

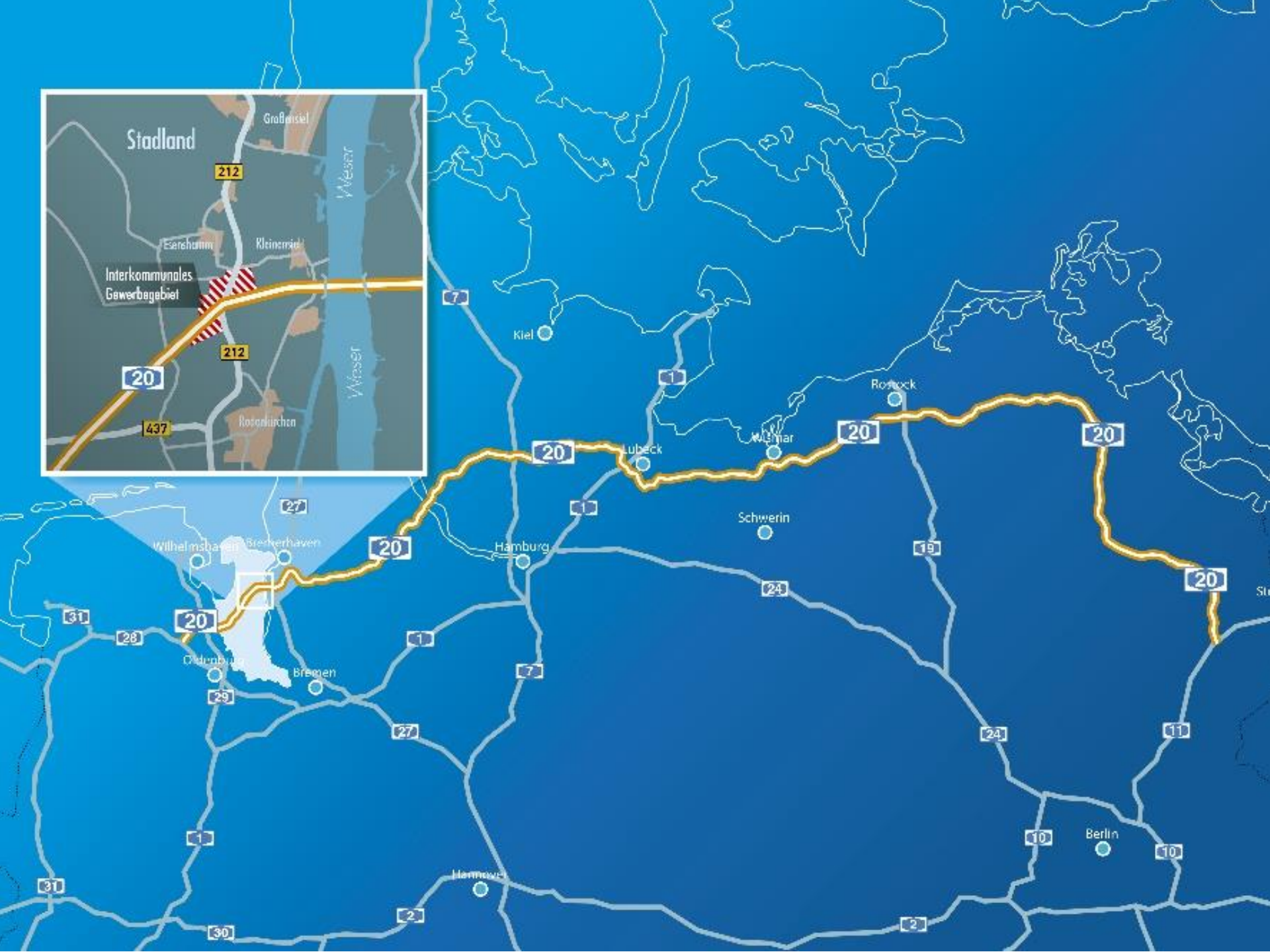
---

# Handlungsempfehlung der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet an der A20

**Nils Siemen, Carolin Lange-Dwillies, Wilhelm Kalmund**



- Geschäftsstelle in Brake, Max-Planck-Straße 4
- 16 Gesellschafter
- 15 MitarbeiterInnen
- Ansprechpartner für Unternehmen, Investoren, Kommunen, ...
- Ziel: Die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Wesermarsch positiv zu beeinflussen
- Aufgabenfelder:
  - Unternehmens- und Standortentwicklung
  - Existenzgründung
  - Fachkräfteberatung
  - Touristikgemeinschaft Wesermarsch
  - Koordinierungsstelle Frauen und Wirtschaft
  - Standortmarketing



# Gliederung der Handlungsempfehlung

- Definition/ Vorteile der interkommunalen Kooperation
- Beispiele für interkommunale Gewerbegebiete
- Hintergrund (Demografie, Flächenknappheit)
- Sachstand
- Fläche für Gewerbegebiet
- Zeitplan der Küstenautobahn
- Erfolgsfaktoren: Transparenz, Kommunikation, Beteiligung, Nachhaltigkeit
- Handlungsempfehlung
- Potenzialanalyse
- Gründe für eine Beteiligung
- Fragen / Diskussion

# Definition

Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland werden von zwei oder mehreren Städten und/oder Gemeinden gemeinsam geplant, entwickelt und vermarktet.

Dies unabhängig von der

- Größe und Anzahl der beteiligten Städte und Gemeinden
- Belegenheit, der Lage und der Anzahl der Flächen
- jeweils eingebrachten Flächenanteilen
- gewählten Rechts- und Organisationsform
- Einbeziehung weiterer Partner (beispielsweise Wirtschaftsförderungsgesellschaften)

Der gemeinsame Nenner ist die Bereitstellung hochwertiger Gewerbeflächen. Die einzelnen Modalitäten werden vertraglich geregelt.

# Vorteile der interkommunalen Kooperation

- Verteilung der Kosten für Erschließung und Vermarktung
- Kompetenzgewinnung durch Bündelung von Verwaltungs- und Finanzkraft
- wohnortnahe und neue Arbeitsplätze, unter anderem in der grünen Energiewirtschaft
- Einwohnerzuzug, dem demografischen Wandel entgegenwirken
- Standortattraktivität, Verbesserung der überregionalen Wettbewerbssituation
- Zersiedlungsproblematik
- Verringerung der Pendlerströme
- Konzentration auf besonders attraktive Flächen – „regionale Flächen“ müssen nicht unter Druck qualitativ verbessert werden. Hochwertige Flächen können geschont werden ohne auf fiskalische Effekte von Gewerbeflächenausweisung verzichten zu müssen
- Gemeinden mit geringerer Lagegunst können sich an besser gelegenen Standorten beteiligen
- verringerter Landschafts- und Freiraumverbrauch durch stärkere Konzentration auf regional bedeutsame Gewerbefläche
- Schaffung hochwertiger Ausgleichsflächen (Beispiel Bollenhagener Moorwald)

# Beispiele für interkommunale Gewerbegebiete



# Eco Park



Quelle: ecopark.de

- Eine Belegeneitskommune (Emstek)
- Mitglieder des Zweckverbandes sind die Gemeinden Emstek und Cappeln, Stadt Cloppenburg sowie Landkreis Cloppenburg
- Gesamtfläche 300 ha (GE/GI)
- 80 ha rechtskräftige Bebauungspläne
- Grundstücke von 1.500 m<sup>2</sup> bis 10 ha
- Preis: 59 € (voll erschlossen)
- Parkähnliche Gestaltung und hochwertige Architektur
  
- 1999: Gründung Zweckverband
- 2001: Start der Erschließung
- 2002: Beginn Vermarktung
- 2020: ca. 35 Betriebe mit ca. 1.000 Mitarbeitern



# Gewerbepark Nürnberg-Feucht-Wendelstein



Quelle: gewerbepark-nuernberg-feucht.de

- Drei Belegenheitskommunen
- Ehemaliger US-Army Flugplatz
- Stadt Nürnberg, Markt Feucht, Markt Wendelstein
- 84, 4 ha Gesamtfläche (netto 51,3 ha)
  
- 1992: bis 1996 kommunale Arbeitsgemeinschaft
- 1996: Gründung Zweckverband
- 1997: Rückbau Landebahn
- 1998: Beginn Erschließung und Vermarktung
- 2008: ca. 5 Mio Euro Dividende an Kommunen
- 2010: weitere 5 Mio Euro Dividende
- 2020: insgesamt 62 Unternehmen mit über 3.000 Arbeitsplätzen – keine freien Flächen mehr
- 2020: ca. 6 Mio Euro an Steuereinnahmen
- Finanzierung komplett über Verkaufserlöse

# Niedersachsenpark



- GmbH mit fünf Gesellschaftern (Samtgemeinde Bersenbrück; Gemeinde Rieste; Gemeinde Neuenkirchen-Vörden; Stadt Damme; MBN Bau AG)
- Insgesamt 412 ha (davon 200 ha Industriefläche)
- 70 ha in der Vorhaltung (max. 20 ha zusammenhängend)
- Preis: 59 € (voll erschlossen)
  
- 2000: Planungsbeginn
- 2005: erste Ansiedlung
- 2017: Gewinnausweisung 200.000 €
- 2019: 85 ha bebaut, 65 Unternehmen, ca. 2.500 Mitarbeiter

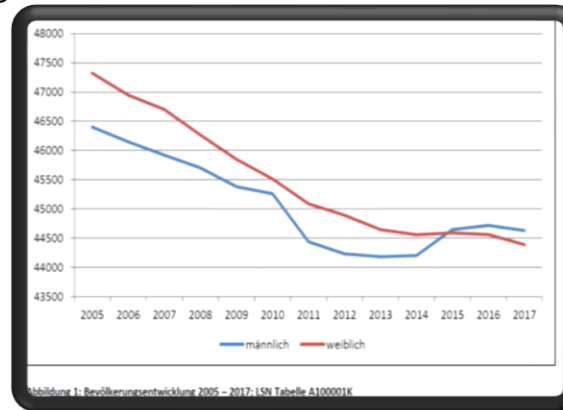
Quelle: Niedersachsenpark.de

# Hintergrund (Demografie/ Flächenknappheit)



# Bevölkerungsrückgang / Flächenknappheit

- Rückgang der Bevölkerungszahlen in der Wesermarsch von 94.402 (2001) auf 88.525 Einwohner (31.03.2020)



Quelle: Fachkräftemonitoring 2018, Landkreis Wesermarsch, S. 1

- Altersstrukturelle Verschiebungen, Wanderungsverluste bei jüngeren Menschen und Frauen.
- Lt. komsis – einem Portal für Gewerbeflächen – gibt es in der Wesermarsch derzeit (06/2020) 361,08 ha an Gewerbeflächen, davon 125,20 ha sofort verfügbar
- Es handelt sich um überwiegend kleine Flächen, die oftmals mit Auflagen verbunden sind und sich nicht für bedeutsame Ansiedlungen eignen.

# Flächenknappheit bundesweit

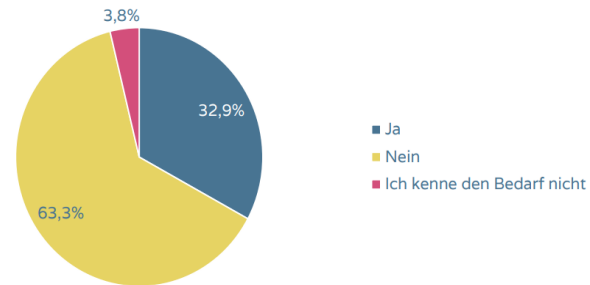
Haben Sie ausreichend Flächen für die zukünftige Entwicklung Ihres Wirtschaftsstandortes? n = 474

**478 WIRTSCHAFTSFÖRDERER AUS GANZ DEUTSCHLAND HABEN IM FEBRUAR UND MÄRZ 2018 AN DER UMFRAGE TEILGENOMMEN.**

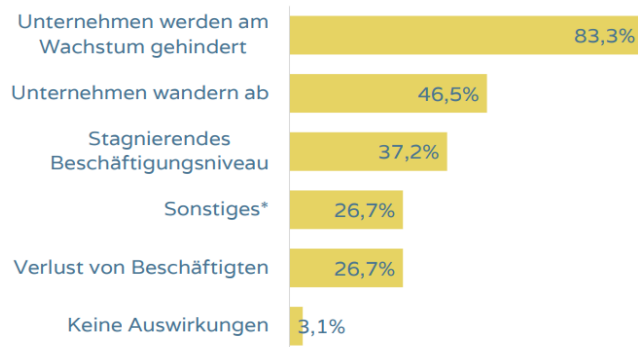
DIE ECKDATEN

MODULDREI

**ZWEI DRITTEL DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGEN BEKLAGEN DEN FLÄCHENMANGEL.**



**DIESE FLÄCHENKNAPPHEIT ZWINGT UNTERNEHMEN ABZUWANDERN - ODER HINDERT SIE IN IHREM WACHSTUM.**



\*Sonstiges

- Keine/sehr wenig Neuansiedlungen (44)
- Derzeit keine Auswirkungen, wird aber erwartet (10)
- Steigende Preise (2)
- Steigende Anforderungen bei Flächenvergabe (2)
- Fachkräftemangel (2)

Quelle: „Wie ‚Zukunft‘ ist Ihr Wirtschaftsstandort? Ergebnisse der Befragung von Wirtschaftsförderungen“ Moduldrei, Dortmund, 2018

# Sachstand

- Planung der A20 seit 1960; Baubeginn 1992
- Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung (regecon-Gutachten 2011) S. 131: Erste Hinweise auf interkommunales Gewerbegebiet Wesermarsch
- Exkursion zu den Interkommunalen Gewerbeparks ecopark und c-Port am 08.11.2017
- Vorstellung im Wirtschaftsausschuss der Gemeinde Lemwerder am 24.10.2019
- Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019 Markthalle Rodenkirchen
- Treffen mit Vertretern des NLStbV beim Landkreis am 12.11.2019 (Knotenpunkt)
- Genehmigung RROP am 29.05.2020
- Erstes Abstimmungsgespräch Nordenham/Stadland/Wirtschaftsförderung Wesermarsch am 15.07.2020
- Zweites Abstimmungsgespräch (alle Städte/Gemeinden/Wirtschaftsförderung Wesermarsch am 22.09.2020 im TZN in Nordenham
- Auftrag verkehrstechnische Analyse
- Vorstellung des Vorhabens in den Kommunen der Wesermarsch (seit Herbst 2020)



Die Teilnehmer der Exkursion am 8.11.2017



Bekanntmachung  
des RROP

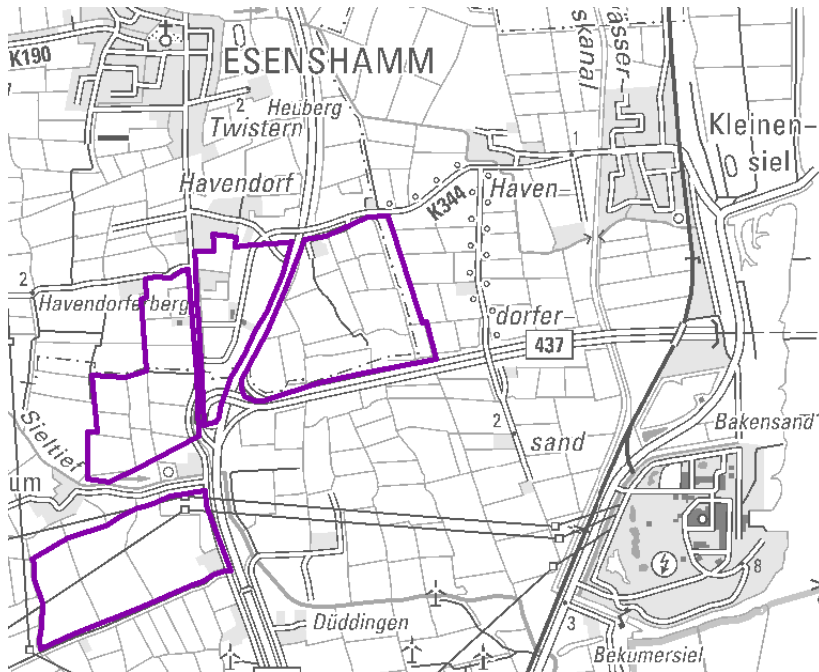
# Endstand „Roadshow“

Seit Herbst 2020 stellt die Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH das Vorhaben zur Entwicklung eines grünen interkommunalen Gewerbegebiets in den Kommunen des Landkreises Wesermarsch vor.

## Überblick über Termine und Endstand der „Roadshow“:

Präsentationsdatum	Kommune	Umfang Beteiligung an Potenzialanalyse
19.11.2020/ 04.03.2021	Butjadingen	3.000 Euro
01.12.2020	Lemwerder	2.500 Euro
16.12.2020	Ovelgönne	3.000 Euro
16.03.2021	Elsfleth	keine Beteiligung
25.03.2021	Brake	3.000 Euro
13.04.2021	Stadland	Summe nicht genannt
06.05.2021	Jade	keine Beteiligung
24.06.2021	Nordenham	Summe nicht genannt

# Fläche für ein interkommunales Gewerbegebiet

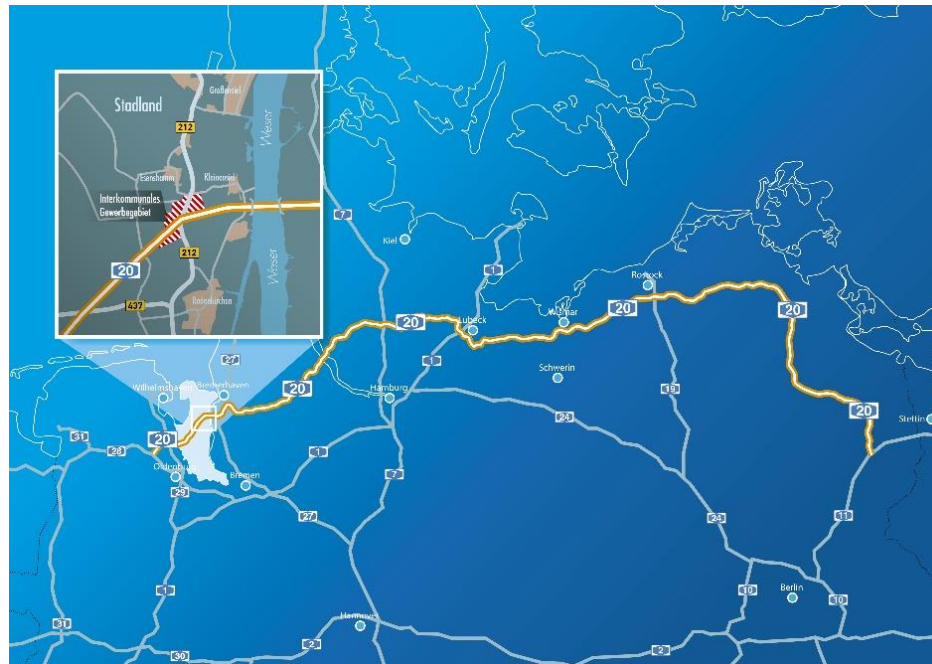


- Vier Teilflächen (46,8 ha; 37,6 ha; 31,3 ha; 22,3 ha), insgesamt 138 ha
- Größte Teilfläche besteht nahezu gänzlich aus Grünland, in der zweitgrößten dominiert Ackerland. Randlich liegt eine kleinflächige Mischbebauung mit angrenzenden Grünlandbereichen. Die drittgrößte Teilfläche (nordwestlich) wird 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)



# Standortvorteile

- Vorhandensein größerer Flächen für Neuansiedlungen
- Vorteile aufgrund Infrastruktur, Lage an B212/A20, Wesertunnel, Nähe KFU-Flächen
- Verknüpfung im norddeutschen Raum
- Anbindung der Wesermarsch an das europäische Verkehrsnetz
- Verlauf der Küstenautobahn: Niederlande, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Polen



# Positive Wirkung für das Umfeld

- Stärkung der Wirtschaftskraft vor Ort
- neue innovative Arbeitsplätze im Landkreis Wesermarsch (z. B. im Bereich Wasserstoff)
- Die Attraktivität des Arbeitsmarkts Wesermarsch für heimische Fachkräfte sowie Fachkräfte aus dem Umland steigt.
- Erwartbar ist, dass sich dadurch der Fortzug von Familien verringert bzw. Zuzüge die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussen.

# Zeitplan für die Küstenautobahn



# A20 (2025)



# A20 (2028)



# A20 (2029)



# A20 (2030)



# A20 (2032)





# Erfolgsfaktoren: Transparenz, Kommunikation, Beteiligung, Nachhaltigkeit



# Transparenz, Kommunikation, Beteiligung

Um eine erfolgreiche Projektumsetzung zu organisieren, sind für uns folgende Punkte handlungsleitend:

- Bedenken, Kritik ernst aufnehmen – Chancen aufzeigen
- Transparenz über Ansprechpartner (Einrichtung einer Anlaufstelle)
- aktive Kommunikation (z. B. über Zeitplan, Verfahrensabschnitte, Beteiligungsmöglichkeiten)
- Nutzung unterschiedlicher Formate (z. B. Presse, Internet, Soziale Medien)
- Schaffung von Beteiligungsmöglichkeiten während des gesamten Verfahrens (z. B. Bürgerinformationsveranstaltungen, Workshops)
- Einbindung der Rückmeldungen in das Verfahren (z. B. über Ausgestaltung von attraktiven Ausgleichsflächen)



Infoveranstaltung für Bürger in der Markthalle Rodenkirchen am 2.7.2019



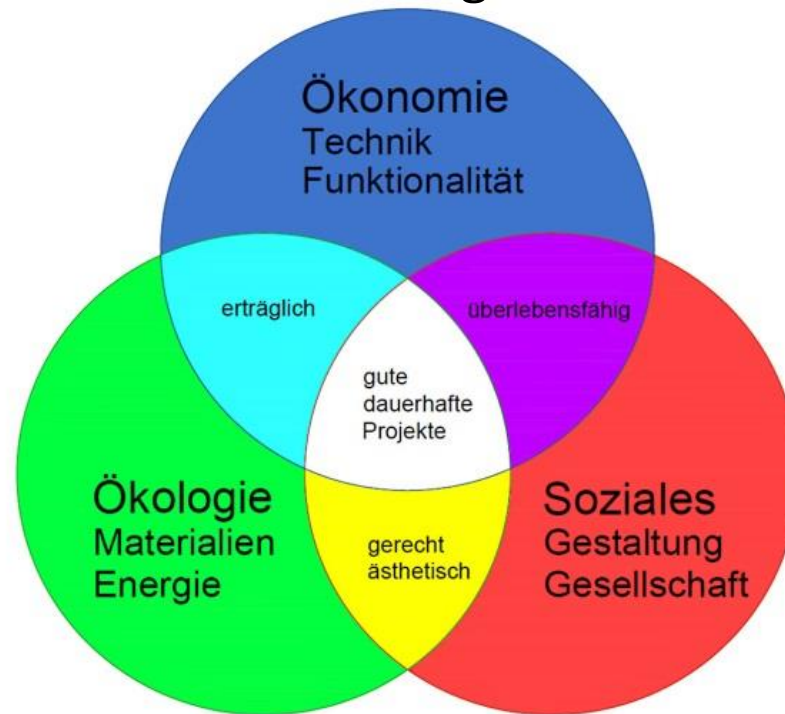
Bsp. Endlosfaltkarte für die Bewerbung des grünen interkommunalen Gewerbegebiets

# Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

- Vermeidung von Umweltfolgeschäden
- Minimierung Flächenverbrauch
- Schutz landwirtschaftlich sensibler Gebiete
- Schonung natürlicher Ressourcen
- Verringerung Energieverbrauch
- Umweltgerechter Umgang mit Abwasser und Abfall
- Attraktiver Standort für zukunftsorientierte Unternehmen
- Ansiedlung von Unternehmen für neue Technologien und regenerative Energien

# Anforderungen nachhaltiges Gewerbegebiet

## Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung



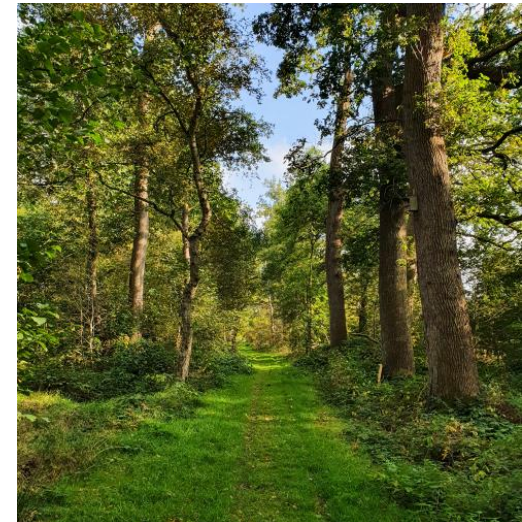
Nur durch das **gleichzeitige** und vor allem **gleichberechtigte** Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen kann eine nachhaltige Entwicklung erzielt werden.

Quelle: [www.bestswiss.ch](http://www.bestswiss.ch)

# Ausgleichsflächen

## Beispiel 1: Bollenhagener Moorwald

Der Bollenhagener Moorwald ist eine etwa 120 ha große Kompensationsfläche der Stadt Wilhelmshaven. Es ist das größte zusammenhängende Waldgebiet im Landkreis Wesermarsch. Ein großer Teil der Flächen soll zu einem standorttypischen Wald entwickelt werden. Neben der Waldentwicklung durch die niedersächsischen Landesforsten sind durch die Flächenagentur Wanderwege, ein Informationswagen (Bollwerk) und verschiedene Einrichtungen zur Umweltbildung installiert worden. 2014 wurde ein Baumkronenerlebnisturm eingeweiht. Er ist ganzjährig geöffnet und steht zwischen zwei alten Eichen, die man auf verschiedenen Ebenen durch Austritte im Nahbereich erleben kann.



# Ausgleichsflächen

## Beispiel 2: Große Angelkuhle

Das Gebiet um die Große Angelkuhle ist ein ehemaliger Hochmoorbereich in der Gemeinde Ovelgönne. Der Name »Große Angelkuhle« entstand, weil noch vor 100 Jahren ein 4 Hektar großer Moorsee existierte, der heute vollständig verlandet ist. Dafür kann man im Frühjahr dort die seltene Moorlilie bewundern.

Der Wanderweg auf dem alten Bahndamm, der im Süden das Gebiet begrenzt, ist 3 km lang. Ein großer Rundwanderweg durch das Gebiet ist bereits angelegt und lädt zum Verweilen ein. An vielen Punkten kann man auf Bänken und in einer Schutzhütte rasten.



# Handlungsempfehlung (Teil 1)

- II/2020 Vorgespräche interkommunales Gewerbegebiet ✓
- III/2020 Vorstellung mit allen interessierten Städten/Gemeinden ✓
- IV/2020 LOI der Städte/Gemeinden
- IV/2020 Veranstaltungen bei Stadt- bzw. Gemeinderäten (wenn gewünscht) ✓
- I/2021 Einholung Mandat für Potenzialanalyse ✓
- III/2021 Arbeitskreis Potenzialanalyse ✓
- IV/2021 Beauftragung Potenzialanalyse
- III/2022 Auswertung Potenzialanalyse
- III/2022 gleichlautende Ratsbeschlüsse
- IV/2022 Bildung diverser Gremien

# Handlungsempfehlung (Teil 2)

- I/2023 Beginn Gremienarbeit
- III/2023 Gründung Gesellschaft(en)
- IV/2023 Start Flächenankauf
- ab 2027 Erschließung
- 2028 Start intensive Vermarktung
- 2029 erste Ansiedlung
- 2030 Erster LKW fährt auf die A20



Von immanenter Wichtigkeit ist eine Potenzialanalyse als Entscheidungsgrundlage für die Durchführbarkeit mit folgenden möglichen Inhalten:

- Organisatorische/ rechtliche Umsetzung
- wirtschaftliche Machbarkeit (Kostenrahmen, Finanzierung, Wirtschaftlichkeitsanalyse)
- technische Machbarkeit
- Ressourcen und Verfügbarkeit
- zeitliche Umsetzung (Rahmenterminplan)
- Branchen/ Erarbeitung Wertschöpfungskette/ Vermarktungsstrategie
- Zuschnitt der Flächen / Quartiere
- Bauliche Gestaltungsvorgaben
- Ausgestaltung attraktiver Ausgleichsflächen

**Geplant ist die Einrichtung eines Arbeitskreises aus Vertretern der potenziell beteiligten Kommunen, der das Anforderungsprofil für die Angebotseinholung ausarbeitet.**

# Gründe für die Beteiligung an einem interkommunalen Gewerbegebiet

- Einmalige Chance im Zuge des Baus der A20
- Interessanter Standort für Großansiedlungen und Erweiterungen von Bestandsunternehmen
- Bestandteil einer europäischen Verkehrsachse
- Win-win-Situation für alle beteiligten Kommunen
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ansiedlung neuer Unternehmen → Global Players, Mittelständler, Kleinstunternehmen oder Startups
- Nachhaltige Wachstumsimpulse
- Vorhaltung eines Flächenpools
- Langfristig: Einnahmen aus Gewerbesteuer

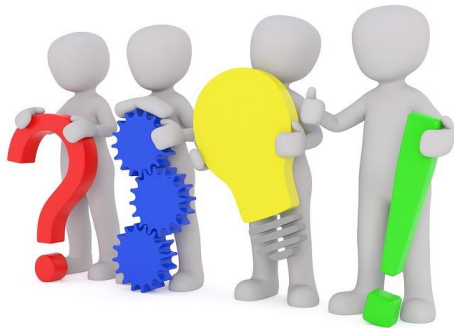
# Interessenbekundung und Zustimmung Potenzialanalyse

Für die Gemeinde Stadland und die Stadt Nordenham als Belegenheitskommunen ist die Potenzialanalyse von enormer Wichtigkeit. Nur so wird es eine fundierte Entscheidungsgrundlage geben um andere Kommunen im Landkreis Wesermarsch mit „ins Boot“ zu holen und den Startschuss für das Zukunftsprojekt der Wesermarsch zu geben.

**Nutzen Sie Ihre Chance!**



## Fragen / Diskussion



Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit!



**Nils Siemen**



**Carolin Lange-Dwillies**



**Wilhelm Kalmund**