunnels zeitnah neue Gewerbeflächenangebote zu entwickeln.

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 sollten, gewährleistet. Dabei stehen insbesondere die Branchen produzierendes Gewerbe und Handwerk, Großhandel, KFZ-Handel und -reparatur, Tankstellen, Speditionen und Kurier-, Express- und Paketdienste, In- und Outdoor-Freizeitbranche sowie Unternehmensdienstleistungen und sonstige Dienstleistungsunternehmen im Fokus.

Im Zuge des Aufbaus einer Energieinfrastruktur mit den Offshore-Netzanbindungen BalWin4 & LanWin1 und einer Konverterstation am Standort des ehemaligen Kernkraftwerks Unterweser rücken Ansiedlungen aus der Wertschöpfungskette der Erneuerbaren Energien in den Fokus, gegebenenfalls verbunden mit einem zusätzlichen Bauabschnitt. Damit empfiehlt sich die Ansiedlung eines Elektrolyseurs, eines Umspannwerkes und einer Wasserstoff-Tankstelle sowie die Akquise von Unternehmen aus den Bereichen wasserstoffaffine Produktion, energieintensive Informations- und Kommunikationstechnologie (regionale oder auch überregionale Rechenzentren) sowie Freizeit- und Tourismusdienstleistungen mit hohem Energiebedarf (Spaßbad etc.).



In Verbindung mit dem Bau der Küstenautobahn ergeben sich - sobald die vollständige Realisierung voranschreitet - weitere Ansiedlungsperspektiven aus dem Bereich straßenbezogener Logistik / autobahnnahes Gewerbe beispielsweise für einen Autohof, Logistik-Großansiedlungen (Projektentwickler) und Logistik-Mehrwertdienste, aber auch für vorgelagerte Nutzungen der Seehäfen Wilhelmshaven und Bremerhaven in Form von Pre-Check-in-Areas oder Hinterland-Hubs. Auch für diesen Branchenschwerpunkt ist die Entwicklung eines zusätzlichen Bauabschnitts denkbar.

Erste Ansiedlungen im Zusammenhang mit den Entwicklungsimpulsen Erneuerbare Energie und Logistik / Autobahn können schon aktuell erfolgen und wären zunächst als Teil des Themenbereichs Grundbedarf zu werten. Die Gestaltung des ersten Bauabschnitts sollte diese Optionen einerseits berücksichtigen, andererseits jedoch schon in der Frühphase das Potenzial für eine Superstruktur mit Premiumqualität berücksichtigen.

Es scheint 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  $\frac{1}{4}$  der geplanten Gesamtgröße von ca. 150 ha Bruttobauland an, also ca. 37,5 ha. Parallel dazu 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.

Die gemeinsame Flächenentwicklung der Belegenheitskommunen Nordenham und Stadland ist fachlich zwingend geboten. Ebenso wird die Beteiligung möglichst vieler weiterer Städte und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch empfohlen, um möglichst viele Kommunen an den positiven wirtschaftlichen und fiskalischen Effekten des hochwertigen neuen Gewerbegebiets teilhaben zu lassen und 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. Darüber hinaus ist durch diese Vorgehensweise das Fernziel eines Wesermarsch - Gewerbeparks bereits zu Beginn der Realisierung einzelner Bauabschnitte konzeptionell und operativ angelegt.

Das Umsetzungskonzept empfiehlt somit:

- Eine Realisierung des Vorhabens als interkommunales Projekt auf Basis der organisatorischen und finanziellen Beziehungen der Kommunen untereinander
- Als Rechtsform der realisierenden Institution die Gründung einer Kapitalgesellschaft (Realisierungsgesellschaft; GmbH oder alternativ AG) mit einer professionellen und leistungsfähigen Managementstruktur
- Die zeitnahe Sicherung möglichst vieler der infrage kommenden Flächen
- Eine schrittweise Weiterentwicklung der Bauleitplanung

- Den Aufbau und Einbeziehung eines kompetenten regionalen Akteursnetzwerks
- Die abschnittsweise Entwicklung der gesamten Flächen über drei bis vier Bauabschnitte, beginnend mit einem ca. 36 ha Bruttobaulandfläche umfassenden ersten Abschnitt mit etwa 24 ha Gewergrundstücken und einer anschließenden bedarfsgerechten Entwicklung weiterer Bauabschnitte
- Eine abschnittsweise Adressierung des Gebietes, die sich zunächst am regionalen Grundbedarf und später - analog zum Infrastrukturausbau - an die Zielgruppen der Wertschöpfungskette der Erneuerbaren Energien und autobahnnahes Gewerbe / straßenbezogene Logistik richtet
- Eine nachhaltige Konzeption und Gestaltung des Gebietes inkl. einer Zertifizierung beispielsweise durch die DGNB

Im vorgeschlagenen Realisierungsmodell des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets Wesermarsch ist ein öffentliches Investment von 500.000 € zur Gründung der das Projekt umsetzen Institution erforderlich. Die Finanzmittel für den Flächenankauf und die Erschließung des niG werden dagegen über eine Kreditaufnahme der Realisierungsgesellschaft aufgebracht. Die laufenden Kosten der Gesellschaft und der Flächenvermarktung können aus dem Grundstücksverkauf finanziert werden, sodass keine weitere Kostenübernahme durch die kommunale Ebene erforderlich wird. Vorteilhaft wäre jedoch eine Patronatserklärung der kommunalen Eigentümer, um der Realisierungsgesellschaft den Zugang zu zinsgünstigen Kommunalkrediten und besseren Förderkonditionen zu ermöglichen.

Eine betriebswirtschaftliche Bewertung der Umsetzung des ersten Bauabschnitts in der empfohlenen Form zeigt, dass das Vorhaben unter den getroffenen Annahmen ein aus sich heraus annähernd rentables Vorhaben darstellt, bei dem das einmalig als gezeichnetes Kapital des Erschließungsträgers von den Gesellschaftern getätigte Investment zum Abschluss der Entwicklungs- und Vermarktungsaktivitäten des niG noch zu etwa 90 % vorhanden ist. Eine leichte Anhebung der Grundstückspreise bei einem erfolgreichen Vermarktungsverlauf könnte bereits einen Überschuss herbeiführen. Da die Bewertung bewusst einen moderaten Vermarktungsverlauf unterstellt und die positiven Effekte möglicherweise eintretender Entwicklungsimpulse außer Acht lässt, erscheint eine höhere Rentabilität des Projektes realistisch.

Darüber hinaus sind aus der regionalwirtschaftlich-fiskalischen Perspektive über die Realisierung des ersten Bauabschnitts des nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets Wesermarsch in der skizzierten Weise erhebliche weitere Nutzeneffekte zu erwarten. Nach der vollständigen Vermarktung aller Grundstücke des ersten Bauabschnitts werden dort voraussichtlich etwa 1.200 direkte Arbeitsplätze neu entstanden oder für den Landkreis Wesermarsch gesichert worden sein, die über die Vorleistungsbezüge der ansässigen Unternehmen und die Einkommenswiederverausgabung der Arbeitskräfte ca. 300 weitere indirekte Arbeitsplätze im Landkreis Wesermarsch schaffen bzw. sichern. So werden etwa 2.200 Einwohner an den Landkreis Wesermarsch gebunden. Aus den Arbeitsplatz- und Einwohnereffekten 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<sup>78</sup> 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.

Die Gegenüberstellung des Investments und der jährlichen fiskalischen Nutzeneffekte zeigt eine sehr frühe Amortisation der eingesetzten kommunalen Mittel unter den hier getroffenen Annahmen zur Organisation der Gewerbegebietsentwicklung und Vermarktung. 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 Gewerbesteuererträgen des niG in stärkerem Maße an den arbeitsplatzbezogenen fiskalischen Effekten teilzuhaben.

Weiterhin ist zu beachten, dass - ergänzend zu den hier dargestellten fiskalischen Effekten - 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.

Angesichts der Gewerbeflächensituation im Landkreis Wesermarsch und der zu erwartenden Nutzeneffekte erscheint es zudem angebracht zu prüfen, ob eine Weiterentwicklung des geplanten nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiets in der Wesermarsch mit einem Standort im Gebiet der Gemeinde Nordenham und Stadland zu einem nachhaltigen interkommunalen Gewerbepark Wesermarsch mit mehreren Gewerbestandorten im Gesamtgebiet des Landkreises Wesermarsch möglich ist. Es handelt sich hierbei um einen interessanten Ansatz, das Gewerbeflächenangebot und -management im Kreisgebiet auf die nächste qualitative Ebene zu heben. So wird nicht nur eine abgestimmte und passgenaue Entwicklung des überregional bedeutsamen Gewerbeflächenangebots möglich, sondern auch eine effizientere Vermarktung im überregionalen Raum. Dies wird sich voraussichtlich in zusätzlichen hochwertigen Unternehmensansiedlungen in der Wesermarsch niederschlagen und eine weitere Aufwertung des Wirtschaftsstandortes Wesermarsch maßgeblich vorantreiben. Da es sich dabei bisher um ein Vorhaben handelt, welches als herausgehobenes Pilotprojekt bewertet werden kann, erscheint es möglich, das Land Niedersachsen als Partner und eventuellen Kofinanzierer für das Vorhaben zu gewinnen.

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

---

<sup>78</sup> Grund- und Gewerbesteuern sowie Gemeindeanteile an der Einkommen- und Umsatzsteuer



DIEKMANN  
MOSEBACH  
& PARTNER



*Kommunalberatung*  
**WILFRIED SEYER**



## Quellen

- Assmann, Dirk, Jasmin Honold, Busso Grabow und Jochen Roose. *SDG-Indikatoren für Kommunen - Indikatoren zur Abbildung der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen in deutschen Kommunen*. Hrsg. Bertelsmann Stiftung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Deutscher Landkreistag, Deutscher Städtetag, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Deutsches Institut für Urbanistik, Engagement Global. Gütersloh 2018
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayer, Herrmann-Wilfried: *Grundbegriffe des Steuerrechts; Juristische Arbeitsblätter Sonderheft 15*, Neuwied/Kriftel/Berlin 1992
- Berlin TXL Urban Tech Republic (UTR) Campus West: [www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/berlin-txl-utr-campus-west](http://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/berlin-txl-utr-campus-west)
- Beständig, U.: *Nachhaltige Gewerbegebiete: Gut für die Biodiversität, attraktiv für Unternehmen*, Lüneburg 2015
- Bitcom: *Rechenzentren in Deutschland Aktuelle Marktentwicklungen -Update 2023; Studie des Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit gemeinnützige GmbH im Auftrag des Bitkom e.V.*; Berlin 2023
- Bitcom: *Deutsche Rechenzentren wachsen weiter und werden effizienter*; Pressemitteilung 25. Mai 2023; <https://www.bitkom.org/Presse/Presseinformation/Deutsche-Rechenzentren-Wachstum-Effizienz> (zuletzt abgerufen 13.03.2024)
- Brainergy Park Jülich (interkommunales Gewerbegebiet): [www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/brainergy-park-juelich](http://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/brainergy-park-juelich)
- Bundeagentur für Arbeit: *Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Pendlerverflechtungen nach Gemeinden*, Berichtsmonat: 30.06.2022; Statistiken der Bundeagentur für Arbeit, Hannover 2023
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): *Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten - Ergebnisse der Modellvorhaben*; in: *ExWoSt-Informationen 49/4*; Bonn. 2019
- Bundesministerium der Finanzen: *Amtliches Körperschaftsteuer-Handbuch 2015; Anlage 19, Steuerbefreiung von Wirtschaftsförderungsgesellschaften*<https://gewsth.bundesfinanzministerium.de/ksth/2015/B-Anlagen/Anlage-19/anlage-19.html>, zuletzt abgerufen 08.03.2024)
- Bundesministerium der Finanzen: *Umsatzsteuerrechtliche Behandlung von Erschließungsmaßnahmen*; BMF 7.6.2012, IV D 2 - S 7300/07/10001 :001 (DOK 2012/0479016), BStBl 2012 I; SIS 12 15 46
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU): *Die 2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung*; <https://www.bmu.de/WS3548> (zuletzt abgerufen 25.03.2020)

- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Die Gesundheitswirtschaftliche Gesamtrechnung für Deutschland - Zusammenfassung des Forschungsprojekts des BMWi; Berlin 2015.
- Bundesregierung: Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Neuauflage 2016; Berlin 2016
- Bunderegierung: Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Aktualisierung 2018; Berlin 2018
- <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672> (zuletzt abgerufen am 25.10.2023)
- Danielzyk, Rainer: Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland; Vortrag im Trägerkreis „Allianz für die Fläche“ am 15. Mai 2007 im Interkommunalen Grafschafter Gewerbepark Genend, 2007
- Deutscher Bundestag (13. Wahlperiode): Konzept Nachhaltigkeit -Vom Leitbild zur Umsetzung; Abschlußbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt - Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“, Drucksache 1311200, 26.06.98,
- Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen: [www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte?tx\\_mqsolr\\_search\[params\]=7e4217d6a97102f5a4430297f60852e4\\_3156](http://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte?tx_mqsolr_search[params]=7e4217d6a97102f5a4430297f60852e4_3156) (zuletzt abgerufen am 05.03.2024)
- Duden: Nachhaltigkeit; <https://www.duden.de/rechtschreibung/Nachhaltigkeit> (25.04.2019)
- EcoPark Cloppenburg: [www.ecopark.de](http://www.ecopark.de)
- Entwicklungsagentur Region Heide: Antworten auf häufig gestellte Fragen zum Projekt Batteriefabrik in Heide; <https://www.region-heide.de/wirtschaftsfoerderung/antworten-auf-haeufig-gestellte-fragen-zum-projekt-batteriefabrik-in-heide.html> (zuletzt abgerufen: 04.12.2023)
- Europäische Kommission: Der europäische Grüne Deal; [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de) (zuletzt abgerufen am 11.03.2024)
- Europäischer Rat - Rat der Europäischen Union: Rat beschließt Europäisches Klimagesetz; <https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2021/06/28/council-adopts-european-climate-law/> (zuletzt abgerufen am 11.03.2024)
- Fichter, Carsten & Wilke, Jörg.: Machbarkeitsstudie Green Wesermarsch - Aufbau einer Dekarbonisierungsstrategie; Studie des Büros Energiesysteme und des Northern Institute of Thinking im Auftrag des Landkreises Wesermarsch und der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH, Ovelgönne / Bremen 2023
- Gewerbesteuergegesetz (GewStG)
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen
- Hesse, Markus: Suburbanisierung; in ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover 2018, S. 2629 bis 2639

- Hessische/Niedersächsische Allgemeine (HNA): Interkommunales Gewerbegebiet: Fünf Kommunen planen Entwicklung an der A 49; <https://www.hna.de/lokales/fritzlar-homburg/neuental-ort316403/interkommunales-gewerbegebiet-fuenf-kommunen-planen-entwicklung-an-der-49-92148093.html> (zuletzt abgerufen: 13.02.2024)
- Hüttlinger, Adelheid: Kommunalrechtliche und kommunalwirtschaftliche Aspekte von Interkommunalen Gewerbegebieten (Stand 23.03.2004) <https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/interkomm-ge-recht-u-wirtschaft.pdf> (zuletzt abgerufen: 10.02.2024)
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld: Interkommunale Gewerbegebiete; <https://www.ostwestfalen.ihk.de/standort-foerdern/regional-und-landesplanung/regional-und-landesplanung/interkommunale-gewerbegebiete/> (zuletzt abgerufen am 20.02.2024)
- Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich: [www.weilheim.de/wirtschaft/wohngebiete-und-bauflaechen/interkommunales-gewerbegebiet-achalaich](http://www.weilheim.de/wirtschaft/wohngebiete-und-bauflaechen/interkommunales-gewerbegebiet-achalaich)
- Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe: [www.interkomm-owl.de/](http://www.interkomm-owl.de/)
- Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Oberbehme: <https://iko.kirchlegern.de/Startseite/>
- JadeWeserPark: <https://jadeweserpark.de/>
- Kahnert, Rainer und Katrin Rudowsky: Interkommunale Gewerbegebiete - Eine Dokumentation von Fallbeispielen; Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg Nr. 143, Stuttgart 1999
- Kempkens, Wolfgang: Wasserstoff-Produktion in Deutschland nimmt Fahrt auf; <https://www.ingenieur.de/technik/fachbereiche/energie/wasserstoff-produktion-in-deutschland-nimmt-fahrt-auf/> (zuletzt abgerufen 12.03.2024)
- KomSIS-Netzwerk der Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen: Gewerbeflächenportal; [www.komsis.de/de/](http://www.komsis.de/de/) (zuletzt abgerufen 12.03.2024)
- Körperschaftsteuergesetz (KStG)
- Kraus, Felix und Hubert Job: Regionalökonomische Effekte des Tourismus im Nationalpark Schwarzwald, München 2015
- Krawcyk, Olaf: Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, Impulsbeitrag auf dem Strategieworkshop zum nachhaltigen interkommunalen Gewerbegebiet in der Wesermarsch am 05.09.2023 in Elsfleth
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kommunalen Finanzausgleich 2019; Statistische Berichte Niedersachsen L II S - j / 2019, Hannover 2020
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kommunalen Finanzausgleich in Niedersachsen - Umlagegrundlagen; <https://www.statistik.niedersachsen.de/kommunalen-finanzausgleich/kommunalen-finanzausgleich-in-niedersachsen-umlagegrundlagen-214356.html> (zuletzt abgerufen 25.01.2024)

- Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg: Kyoto-Protokoll; <https://www.lpb-bw.de/kyoto-protokoll>, zuletzt abgerufen am 04.10.2023
- Landkreis Wesermarsch: Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Wesermarsch - Begründung, Brake 2019
- Landkreis Wesermarsch: Regionales Raumordnungsprogramm 2019 für den Landkreis Wesermarsch - Beschreibende Darstellung, Brake 2020
- Landua, Detlef, Wagner-Endres, Sandra und Ulrike Wolf: Standortfaktoren für Unternehmen - die kommunale Sicht; Difu Paper, Berlin 2017
- LuneDelta: [www.innovationsstandort.bis-bremerhaven.de](http://www.innovationsstandort.bis-bremerhaven.de)
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energieland Saarland: Landesregierung begrüßt Ansiedlung von SVOLT; Mitteilung vom 09.10.2023, [https://www.saarland.de/mwide/DE/portale/wirtschaft/services/impressum/impressum\\_node.html](https://www.saarland.de/mwide/DE/portale/wirtschaft/services/impressum/impressum_node.html) (zuletzt abgerufen: 04.12.2023)
- Neuer Huckepackbahnhof, HafenCity Hamburg: [www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/urbane-produktion-im-neuen-huckepackbahnhof](http://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/urbane-produktion-im-neuen-huckepackbahnhof)
- Niedersachsenpark: [www.niedersachsenpark.de](http://www.niedersachsenpark.de)
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, [https://www.strassenbau.niedersachsen.de/startseite/projekte/grosse\\_einzelprojekte/kustenautobahn\\_a\\_20/geschichte/geschichte-78617.html](https://www.strassenbau.niedersachsen.de/startseite/projekte/grosse_einzelprojekte/kustenautobahn_a_20/geschichte/geschichte-78617.html) (zuletzt abgerufen 12.04.2024)
- Niedersächsischen Gesetzes über den Finanzausgleich (NFAG).
- Niedersächsisches Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (NKomZG)
- Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport: Interkommunale Zusammenarbeit; [https://www.mi.niedersachsen.de/startseite/themen/kommunen/interkommunale\\_zusammenarbeit/interkommunale-zusammenarbeit-62848.html](https://www.mi.niedersachsen.de/startseite/themen/kommunen/interkommunale_zusammenarbeit/interkommunale-zusammenarbeit-62848.html) (zuletzt abgerufen:10.02.2024)
- Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 08.05.2014 zur am 01.11.2010 beschlossenen Entwicklungssatzung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Jade-Weser-Park; 1 KN 102/11, Fundstelle openJur 2014, 11075, Absätze 250 und 26
- Pohl, Martha: Fiskalische Effekte von Arbeitsplätzen; BAW-Diskussionsbeiträge Nr. 2, Bremen 2001
- Poll, Dietmar: Batterieproduktion in Deutschland: Hier entstehen neue Werke; <https://www.produktion.de/technik/co2-neutrale-industrie/batterieproduktion-in-deutschland-hier-entstehen-neue-werke-124.html> (zuletzt abgerufen 12.03.2024)
- Potthoff, Peter: Grundstücks(ver)käufe im Umsatzsteuerrecht; [http://www.stb-potthoff.de/download/grundstuecks\\_ver\\_kaeuft.pdf](http://www.stb-potthoff.de/download/grundstuecks_ver_kaeuft.pdf) (zuletzt abgerufen 26.01.2024)
- Prognos AG, Öko-Institut e.V., Wuppertal Institut: Klimaneutrales Deutschland 2045 -Wie Deutschland seine Klimaziele schon vor 2050 erreichen kann; Studie im Auftrag der Stiftung Klimaneutralität, Agora Energiewende und Agora Verkehrswende; Basel 2021

- 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
- Ramms, Thilo: Ohne Arbeitsplätze kein Bevölkerungswachstum; regecon aktuell Nr. 3, Tostedt 2011
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Statistisches Bundesamt: Input-Output-Rechnung im Überblick; Wiesbaden 2010
- TIP Innovationspark Nordheide: [www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/tip-innovationspark-nordheide](http://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/tip-innovationspark-nordheide)
- United Nations: Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development; A/RES/70/1, New York 2015; <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/21252030%20Agenda%20for%20Sustainable%20Development%20web.pdf>; (zuletzt abgerufen 25.04.2019)
- United Nations Framework Convention on Climate Change: Adoption Of The Paris Agreement; Conference of the Parties, Twenty-first session, Paris, 30 November to 11 December 2015
- Veres-Homm, Uwe et al.: Regional konsolidierte Gewerbeflächenentwicklung (RekonGent); Abschlussbericht im Rahmen des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020; Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit; in: Umweltbundesamt (Hrsg.): Texte 21/2019, Dessau-Roßlau, März 2019
- Wilke, Jörg: Wilke.: AeroMare - Strategischer Ansatz einer innovativen Standortentwicklung (AeroMAre - strategic approach for innovative local development) in: Wirtschaftsstandort Niedersachsen (Business Location LowerSaxony). 150-155. Monographie. Europäischer Wirtschaftsverlag. Wiesbaden. 2009
- Wilke, Jörg: Wirtschaftsförderung in der Wesermarsch - Ein ganzheitlicher Ansatz zur Regionalentwicklung. In: Friedel, R. und Spindler, E.A. (Hrsg.) Nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume - Chancenverbesserung durch Innovation und Traditionspflege. 412-428. VS Springer Research. Berlin/Potsdam. 2008

- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages: Nachhaltigkeit, Der aktuelle Begriff 06/2004, Berlin oder auch Duden: Nachhaltigkeit; <https://www.duden.de/rechtschreibung/Nachhaltigkeit> (25.04.2019)

## Anhang



DIEKMANN  
MOSEBACH  
& PARTNER



*Kommunalberatung*  
**WILFRIED SEYER**

Tab. 30. Good-Practice-Beispiele interkommunaler Gewerbegebiete (alle recherchierten Beispiele)

Projekt	Ecopark	Niedersachsenpark	JadeWeserPark	Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe	Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Oberbehme	Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich
<b>Lage</b> (Ort, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde Emstek, Landkreis Cloppenburg, Niedersachsen</li> <li>Zwischen Bremen, Oldenburg und Osnabrück an der A1, Anschlussstelle Cloppenburg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Landkreis Vechta, Gemeinde Rieste (Samtgemeinde Bersenbrück), Landkreis Osnabrück, Niedersachsen</li> <li>Zwischen Bremen und Osnabrück an der A1, Anschlussstellen Neuenkirchen-Vörden und (zukünftig) Rieste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Schortens, Landkreis Friesland, Niedersachsen</li> <li>Kurz vor der Stadtgrenze Wilhelmshavens, direkt an der A29 Oldenburg-Wilhelmshaven am Wilhelmshavener Kreuz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städte Bad Salzuffen, Bielefeld und Herford, Region Ostwestfalen-Lippe, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Direkt an der Anschlussstelle Ostwestfalen/Lippe der A2 im Grenzgebiet der drei Städte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden Kirchlengern und Hiddenhausen, Kreis Herford, Nordrhein-Westfalen</li> <li>An der Anschlussstelle Kirchlengern der A30 im Grenzgebiet der Gemeinden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Weilheim i. Oberbayern, Gemeinde Polling, Landkreis Weilheim-Schongau, Bayern</li> <li>Das Gewerbegebiet Achalaich liegt zu etwa 60 Prozent auf Weilheimer und zu 40 Prozent auf Pollinger Flur</li> </ul>
<b>Beteiligte Kommunen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden Cappeln und Emstek, die Stadt Cloppenburg und der Landkreis Cloppenburg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesellschafter der Niedersachsenpark GmbH: Samtgemeinde Bersenbrück, Gemeinde Rieste, Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Stadt Damme, MBN Bau AG (Georgsmarienhütte) bis 2008: Landkreise Osnabrück und Vechta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckverband der Städte Jever, Schortens, Varel und Wittmund, der Gemeinden Bockhorn, Friedeburg, Sande, Wangerland und Zetel, der Landkreise Friesland und Wittmund sowie der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städte Bielefeld, Herford und Bad Salzuffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden Kirchlengern und Hiddenhausen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Weilheim i. Oberbayern, Gemeinde Polling</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A1: 800 m, A29: 5 km</li> <li>B72 (E233): unmittelbar, B69: 3 km</li> <li>Bahnhöfe: Ahlhorn: 10 km, Cloppenburg: 13 km (Regionalverkehr)</li> <li>Flughäfen: Bremen: 60km, Münster/Osnabrück: 95 km)</li> <li>Binnenhafen: c-Port: 40 km</li> <li>Seehäfen: Oldenburg 45 km, Brake: 75 km, Emden: 93 km, JadeWeserPort: 96 km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A1: 500 m</li> <li>L76: unmittelbar</li> <li>Gebiet erschlossen durch die Kreisstraße K 149</li> <li>Bahnhöfe: Neuenkirchen-Vörden: 1 km, Bersenbrück: 10 km (Regionalverkehr)</li> <li>Binnenhafen: Engter (Mittellandkanal): 7 km</li> <li>Seehäfen: Oldenburg 75 km, Bremen: 85 km, JadeWeserPort: 130 km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B210: 500 m</li> <li>A29: 2,5 km</li> <li>Bahnhöfe: Sande: 2 km, Schortens/Heidmühle: 7 km (Regionalverkehr)</li> <li>Binnenhafen: Oldenburg: 50 km</li> <li>Seehäfen: JadeWeserPort: 8 km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A2: 0,5km, A30: 17km, A33: 22km</li> <li>ICE/IC: 8km und 10km, RE: 5km</li> <li>Kanalhafen Minden/Weser: 42km</li> <li>Flughäfen: 26 bis 100km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A30: 0,5 km</li> <li>B239/B61: 0,0 km</li> <li>Bahnhof Bahnlinie Kirchlengern: Regionalverkehr Bielefeld-Osnabrück</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A95: 25km</li> <li>B2: 1,0 km</li> <li>Bahnhof Weilheim: 5 km Regionalverkehr</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtgebiet (brutto): 300 ha (F-Plan rechtskräftig)</li> <li>Verfügbare Nettofläche: insg. ca. 190 ha</li> <li>Sofort verfügbar: 30 ha, davon 15 ha GE und 15 ha GI</li> <li>Später verfügbar: 160 ha (derzeit rechtskräftige B-Pläne für 80 ha)</li> <li>Verfügbare Parzellen zwischen 1.500 m<sup>2</sup> und 10 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtgebiet (brutto): 412 ha</li> <li>Verfügbare Nettofläche: insg. ca. 120 ha</li> <li>Sofort verfügbar: 43 ha</li> <li>Später verfügbar: 77 ha</li> <li>Größte sofort verfügbare Parzellen 6 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtgebiet (brutto): 168 ha</li> <li>Verfügbare Nettofläche: insg. ca. 126 ha</li> <li>Sofort verfügbar: 22,3 ha, davon 3,5 ha GE und 18,8 ha GI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettobaufläche insgesamt: 35ha</li> <li>Zwei Bauabschnitte weitgehend vermarktet</li> <li>Erweiterung (weiterer bereits konzipierter Bauabschnitt) ist aktuell in Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettobaufläche: 35ha</li> <li>Vollständig vermarktet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettobaufläche: 13,5 ha</li> <li>Komplett vermarktet</li> </ul>
<b>Grundstückspreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>59 €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>79,- €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25,- - 35,- €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>90,- €/m<sup>2</sup> zzgl. 55,- €/m<sup>2</sup> Erschließungskosten</li> </ul>
<b>Konzeption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ab 2001 erschlossener großflächiger, interkommunaler Gewerpark mit großzügiger, attraktiver Grün- und Freiflächengestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ab 1998 konzipiertes und ab 2002 realisiertes großflächiges Kreis- und Gemeindegrenzen übergreifendes Industrie- und Gewerbegebiet direkt an der Autobahn A1,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der JadeWeserPark ist ein interkommunaler Industrie- und Gewerpark, der größere Ansiedlungen aus Logistik und Verarbeitenden Gewerbe u.a. im</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziel der interkommunalen Gewerbegebiets Ostwestfalen Lippe war die Entwicklung eines größeren Gewerbebestandes in einer dicht besiedelten Region, um größere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinsames Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen Kirchlengern und Hiddenhausen, um Flächenangebote für</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erste Überlegungen für ein interkommunales Gewerbegebiet 1994 in Polling, ab 2002 Gespräche mit Weilheim, ab 2009 vertiefte Planungen</li> </ul>

Projekt	Ecopark	Niedersachsenpark	JadeWeserPark	Interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe	Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Oberbehme	Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktives Gewerbeparkmanagement mit Full-Service-Angeboten über kooperierende Dienstleister vom Post-Service bis hin zur Kinderbetreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>umgesetzt als Public-Private-Partnership in der Niedersachsenpark GmbH</li> <li>Vermietungsangebote im Niedersachsenpark-Center (Konferenzzentren oder -räume, Multifunktionsgebäude/-hallen)</li> <li>Weitreichenden Angebots an Serviceleistungen wie Bestandspflege und Veranstaltungsmanagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zusammenhang mit dem JadeWeserPort ermöglichen soll</li> <li>Seine Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch den 2005 gegründeten Zweckverband JadeWeserPark Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven</li> <li>Erschließungsbeginn 2009, 2010 Fertigstellung 1. Bauabschnitt mit 20 ha, 2014 Fertigstellung 2. Und 3. Bauabschnitt mit 20 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansiedlungen realisieren, funktionale und räumliche Zusammenhänge nutzen, Agglomerationseffekte erzielen und Wertschöpfungsketten stärken. zu können</li> <li>Weitere Ziele sind die Aufteilung von Planungsaufgaben und die Reduzierung von Verwaltungsaufwand</li> <li>Konzipiert sind drei Bauabschnitte</li> <li>1. BA: ab 2004, Stadtgebiete Herford u. Bad Salzuflen</li> <li>2. BA: in Planung, Stadtgebiet Bad Salzuflen</li> <li>3. BA: seit 2016, Stadtgebiet Bielefeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unternehmen mit Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf zu schaffen</li> <li>Zielgruppen sind sowohl ortsansässige Betriebe und Existenzgründer als auch innovative Unternehmen aus dem gesamten nordwestdeutschen Wirtschaftsraum</li> <li>Grundlegendes Anliegen der beiden Kommunen ist, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit die gewerblich-industrielle Entwicklung zu fördern und dadurch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region zu verbessern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunalvertrag /Kooperationsvereinbarung zwischen Weilheim und Polling 2015</li> <li>B-Plan-Beschluss in beiden Kommunen 2017</li> <li>Erschließung wurde Ende 2020 abgeschlossen, Besiedlung ab 2021, inzwischen vollständig vermarktet</li> <li>Ziel des Interkommunale Gewerbegebiet Achalaich: Expansionswünschen der heimischen Wirtschaft nachkommen und neue Arbeitsplätze schaffen zu können</li> <li>Zielgruppe ist ein breiter Branchenmix außer Einzelhandel</li> <li>auf der Weilheimer Seite bereichern und auf diese Weise mittelfristig rund 700 Menschen einen Arbeitsplatz</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Breiter Mix aus kleinen, mittleren und großen Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, produzierendes Gewerbe, Logistik, Handel und (Unternehmens-) Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistik-Großansiedlungen von Adidas und PSA Peugeot Citroën sowie des Logistik-Dienstleisters Imperial Logistics</li> <li>Großbetriebe des Produzierenden Gewerbes, z. B. Grimme Landmaschinenfabrik</li> <li>Diverse mittlere und kleiner Unternehmen aus Produktion, Logistik, Handel und Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansässig: Logistik und Dienstleistungen</li> <li>Zielgruppe: Produzierendes Gewerbe, Logistik, Logistikimmobilien-Entwickler, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen insb. aus dem Bereich der maritimen Wirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Breiter Branchenmix aus Möbel-, Maschinenbau-, Textil- und Kunststoffindustrie</li> <li>Insgesamt ca. 60 Unternehmen mit ca. 1.650 Arbeitsplätzen in den zwei bisherigen BAs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Branchenmix aus Metallverarbeitung, Logistik, Speditionen, Kraftfahrzeugvertrieb, Handwerk</li> <li>Insgesamt mehr als 40 Unternehmen mit über 800 Mitarbeitern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produzierendes Gewerbe, Technologie, Handwerk, Autowerkstätten, Dienstleistungen und Gartenbau</li> <li>Inzwischen mindestens 20 Betriebe mit ca. 700 Arbeitsplätzen im Weilheimer Teil des Gebietes</li> </ul>
<b>Organisationsform (Träger)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Träger: interkommunaler Zweckverband ecopark, gegründet 1999 von den Gemeinden Cappeln und Emstek, der Stadt Cloppenburg und dem Landkreis Cloppenburg. 2001 Start der Erschließung</li> <li>Beginn der Flächenvermarktung ab 2002</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Public-Private-Partnership in einer Kapitalgesellschaft, der Niedersachsenpark GmbH</li> <li>Gesellschafter der Niedersachsenpark GmbH: Samtgemeinde Bersenbrück, Gemeinde Rieste, Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Stadt Damme, MBN Bau AG (Georgsmarienhütte) sowie bis 2008 die Landkreise Osnabrück und Vechta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckverband JadeWeserPark Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven, gegründet 2005</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunale Eigengesellschaft interkommunales Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe GmbH (Gründung 29.11.2001)</li> <li>Gesellschafter der interkommunales Gewerbegebiet GmbH sind zu 45 % die Städte Bielefeld und Herford und zu 10 % die Stadt Bad Salzuflen</li> <li>Operativen Arbeiten übernimmt die „WEGE Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH“</li> <li>Aufsichtsgremium:</li> <li>Gesellschaftsversammlung, Mitglieder: (Ober-)Bürgermeister der drei Kommunen</li> <li>Forum als beratendes Gremium, besetzt mit je 5 Vertreter*innen der Stadträte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kooperationsvereinbarung der Gemeinden Kirchlengern und Hiddenhausen zur gemeinschaftlichen Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Oberbehme</li> <li>Gemeinsame Beauftragung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft zur treuhänderischen Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Oberbehme inkl. Vorbereitung, Erschließung, Vermarktung und Finanzierungsbetreuung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunalvertrag /Kooperationsvereinbarung zwischen Weilheim und Polling 2015.</li> </ul>
<b>Kosten (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K. A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stammkapital der interkommunales Gewerbegebiet GmbH: 500.000€</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="http://www.ecopark.de">www.ecopark.de</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="http://www.niedersachsenpark.de">www.niedersachsenpark.de</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://jadeweserpark.de/">https://jadeweserpark.de/</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.interkomm-owl.de/">https://www.interkomm-owl.de/</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://iko.kirchlengern.de/Startseite/">https://iko.kirchlengern.de/Startseite/</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.weilheim.de/wirtschaft/wohngebiete-und-bauflaechen/interkommunales-gewerbegebiet-achalaich">https://www.weilheim.de/wirtschaft/wohngebiete-und-bauflaechen/interkommunales-gewerbegebiet-achalaich</a></li> </ul>

Projekt	Gewerbegebiet Ravenna-Park	Interkommunales Gewerbegebiet Aurea	Gewerbepark Am Wiehen	Gewerbepark Flugplatz Gütersloh	Interkommunales Gewerbegebiet Weeze-Goch	Interkommunales Gewerbegebiet IBV
<b>Lage</b> (Ort, beteiligte Kommunen, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreis Gütersloh, Stadt Halle, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Werther, Gütersloh, Stadt Halle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreise Warendorf und Gütersloh, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Oelde, Rheda-Wiedenbrück, Herzebrock-Clarholz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Herford, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Hüllhorst, Löhne</li> <li>12,5ha in Hüllhorst und 4,5 ha in Löhne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreis Gütersloh, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Harsewinkel, Gütersloh, Herzebrock-Clarholz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreis Kleeve, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Weeze, Goch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreis Gütersloh, Nordrhein-Westfalen</li> <li>Borgholzhausen, Versmold</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A33: unmittelbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A2: unmittelbar</li> <li>K6, K12</li> <li>Kamer Kreuz: 30 Minuten</li> <li>Flughafen: 60 Minuten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A30: &gt;10km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A2: &gt;5km, A33: &gt;10km</li> <li>B513</li> <li>Busverbindung alle halbe Stunde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A57: 5km</li> <li>B67, B9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A33: &gt;10km</li> <li>B476</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettofläche 41ha</li> <li>Verkauft: 40ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettobaufläche: 80ha</li> <li>Verkauft: 76,8ha</li> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettofläche: 17ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruttofläche: 120ha, geteilt in Nord und Süd</li> <li>Nettofläche: 17ha im Norden</li> <li>Grundstücksgrößen von 6.500 qm bis etwa 45.00qm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Bauabschnitt: 25</li> <li>2. Bauabschnitt: k.A.</li> <li>Beide Bauabschnitte verkauft</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel, Handwerk, Straßenbau,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Speditionen, Logistik, Kraftfahrzeugvertrieb, Metallverarbeitung, Straßenbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produzierendes Gewerbe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produzierende Branchen, Handwerk, Logistik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A., da noch in der Planung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistik, Möbelindustrie, Ernährungsgewerbe, Maschinenbau</li> </ul>
<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AUREA GmbH (Das A2-Wirtschaftszentrum)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zusammenarbeit seit 2013</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH (Gründung 26.01.2017)</li> <li>Die Stadt Gütersloh hält 70% der Anteile an der GmbH, die Stadt Harsewinkel 20% und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz 10%</li> <li>Aufsichtsrat der GmbH gehören Vertreter der Räte aus den drei beteiligten Kommunen an</li> <li>Geschäftsführer ist seit Anfang 2017 Albrecht Pförtner, Geschäftsführer der conceptGT Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Immobilien und Stadtentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckverbandes Gewerbepark Weeze-Goch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>
<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>k.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtkosten 5 Millionen</li> <li>Gemeinde Hüllhorst übernimmt 75%</li> <li>Stadt Löhne 25%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<a href="http://www.hallewestfalen.de/portal/seiten/gewerbegebiet-ravenna-park-900000214-22700.html">www.hallewestfalen.de/portal/seiten/gewerbegebiet-ravenna-park-900000214-22700.html</a>	<a href="https://www.aurea-a2.de/">https://www.aurea-a2.de/</a>	<a href="http://interkommunales.nrw/projekt/gewerbepark-am-wiehen/">interkommunales.nrw/projekt/gewerbepark-am-wiehen/</a>	<a href="http://gewerbepark-flugplatz-gt.de/">gewerbepark-flugplatz-gt.de/</a>	<a href="http://www.gewerbepark-weeze-goch.de/">www.gewerbepark-weeze-goch.de/</a>	<a href="http://borgholzhausen.de/sv_borgholzhausen/Rathaus">borgholzhausen.de/sv_borgholzhausen/Rathaus</a>

Projekt	Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg- Leimen	Gewerbegebiet Braunschweig-Salzgitter	Interkommunales Gewerbegebiet Sonnenberg- Flöritz	Gewerbegebiet Mittleres Fuldata	Interkommunales Gewerbegebiet Dresden- Heidenau	Gewerbegebiet Bredenbek
<b>Lage</b> (Ort, beteiligte Kommunen, Hoheitsgebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rhein-Neckar Kreis, Baden-Württemberg</li> <li>Heidelberg, Leimen</li> <li>44ha in Heidelberg und 55 in Leimen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Region Braunschweig, Niedersachsen</li> <li>Braunschweig, Salzgitter</li> <li>176ha in Salzgitter und 124ha in Braunschweig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreis Sonnenberg, Thüringen</li> <li>Sonnenberg, Flöritz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schwalm-Eder-Kreis, Hessen</li> <li>Felsberg, Malsfeld, Morschen, Spangenberg, Melsungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sächsische Schweiz-Ostergebirge, Sachsen</li> <li>Dresden, Heidenau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redenburg-Eckernförde, Schleswig-Holstein</li> <li>Bredenbek, Eckernförde</li> </ul>
<b>Verkehrsanbindung</b> (Autobahn, Bundesstraße, Personen- u. Güterbahnhof, See-, Binnen- u. Flughafen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>A5: &gt;10km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A39: unmittelbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A73: 20km</li> <li>B89: anliegend</li> <li>Regionalbuslinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A7: 5km</li> <li>ICE- Bahnhof: 30km</li> <li>Binnenhafen: Kassel-Calden 50km</li> <li>Flughafen: Paderborn 90km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A17: 5km</li> <li>B172</li> <li>Flughafen Dresden 20km</li> <li>Hauptbahnhof 10km</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A201: unmittelbar</li> <li>Bahnhof</li> <li>Seehafen</li> <li>Binnenhafen</li> </ul>
<b>Fläche</b> (Größe, verkaufte Fläche)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruttofläche: 99ha</li> <li>Nettofläche: 32,2ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruttofläche: 300ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruttofläche: 22,94ha</li> <li>Nettofläche 17,59ha</li> <li>Verfügbare Fläche: 7,31ha</li> <li>Kaufpreis: 16,30 Euro/m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruttofläche: 89ha</li> <li>Verfügbare Fläche: 3,66ha</li> <li>Verkaufspreis: 38 €/m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettofläche: 17,7ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkauft: alles</li> </ul>
<b>Branchenstruktur / Unternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nachhaltiges Bauen und Medizintechnik (Schwerpunkt in der Zukunft)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistik, vertreibendes Gewerbe, Handwerk,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel, Maschinenbau, Büros, Handwerk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistik, Metallbau, Maschinenbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbeflächen zur Ansiedlung vorwiegend klein- u. mittelständischer Unternehmen im produzierenden Bereich – Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SO Logistik, Produktion, überregionale Dienstleistungen, verkehrsauffines Gewerbe</li> </ul>
<b>Organisationsform</b> (Träger)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ (Gründung 01.01.2021)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EGG Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH – das stimmt nicht.</li> <li>Seit mehr als 58 Jahren entwickelt die EGG Stadt</li> <li>Aufsichtsrat bestehend aus unter anderem dem Bürgermeister</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zweckverband aus genannten Städten und Gemeinden (Gründung im Sommer 1998)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>
<b>Kosten</b> (Verteilung Kosten u. Steuereinnahmen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>K.A.</li> </ul>
<b>Weitere Informationen</b>	<a href="http://www.heidelberg.de/hd/HD/Arbeiten+in+Heidelberg/economy+park+heidelberg-leimen.html">www.heidelberg.de/hd/HD/Arbeiten+in+Heidelberg/economy+park+heidelberg-leimen.html</a>	<a href="http://www.salzgitter.de/pressemeldungen/2016/Gewerbegebiet-2016.php">www.salzgitter.de/pressemeldungen/2016/Gewerbegebiet-2016.php</a>	<a href="http://www.eg-gummersbach.de/projekte/gewerbepark-sonnenberg">www.eg-gummersbach.de/projekte/gewerbepark-sonnenberg</a>	<a href="http://www.gewerbegebiet-mittleres-fuldata.de/">www.gewerbegebiet-mittleres-fuldata.de/</a>	<a href="http://www.dresden.de/de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/gewerbeimmobilien/kommunal/heidenau.php">www.dresden.de/de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/gewerbeimmobilien/kommunal/heidenau.php</a>	<a href="http://gewerbeportal.kielregion.de/flaechen/standard-titel/anzeige/event/gewerbegebiet-bredenbek-an-der-a210-nach-kiel-so/">gewerbeportal.kielregion.de/flaechen/standard-titel/anzeige/event/gewerbegebiet-bredenbek-an-der-a210-nach-kiel-so/</a>



Tab. 31. Gewerbeflächenangebot im Landkreis Wesermarsch und den angrenzenden Städten und Gemeinden

Nr.	Standort	Gewerbefläche	Gesamtläche (brutto)		Nutzungsart	Nutzungsart (netto)				Gewerbeflächen sofort verfügbar (netto)			später verfügbar		Bebauungsplanstatus	
			insgesamt	verfügbare Fläche (netto) insgesamt		GE	GI	MI	SO	insgesamt	Flächeneigentum		insgesamt	Flächeneigentum		
											Kommune	Sonstige		Privat		Kommune
ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha		
<b>Landkreis Wesermarsch</b>																
			<b>386,2</b>	<b>181,6</b>	<b>0,0</b>	<b>44,7</b>	<b>37,5</b>	<b>0,0</b>	<b>13,0</b>	<b>75,6</b>	<b>33,9</b>	<b>36,0</b>	<b>5,7</b>	<b>106,0</b>	<b>21,6</b>	<b>58,5</b>
1	Nordenham	Gewerbegebiet am Wesertunnel	21,06	0,5	GE	0,50				0,5	0,5			-		
2	Nordenham	Industriepark Blexen	43,70	8,8	GI		8,80			8,8	8,8			-		
3	Nordenham	Gewerbepark Nord	71,11	15,1	GE, GI	9,40	5,70			15,1	9,4	5,7		0,0		öffentl. Auslegung
4	Ovelgönne	Wesermarsch-Mitte	18,30	2,8	GE	2,75				2,8	2,8					liegt rechtskräftig vor
5	Brake	Grundstück Niedersachsenka, Nördl. Teil B03	13,00	13,0	SO				13,00		13,0					liegt rechtskräftig vor
6	Brake	Grundstück Boitwarder Groden, Nördl. Teil B02	32,00	32,0	GE								32,0		32,0	B-Plan in Vorbereitung
7	Brake	Grundstück Boitwarder Groden, Süd. des Gleisbogens B2	23,00	23,0	GI		23,00			23,0	23,0					liegt rechtskräftig vor
8	Brake	Gewerbegebiet Brake-West	24,00	20,0	GE								20,0		20,0	B-Plan liegt nicht vor
9	Brake	Gewerbegebiet Erweiterung Max-Planck-Straße	17,00	13,0	GE								13,0	6,5	13,0	B-Plan liegt nicht vor
10	Elsfleth	Oberrege-West	40,00	25,9	GE	25,90							25,9			
11	Berne	Ranzenbüttel	23,10	15,1	GE								15,1	15,1		Aufstellungsbeschluss
12	Jaderberg	An der Bahn	9,20	0,0	GE	0,00										liegt rechtskräftig vor
13	Lemwerder	Aero Mare (Westlicher Teil)	9,80	6,1	GE	6,10				6,1	6,1					liegt rechtskräftig vor
14	Lemwerder	Bahnhof Altenesch	17,95	0,3	GE					0,3	0,3					liegt rechtskräftig vor
15	Lemwerder	Edenbüttel und Edenbüttel II	23,00	6,1	GE					6,1	6,1					liegt rechtskräftig vor
<b>Cuxhaven, Stadt</b>																
			<b>92,56</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
1	Cuxhaven	Am Böhlgraben	89,90	0,0	GE	0,00										
2	Cuxhaven	Westlich Querkamp TB1	2,66	0,0	GE	0,00										
<b>LK Cuxhaven</b>																
			<b>438,88</b>	<b>83,9</b>	<b>0,0</b>	<b>19,13</b>	<b>15,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12,7</b>	<b>12,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>71,2</b>	<b>32,6</b>	<b>0,0</b>
1	Stadt Geestland	Gewerbegebiet Lintig	10,80	0,0	GE	0,00						0,0				
2	Stadt Geestland	Gewerbegebiet West	3,87	1,9	GE	1,85				1,9	1,9					liegt rechtskräftig vor
3	Loxstedt	Wedenberg	70,13	6,0	GI		6,03						6,0			liegt rechtskräftig vor
4	Loxstedt	Siedewurt	86,91	65,2	GE	15,71						0,0	65,2	32,6		unbekannt
5	Loxstedt	Loxpark	35,66	0,0	GE	0,00					0,0					
6	Lamstedt	Gewerbegebiet "Auf dem Kampen"	5,00	0,0	GE	0,00					0,0					
7	Hagen im Bremischen	Gewerbegebiet Bramstedt	9,50	0,0	GE	0,00					0,0					
8	Hagen im Bremischen	Gewerbegebiet Sandstedt, An der Autobahn 27	22,30	0,0	GE	0,00					0,0					
9	Hagen im Bremischen	Gewerbefläche Hagen - Harmonie	13,40	0,0	GE	0,00					0,0					
10	Hagen im Bremischen	Gewerbefläche Wulsbüttel - Hoop	7,20	0,0	GE	0,00					0,0					
11	Hagen im Bremischen	Gewerbegebiet Uthlede	10,00	0,0	GE	0,00					0,0					
12	Hagen im Bremischen	Gewerbefläche Lehnstedt	7,40	0,0	GE	0,00					0,0					
13	Hagen im Bremischen	Gewerbepark Döhrenacker	14,70	0,0	GE	0,00					0,0					
14	SG Hemmoor	Am Bahnhof	7,40	0,0	GE	0,00					0,0					
15	SG Hemmoor	Zur Hansa	1,10	0,0	GE	0,00					0,0					
16	SG Hemmoor	Herrlichkeit	4,00	0,0	GE	0,00					0,0					
17	SG Hemmoor	Auf den Wieden	15,20	0,0	GE	0,00					0,0					
18	SG Hemmoor	Flachsbleichen	16,00	0,0	GE	0,00					0,0					
19	SG Hemmoor	Industriegebiet Heefel	17,80	0,0	GE	0,00					0,0					
20	Beverstedt	Gewerbegebiet Ortsmitte Lunestedt	4,60	0,7	GE	0,73				0,7	0,7					liegt rechtskräftig vor
21	Beverstedt	Gewerbepark Wachholz	25,10	0,8	GE	0,84				0,8	0,8					liegt rechtskräftig vor
22	Beverstedt	Wilhelm-Giese-Straße	6,50	0,0	GE	0,00					0,0					
23	SG Land Hadeln	Kampen II	6,40	0,0	GE	0,00					0,0					
24	Wurster Nordseeküste	Gewerbepark Dorum	22,00	0,0	GE	0,00					0,0					
25	Wurster Nordseeküste	Industriegebiet am Seeflughafen Nordholz/Cuxhaven	15,91	9,3	GI		9,26			9,3	9,3					liegt rechtskräftig vor
<b>Wilhelmshaven, Stadt</b>																
			<b>710,03</b>	<b>512,7</b>	<b>0,0</b>	<b>7,82</b>	<b>38,36</b>	<b>0,00</b>	<b>16,91</b>	<b>66,7</b>	<b>22,7</b>	<b>38,0</b>	<b>6,0</b>	<b>458,0</b>	<b>101,9</b>	<b>346,1</b>
1	Wilhelmshaven	Güterverkehrszentrum Jadeswerport	160,00	36,0	GI		36,00			36,0	36,0					liegt rechtskräftig vor
2	Wilhelmshaven	Logistikpark Wilhelmshaven	44,37	24,7	GE, MI, SO	7,82		14,91		22,7	22,7			1,9	1,9	liegt rechtskräftig vor
3	Wilhelmshaven	Nordhafen (W1)	70,60	17,0	SO			2,00		4,0		2,0		15,0		liegt rechtskräftig vor
4	Wilhelmshaven	Voslapper Groden- SÜD	400,00	400,0	GI, SO								100,0	300,0		B-Plan liegt nicht vor
5	Wilhelmshaven	Gewerbegebiet Güterstraße	2,36	2,4	GI		2,36			2,4						liegt rechtskräftig vor
6	Wilhelmshaven	Wilhelmshaven-Preussenstraße 2	1,60	1,6	GE					1,6						
7	Wilhelmshaven	Nordhafen- Nördlich Braunschweigkai (W2)	10,00	10,0	GE									20,0	10,0	B-Plan liegt nicht vor
8	Wilhelmshaven	Schleuseninsel (W3)	21,10	21,1										21,1	21,1	Aufstellungsbeschluss
<b>LK Osterholz</b>																
			<b>126,3</b>	<b>8,1</b>	<b>0,0</b>	<b>8,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8,1</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
1	Osterholz-Scharmbeck	Gewerbepark A27	23,00	3,0	GE, GI	3,00				3,0	3,0			0,0	0,0	liegt rechtskräftig vor
2	Ritterhude	Gewerbegebiet Ihlpohl	12,50	0,0	GE, GI									0,0	0,0	liegt rechtskräftig vor
3	Ritterhude	Gewerbepark Ritterhude	23,70	0,0	GE											liegt rechtskräftig vor
4	Lilienthal	Moorhausen (Goebelstraße)	0,30	0,3	GE	0,30						0,3				liegt rechtskräftig vor
5	Ritterhude	Auf dem Radberg/ Stendorfer Straße	10,50	0,0	GE							0,0				liegt rechtskräftig vor
6	Lilienthal	Moorhausen (Beim neuen Damm)	1,89	1,7	GE	1,66				1,7		1,7				liegt rechtskräftig vor
7	Schwanevede	Gewerbepark A27	46,58	0,0	GE, GI, MI											liegt rechtskräftig vor
8	SG Hambergen	Gewerbegebiet Hambergen - Bremer Straße / B74	7,85	3,1	GE	3,08				3,1	3,1					liegt rechtskräftig vor
<b>LK Ammerland</b>																
			<b>202,8</b>	<b>19,5</b>	<b>0,0</b>	<b>13,2</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>19,5</b>	<b>18,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
1	Rastede	Industriepark Liethe	6,40	1,5	GE, GI		1,49			1,5	1,5					liegt rechtskräftig vor
2	Bad Zwischenahn	Industriepark Kayhauserfeld	70,00	0,0	GE											liegt rechtskräftig vor
3	Bad Zwischenahn	Gewerbegebiet Peterlehn, An den Kolonaten	16,00	0,0	GE, MI											liegt rechtskräftig vor
4	Bad Zwischenahn	Gewerbegebiet Östlich Industriestraße	8,00	0,0	GE											liegt rechtskräftig vor
5	Apen	Wirtschaftsbogen an der A28	33,10	3,6	GE, GI					3,6	3,6					liegt rechtskräftig vor
6	Apen	Apen	27,50	1,7	GE	1,7				1,7	1,7					liegt rechtskräftig vor
7	Westerstede	Gewerbegebiet Westerstede-West	18,50	7,1	GE, SO	7,1		0,00		7,1	7,1					liegt rechtskräftig vor
8	Westerstede	Gewerbegebiet Hollriede	7,00	2,2	GE	2,2				2,2	2,2					liegt rechtskräftig vor
9	Westerstede	Industriegebiet Willerfang (Ochholterfeld)	1,24	1,2	GI		1,24			1,2		1,2				liegt rechtskräftig vor
10	Wiefelstede	Gewerbegebiet Herrenhausen	15,10	2,2	GE	2,2				2,2	2,2					liegt rechtskräftig vor
<b>LK Friesland</b>																
			<b>143,6</b>	<b>72,0</b>	<b>0,0</b>	<b>36,2</b>	<b>18,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>55,0</b>	<b>40,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15,0</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>0,0</b>
1	Schortens	Roffhausen Am Technologie-Centrum Nordwest	20,00	15,0	GE	15,0				15,0		15,0				liegt rechtskräftig vor
2	Schortens	Gewerbegebiet "Sillenstede"	3,80	0,0	GE	0,0										
3	Schortens	Jadeswerpark Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven	22,30	22,3	GE, GI	3,5	18,8			22,3	22,3					liegt rechtskräftig vor
4	Schortens	Gewerbegebiet "Erweiterung Branterei" 2. BA	7,00	7,0	GE	0,0							7,0	7,0		
5	Wangerland	Berghamm, Hooksiel	4,96	0,7	GE	0,7				0,7	0,7					liegt rechtskräftig vor
6	Wangerland	Schwarzhamm, Hooksiel	3,35	1,1	GE	1,1				1,1	1,1					liegt rechtskräftig vor
7	Jever	Am														

Nr.	Standort	Gewerbefläche	Preis		Eigentümer	Standorteigenschaften / Infrastruktur							
			inkl. Erschl €/m²	Zusatz		Gleis- anschluss	Wasserstraßen- anschluss	ÖPNV-Anbindg.	Entfernung Autobahn km	Entfernung Bundes- straße km	Entfernung internat. Flughafen km	Entfernung Bahnhof km	Entfernung Seehafen km
<b>Landkreis Wesermarsch</b>													
1	Nordenham	Gewerbegebiet am Wesertunnel	11,0	Kanalanschluss nach Satzung	Kommune(n)	nicht vorhanden	nicht vorhanden	möglich	9,0	0,0	70,0	5,0	6,0
2	Nordenham	Industriepark Blexen	Anfrage		private(r) Eigentümer, Kommune(n)	möglich	vorhanden	vorhanden	10,0	0,0	70,0	6,0	0,5
3	Nordenham	Gewerbepark Nord	15,0	Kanalanschluss nach Satzung	private(r) Eigentümer, Kommune(n)	möglich	vorhanden	vorhanden	10,0	0,0	70,0	6,0	0,5
4	Ovelgönne	Wesermarsch-Mitte	12,8	Erhöhung ist geplant	Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	12,0	0,2	60,0	6,0	6,0
5	Brake	Grundstück Niedersachsenkai, Nördl. Teil B03			sonstige(r) Eigentümer (Nports)		vorhanden		15,0	1,0	60,0	1,5	0,0
6	Brake	Grundstück Boitwarder Groden, Nördl. Teil B02			sonstige(r) Eigentümer (Nports)	möglich	vorhanden		15,0	1,0	60,0	1,5	0,0
7	Brake	Grundstück Boitwarder Groden, Süd. des Gleisbogens B25			sonstige(r) Eigentümer (Nports)		vorhanden		15,0	5,0	60,0	1,0	1,0
8	Brake	Gewerbegebiet Brake-West	Anfrage		sonstige(r) Eigentümer		Aktuell unbebaute, unerschlossene Flächen		10,0	2,5	55,0	2,0	2,0
9	Brake	Gewerbegebiet Erweiterung Max-Planck-Straße			Kommune(n), sonstige(r) Eigentümer		Aktuell unbebaute, unerschlossene Flächen		10,0	2,5	55,0	2,0	2,0
10	Elsfleth	Oberberge-West	ienrichtwert 13 €/m²		private(r) Eigentümer	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden	21,0	0,0	47,0	1,0	12,0
11	Berne	Ranzerbüttel			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	15,0	0,2	35,0	2,0	6,0
12	Jaderberg	An der Bahn	20,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	3,0	8,5	70,0	9,5	35,0
13	Lemwerder	Aero Mare (Westlicher Teil)	23,0		Kommune	nicht vorhanden	geschränkt vorhand	möglich	10,0	5,0	20,0	6,0	20,0
14	Lemwerder	Bahnhof Altesesch	13,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	10,0	5,0	20,0	11,0	20,0
15	Lemwerder	Edenbüttel und Edenbüttel II	23,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	möglich	15,0	3,0	25,0	1,5	25,0
<b>Cuxhaven, Stadt</b>													
1	Cuxhaven	Am Böhlgraben			Kommune			nicht vorhanden	4,1	1,0	95,6	3,5	4,9
2	Cuxhaven	Westlich Querkamp TB1			Kommune			vorhanden	5,4	1,7	97,6	3,2	4,0
<b>LK Cuxhaven</b>													
1	Stadt Geestland	Gewerbegebiet Lintig	22,9-27		privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	16,4	19,2	70,7	12,3	37,6 (Cux)
2	Stadt Geestland	Gewerbegebiet West			Kommune			eingeschr. vorh.					
3	Loxstedt	Wedenberg			privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	4,4	1,9	54,6	0,8	48,2 (Cux)
4	Loxstedt	Siedewurt			Kommune, privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,9	0,3	54,3	3,3	46,2 (Cux)
5	Loxstedt	Loxpark			Kommune			vorhanden	1,2	1,4	50,6	6,7	52,0 (Cux)
6	Lamstedt	Gewerbegebiet "Auf dem Kampen"			Kommune			nicht vorhanden	31,4	1,2	78,4	9,1	34,6 (Stade)
7	Hagen im Bremischen	Gewerbegebiet Bramstedt			Kommune			vorhanden	8,4	13,5	39,6	9,2	61,6 (Cux)
8	Hagen im Bremischen	Gewerbegebiet Sandstedt, An der Autobahn 27			Kommune			vorhanden	0,0	9,3	41,5	15,1	59,4 (Cux)
9	Hagen im Bremischen	Gewerbefläche Hagen - Harmonie			Kommune			vorhanden	4,8	14,1	39,2	13,3	64,3 (Cux)
10	Hagen im Bremischen	Gewerbefläche Wulsbüttel - Hoop			Kommune			vorhanden	5,4	12,8	33,8	7,7	66,2 (Cux)
11	Hagen im Bremischen	Gewerbegebiet Uthlede			Kommune			vorhanden	2,6	17,3	36,6	15,3	68,4 (Cux)
12	Hagen im Bremischen	Gewerbefläche Lehnstedt			Kommune			vorhanden	1,9	16,8	36,1	12,6	68,3 (Cux)
13	Hagen im Bremischen	Gewerbepark Döhrenacker			Kommune			vorhanden	6,8	14,2	40,2	10,6	62,3 (Cux)
14	SG Hemmoor	Am Bahnhof			Kommune			nicht vorhanden	29,1	0,0	79,4	0,8	1,5 (Glücksta)
15	SG Hemmoor	Zur Hansa			Kommune			nicht vorhanden	29,9	0,5	80,1	1,6	1,3 (Glücksta)
16	SG Hemmoor	Herrlichkeit			Kommune			vorhanden	30,8	1,4	81,0	2,5	1,2 (Glücksta)
17	SG Hemmoor	Auf den Wieden			Kommune			vorhanden	22,7	0,2	74,1	2,4	24,9 (Stade)
18	SG Hemmoor	Flachsbleichen			Kommune			nicht vorhanden	22,7	0,2	74,1	2,4	24,9 (Stade)
19	SG Hemmoor	Industriegebiet Heeßel			Kommune			nicht vorhanden	33	1,2	82,7	4,2	1,9 (Glücksta)
20	Beverstedt	Gewerbegebiet Ortsmitte Lunestedt			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	13,0	3,7	52,9	1,6	56,8 (Cux)
21	Beverstedt	Gewerbepark Wachholz			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	13,4	0,0	51,6	5,4	57,2 (Cux)
22	Beverstedt	Wilhelm-Giese-Straße			Kommune			vorhanden	16,4	1,3	48,9	5,4	59,0 (Cux)
23	SG Land Hadeln	Kampen II			Kommune			vorhanden	12,1	0,0	96,6	2,0	15,4 (Cux)
24	Wurster Nordseeküste	Gewerbepark Dorum			Kommune			vorhanden	6,3	18,2	79,2	1,8	23,5 (Cux)
25	Wurster Nordseeküste	Industriegebiet am Seeflughafen Nordholz/Cuxhaven			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	5,2	9,6	89,4	10,0	14,9 (Cux)
<b>Wilhelmshaven, Stadt</b>													
1	Wilhelmshaven	Güterverkehrszentrum Jadeweserport		Pacht ist möglich	sonstige Eigentümer (Land Niedersachsen)	vorhanden	vorhanden	vorhanden	0,0	8,0	100,0	9,0	0,0 (WHV)
2	Wilhelmshaven	Logistikpark Wilhelmshaven	35,0		Kommune (Stadt Whv)	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	0,0	2,5	100,0		7,0 (WHV)
3	Wilhelmshaven	Nordhafen (W1)			sonstige(r) Eigentümer (Nports)	möglich	vorhanden	vorhanden	5,0		100,0	1,2	5,5 (WHV)
4	Wilhelmshaven	Voslapper Groden- SÜD			Stadt Wilhelmshaven, Container Terminal Wilhelmshaven JadeWeserPort	möglich	nicht vorhanden	möglich	1,0	8,0	100,0	9,0	2,0 (WHV)
5	Wilhelmshaven	Gewerbegebiet Güterstraße	2.100.000 €		privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	4,0			2,8	9,8 (WHV)
6	Wilhelmshaven	Wilhelmshaven-Preussenstraße 2		Pacht ist möglich	privater Eigentümer			vorhanden	0,2	8,0	100,0	7,0	2,5 (WHV)
7	Wilhelmshaven	Nordhafen- Nördlich Braunschweigkai (W2)			sonstige(r) Eigentümer (Nports)	unbebaute Grünfläche, zurzeit Naturschutzfläche			5,0			13,0	
8	Wilhelmshaven	Schleuseninsel (W3)		Miet- oder Erbaurechtsvertrag	sonstige(r) Eigentümer (Nports)				5,0	8,0		6,0	
<b>LK Osterholz</b>													
1	Osterholz-Scharmbeck	Gewerbepark A27	35,0	VB	Kommune (Wifö)	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	3,0	0,2	22,0	8,0	25,0 (HB)
2	Ritterhude	Gewerbegebiet Iltpohl		Pacht ist möglich	privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	1,0	1,5	20,0	5,0	8,5 (HB)
3	Ritterhude	Gewerbepark Ritterhude			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	4,0	0,4	24,0	1,5	10,0 (HB)
4	Lilienthal	Moorhausen (Goebelstraße)			privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	2,5	1,0	23,0	2,5	10,0 (HB)
5	Ritterhude	Auf dem Radberg/ Stendorfer Straße			privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	2,5	1,0	23,0	2,5	10,0 (HB)
6	Lilienthal	Moorhausen (Beim neuen Damm)			privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	2,5	6,0	22,0	8,0	21,0 (HB)
7	Schwaneviede	Gewerbepark A27	28,5		privater Eigentümer/Kommune				2,5	6,0	22,0	8,0	21,0 (HB)
8	SG Hambergen	Gewerbegebiet Hambergen - Bremer Straße / B74	18,0-21,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.		0,1			
<b>LK Ammerland</b>													
1	Rastede	Industriepark Liethe			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	1,8	8,6	63,0	6,0	36 (WHV)
2	Bad Zwischenahn	Industriepark Kayhauserfeld			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden		0,1	47,0	8,0	50 (WHV)
3	Bad Zwischenahn	Gewerbegebiet Peterstehn, An den Kolonaten	80 (MI), 45 (GE)		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	2,0		40,0	5,0	
4	Bad Zwischenahn	Gewerbegebiet Östlich Industriestraße	30,0-50,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	3,0	0,1	48,0	6,0	15 (WHV)
5	Apen	Wirtschaftsbogen an der A28			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	1,8	15,0	80,0	3,0	30 (Leer)
6	Apen				Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	5,0	15,0	80,0	3,0	30 (Leer)
7	Westerstede	Gewerbegebiet Westerstede-West		Pacht ist möglich	Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	0,1	0,1	60,0	15,0	25 (OL)
8	Westerstede	Gewerbegebiet Hollriede		Pacht ist möglich	Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	2,3	0,1	63,0	18,0	28 (OL)
9	Westerstede	Industriegebiet Willerfang (Ocholterfeld)		Pacht ist möglich	privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	10,0		77,5	1,7	36 (OL)
10	Wiefelstede	Gewerbegebiet Herrenhausen	19,7		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	eingeschr. vorh.	2,5				
<b>LK Friesland</b>													
1	Schortens	Roffhausen Am Technologie-Centrum Nordwest			privater Eigentümer	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	1,0	0,0	95,0	2,0	8,0 (WHV)
2	Schortens	Gewerbegebiet "Sillenstede"	13,3		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	8,5	7,0	102,0	7,0	9,5 (WHV)
3	Schortens	Jadeweserpark Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven	35,0		Kommune (Zweckverband JadeWeserPark)	nicht vorhanden	nicht vorhanden	möglich	1,0	0,0	95,0	2,0	8,0 (WHV)
4	Schortens	Gewerbegebiet "Erweiterung Branterei" 2. BA			Kommune			vorhanden	4,0	0,2	97,0	1,8	15,0 (WHV)
5	Wangerland	Berghamm, Hooksiel	15,3		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	10,0	14,0	107,0	12,0	
6	Wangerland	Schwarzhamm, Hooksiel	17,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	10,0	4,0	107,0	12,0	
7	Jever	Am Hillensen Hamm / Am Bullhamm	15,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	10,0	0,5	100,0	3,0	20,0 (WHV)
8	Jever	Gewerbegebiet " Westlich des Tettenser Tiefs"	15,0		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	10,0	0,5	100,0	3,0	
9	Varel	Aeropark Varel	bis 30,0		Kommune (Kreiseigne GzF)	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	3,0	4,7	80,0	5,6	26,0 (WHV)
<b>Oldenburg, Stadt</b>													
1	Oldenburg	Steinkamp (Östlich Patentbusch)	45,0		Kommune			vorhanden	1,5		50,0	7,0	7,0 (OL)
2	Oldenburg	Tweelbäke - August-Wilhelm-Kühnholz-Straße	35,0		Kommune			vorhanden	1,0	6,0	45,0	5,0	5,0 (OL)
3	Oldenburg	Tweelbäke - Gerhard-Stalling-Straße			Kommune			vorhanden	1,0	6,0	45,0	5,0	5,0 (OL)
4	Oldenburg	Tweelbäke - Gerhard-Stalling-Straße	45,0		Kommune			vorhanden	1,0	6,0	45,0	5,0	5,0 (OL)
5	Oldenburg	Bollmannsweg			Kommune			vorhanden	0,5		40,0	5,0	
6	Oldenburg	Meditech Oldenburg (MTO)			Kommune			vorhanden	2,0		45,0	5,0	5,0 (OL)
<b>LK Oldenburg</b>													
1	Großenkneten	Gewerbe- und Industriegebiet "Ahlhomer Heide"	12,3		Kommune	möglich	nicht vorhanden	vorhanden	2,5	0,0	60,0	0,5	30,0 (OL)
2	Großenkneten	Metropolpark Hansalinie	25,0-35,0		Kommune (Metropolpark Hansalinie GmbH)	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	4,0	0,0	60,0	2,0	60,0 (HB)
3	Großenkneten	Gewerbegebiet Sannumer Straße	27,3		Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	6,0		45,0	2,0	
4	Wildeshausen	Gerberstraße, Böttcherstraße, Weizenstraße	ab 30,0	provisionsfrei	Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	4,5	1,0	35,0	2,5	35,0 (OL)
5	Dötlingen	"A1 Gewerbepark Wildeshausen-Nord"	32,9	gskosten, Telefon-, Strom-, Wasser-, G	Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	1,7	0,2	30,0	3,0	
6	Ganderkesee	Gewerbepark an der Welse			Kommune	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	0,5	0,0	21,0	3,0	30,0 (HB)
<b>Delmenhorst, Stadt</b>													
<b>Bremen, Stadt</b>													
1	Bremen	Bremen: Marsfel-Süd											

