



Zusammenfassung
Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie
Interkommunale Gewerbefläche
in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg



Dessau-Roßlau



Lutherstadt
Wittenberg



Coswig
(Anhalt)

Inhalt

Zielvariante interkommunales Industriegebiet.....	1
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.....	6
Umsetzungsfahrplan.....	10

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Karte Jokerfläche (Suchraum) der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Städtebauliche Zielvariante.....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Bauphasen der Zielvariante.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: Zeitplan nach Prozessphasen für die Gewerbeflächenentwicklung.....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 5: Projektorganisation in der Vorbereitungsphase.....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 6: Beteiligungsstruktur Trägergesellschaft.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 7: Ansicht Luftbildaufnahme zur Abgrenzung Industriegroßstandort.....</i>	<i>13</i>

Tabellen

<i>Tabelle 1: Bewertung der Zielvariante und Handlungsempfehlungen zur weiteren Umsetzung.....</i>	<i>4</i>
<i>Tabelle 2: Kostenschätzung Bauphase 1 und Bauphase 2.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabelle 3: Mindestverkaufspreise zur Aufwandsdeckung.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabelle 4: Gewerbesteueraufkommen (vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).....</i>	<i>9</i>
<i>Tabelle 5: Bruttowertschöpfung in Szenarien (Eigene Darstellung).....</i>	<i>9</i>
<i>Tabelle 6: Handlungserfordernisse bis 2026 (Auszug Meilensteinplan).....</i>	<i>10</i>

Zielvariante interkommunales Industriegebiet

Notwendigkeit und Suchraumanalyse

Die Stadt Dessau-Roßlau, die Lutherstadt Wittenberg und die Stadt Coswig (Anhalt) streben die gemeinsame Entwicklung eines interkommunalen Industriegebietes an. Ziel ist es, einen international wettbewerbsfähigen Standort mit landesbedeutsamen Ansiedlungen zu etablieren.

Auf Ebene der drei Partnerkommunen besteht ein **Mangel an Flächen, die für große Industrieansiedlungen geeignet sind**. Des Weiteren sind keine Alternativflächen in logistisch attraktiver Lage in den Kommunen ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere für die Flächenkategorie > 5 ha zu. Daher ist es nicht möglich, potenziellen Großinvestoren ein differenziertes Flächenangebot vorzulegen. Festzustellen ist, dass die Region nur in geringem Maß von arbeitsplatzintensiven Neuansiedlungen in den letzten Jahren profitiert hat. Gleichzeitig ist ein Rückzug von gewerblichen Unternehmen, vornehmlich aus den angrenzenden ländlichen Räumen, zu beobachten. Verschärfende internationale Wettbewerbsbedingungen sowie grundlegende strukturelle Veränderungen (Umbau Energiesektor, demografischer Wandel) wirken als Katalysator wirtschaftlicher Umbrüche. Hier als Region gemeinsam gegenzusteuern und Chancen in einer marktgerechten Industrieflächenentwicklung zu nutzen, ist Handlungsauftrag regionaler Wirtschaftsförderung.

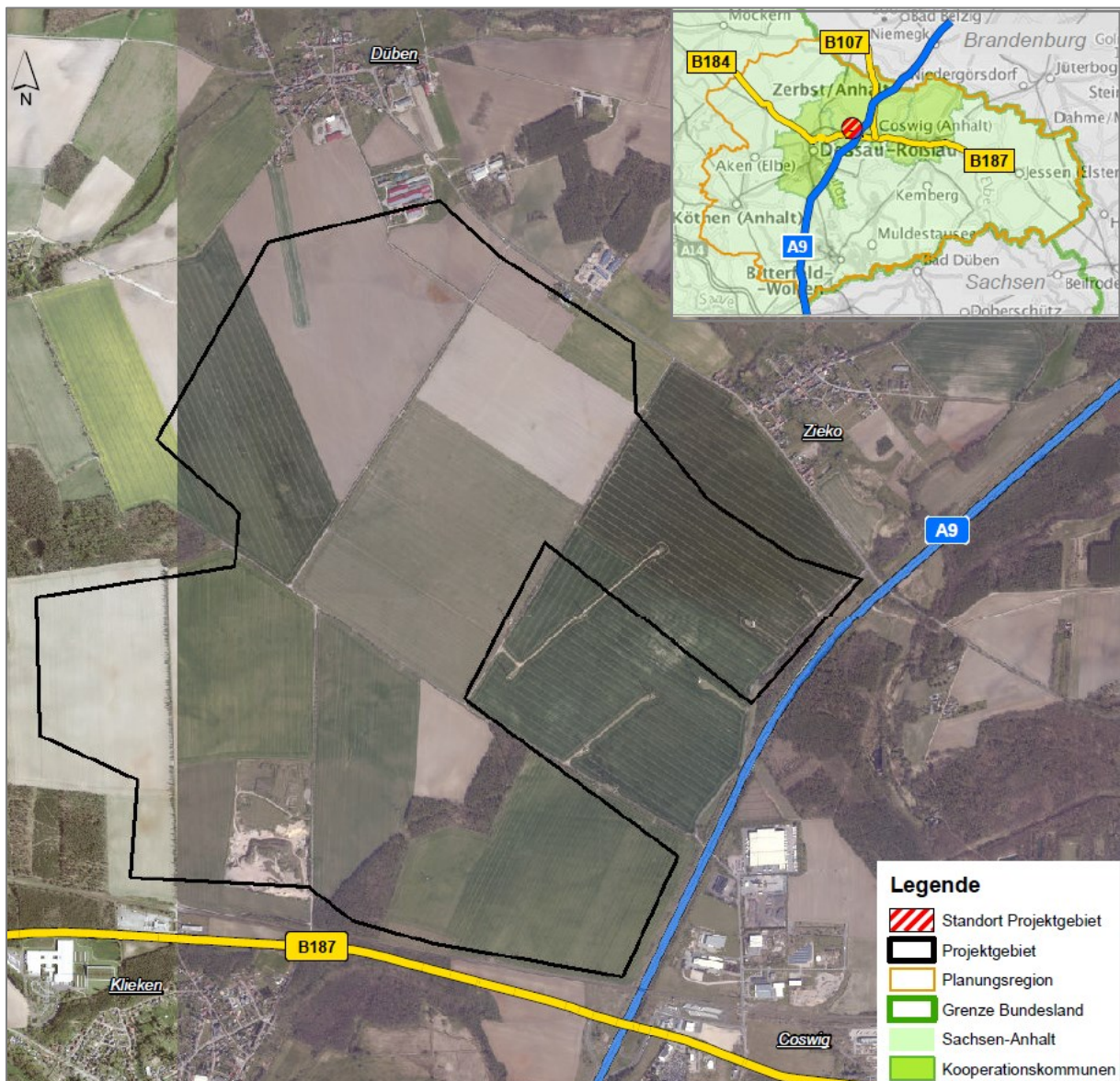


Abbildung 1: Karte Jokerfläche (Suchraum) der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Zielvariante interkommunales Industriegebiet

Die beauftragte Machbarkeitsstudie prüft die fachlichen sowie genehmigungsrechtlichen Randbedingungen, bewertet die Wirtschaftlichkeit und skizziert den Weg zur Umsetzung.

Ausgehend von dem durch die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg definierten Suchraum für eine „Jokerfläche für großflächige Industrieansiedlung“ mit 637 ha wurde anhand von Kriterien eine Zielvariante identifiziert, deren Fläche annähernd 527 ha beträgt.

Zielvariante des interkommunalen Industriegebietes

Ziel der Standortentwicklung ist ein zukunftsorientierter, nachhaltiger und klimaresilienter Industriegroßstandort. Dahingehend wird bei voller Flächenbelegung und einem auf 24/7 ausgerichteten Betrieb insgesamt von mindestens 2.000 Beschäftigten ausgegangen.



Abbildung 2: Städtebauliche Zielvariante

Zielvariante interkommunales Industriegebiet

Ausgehend von der B 187 entstehen über die Nord-Süd-Erschließung großflächige und größtenteils unzerschnittene Industrie- und Gewerbegebietsflächen von insgesamt ca. 400 ha (netto), die für eine große Bandbreite an Industrie- und Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen.

Standortbeschreibung

- umfasst die Gemarkungen Klieken (Flur 2, 3, 5, 6), Zieko (Flur 3) und Düben (Flur 12)
- das Vorhabengebiet erstreckt sich zwischen der B 187 im Süden und der L 121 im Norden auf einer Länge von etwa 3.380 m sowie einer mittleren Breite von 2.000 m
- Zielvariante mit 527 ha Bruttofläche und 400 ha Nettofläche zur Ansiedlung von Unternehmen, darüber hinaus
 - ca. 63 ha Grünflächen als Kompensationsflächen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes
 - ca. 19 ha Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (einschließlich Bahnanschlussgleis und Parkflächen) sowie ca. 19 ha zentrale Versorgungsflächen
 - ca. 26 ha für Rohstoffabbau
- Fläche für einen Mobilitätshub als zentrale Schnittstelle zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln für Personen- und Gütertransport (Schiene, ÖPNV, Rad, PkW) wird im Umfeld des Bahnhofs Klieken verortet

Die verkehrliche **Haupterschließung** erfolgt auf Grund der örtlichen Gegebenheiten von Süden über die Bundesstraße 187. Diese ist die Verbindungsstraße zur 2 km entfernten Bundesautobahn 9 (Abfahrt Nr. 8: Coswig). Hierfür wurden im Zuge der Machbarkeitsuntersuchung mögliche Anbindungsvarianten untersucht (Brückenneubau über Schienenstrang; Nutzung vorhandener Bahnübergang und Bahnunterführung).

Die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes mit einem **Industriestammgleis** wird aufgrund der Kosten in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs und des Ansiedlungsgeschehens betrachtet. Laut DB AG wird eine Trassierung entgegen der Darstellung der Zielvariante tendenziell eher am westlichen Rand der Vorzugsvariante präferiert. Grundsätzlich besitzt ein Industriestammgleis Zerschneidungswirkungen und es ist des Weiteren mit Mehrkosten zu rechnen.

Die Baugebietsfläche wird **nach immissionsschutzrechtlichen Aspekten gegliedert**, sobald abzusehen ist, welche Industriebranchen im Gebiet angesiedelt werden und mit welchen Emissionen (Qualität und Quantität) im Detail zu rechnen ist. Die vorhandene Kiesgrube bleibt als solche bestehen und wird in den entstehenden Großstandort integriert.

Verschiedene **Grünflächen und Anpflanzungen strukturieren das Gebiet** auf insgesamt über 60 ha, welche gleichzeitig als interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. An der von der B 187 kommenden Hauptzufahrt zum Industrie- und Gewerbebestandort ist zudem Raum für eine repräsentative Grünfläche und eine ansprechende Gestaltung des Eingangsbereichs in das Gebiet.

Das Thema „**Arbeitskräftepotentiale und Herausforderungen**“ wurde gemeinsam mit Vertretern der Wirtschaftsförderung der Partnerkommunen sowie dem Landkreis Wittenberg, der Agentur für Arbeit, der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau und der regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg betrachtet. Zudem wurde die Erreichbarkeit des Industrie- und Gewerbebestandes unter anderem per Auto und Bus analysiert. Annähernd 2,5 Mio. Menschen wohnen innerhalb einer PKW-Fahrstunde vom Standort entfernt.

Die Erwerbsquote in Deutschland betrug ausgehend von der Wohnbevölkerung im Jahr 2023 rund 55,8 %. Damit ergibt sich ein theoretisches Arbeitskräftepotential bei „Anfahrt per Auto“ von 1,37 Mio. Personen für den Industriegroßstandort Coswig (Anhalt).

Zielvariante interkommunales Industriegebiet

Bewertung und Handlungsempfehlungen

Mit der Durchführung einer informellen **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** und der Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen ist die Zielvariante tiefergehend untersucht worden. Parallel erfolgten direkte Gespräche mit Fachbehörden und Unternehmen, der Regionalen Planungsgemeinschaft, dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, den Stadtwerken Wittenberg, dem AZV der Stadt Coswig, der DB Bahn AG sowie dem landwirtschaftlichen Hauptnutzer der Flächen. Im Ergebnis lässt sich der Standort wie folgt einordnen:

Bewertung	Handlungsempfehlungen
Agrarstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 landwirtschaftliche Unternehmen mit 13% bis 29% ihrer Betriebsfläche betroffen ▪ Landwirtschaftsunternehmen sind zugleich zentrale Flächeneigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bevorratung von Flächen im weiteren Umfeld des Vorhabens (10 km Radius), ▪ Bereitstellung Ersatzflächen (Eigentum/ Pacht) ▪ Minimierung des weiteren Flächenentzugs u.a. bei Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahmen (Verlagerung)
Archäologie und Denkmalpflege	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zielvariante liegt im Nahbereich der Pufferzone zum UNESCO-Weltkulturerbe „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“ (südlich B187) ▪ Bestand diverser archäologischer Kulturdenkmale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorabstimmungen mit LDA LSA zu realisierbaren Höhenkorridoren im Zuge einer Bebauung (Notwendigkeiten zur Visualisierung) ▪ Einplanung Voruntersuchungen
Bergbau, Geologie, Baugrund und Altlasten	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestehende Kiesgrube mit ca. 26 ha Plangröße (Verkaufsbereitschaft besteht nicht) ▪ Baugrund am Standort ist unter Berücksichtigung Landesbohrdatenbank und der Übersichtskarte HÜK 400 als tragfähiger Baugrund einzuschätzen ▪ überwiegend ist mit Wasserständen zwischen 2 m und 10 m unter Gelände zu rechnen ▪ keine Verdachtsflächen zu Altlasten oder Kampfmitteln 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung eines Baugrundgutachtens nach DIN 4020 für eine erste grundlegende Einschätzung des Baugrundes (u.a. Versickerungsfähigkeit des Bodens)
Immissionsschutz	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ nach Abstandserlass und Berücksichtigung der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung sind am stärksten emittierende Betriebe im Zentrum des Gebietes anzusiedeln ▪ die vorhandene Schweinemastanlage in Düben und deren Erweiterung sind zu berücksichtigen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelung über Bebauungsplanung
Verkehrliche Erschließung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ HAUPTerschließung des Industrie- und Gewerbegebietes von Süden unter Ausnutzung der Nähe zum Autobahnanschluss (über B 187) und der vorhandenen Bahninfrastruktur ▪ einer zusätzlichen Autobahnabfahrt zwischen den Abfahrten Coswig (Anhalt) und Köselitz wird durch die Autobahn GmbH nicht zugestimmt ▪ Nutzung der vorhandenen Querungspunkte Bahnübergang Klieken und Unterführung Kieswerk sind kostengünstiger als ein Brückenneubau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmungen mit Bahn zu funktionaler Ertüchtigung straßenseitiger Querungspunkte ▪ DB AG plant für 2028 eine Erneuerung der Bahnunterführung Kieswerk Klieken ▪ Erstellung Mobilitätskonzept für eine belastbare Maßnahmenplanung zum Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (Zufahrten/ Ausbau B 187) ▪ Korridor für Gütergleisanschluss ist vorzuhalten

Zielvariante interkommunales Industriegebiet

Bewertung	Handlungsempfehlungen
Medienversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ der Standort weist gute Ausgangsbedingungen für eine medientechnische Versorgung auf, mögliche Anschlusspunkte (für kleine bis mittlere Leistungsbedarfe!) grenzen direkt an oder sind für höhere Kapazitäten (Fernwasserversorgung, 380-KV Leitung) in einem Radius von 6 km verfügbar ▪ geplantes Wasserstoffkernnetz direkt östlich angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Umverlegung der im nördlichen Teil bestehenden Ontras-Gastransportleitung (Gasleitung DN 500 und LWL-/Steuer- Kabel) sowie der das Gebiet querenden 110-KV-Leitung ist einzuplanen ▪ fachplanerische Konzeption zur Abwasserentsorgung notwendig (da Kapazitäten des Klärwerks Coswig begrenzt)
Artenschutz und Eingriffsregelung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzgebietsausweisungen sowie geschützte Arten stehen der Vorzugsvariante grundsätzlich nicht entgegen ▪ im Untersuchungsraum liegen einzelne Fundpunkte von streng geschützten Arten vor 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ für die im näheren Umfeld befindlichen FFH-Gebiete sowie das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ sind FFH-Vorprüfung/ -Prüfung sowie eine SPA-Verträglichkeitsprüfung einzuplanen ▪ mit den Naturschutzbehörden sind der weitere Untersuchungsbedarf und Schutzmaßnahmen für geschützte Arten frühzeitig abzustimmen ▪ für den Ausgleich der Eingriffe wurde ein Modellansatz konzipiert, der einen Ausgleich innerhalb der Zielvariante von 60 ha und eine externe Kompensation auf 55 - 80 ha vorsieht
Planungen erneuerbarer Energien	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ nach Angabe der Regionalen Planungsgemeinschaft soll das bestehende Vorranggebiet Wind bei der Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Windenergie 2027“ berücksichtigt werden ▪ außerhalb des Vorranggebietes obliegt es der Kommune mittels Bauleitplanverfahren bei Bedarf Voraussetzungen sowohl für weitere Windenergieanlagen als auch für PV-Freiflächenanlagen zu schaffen ▪ Chancen liegen für die Industriegebietsentwicklung in der Direktverstromung oder in der Nutzung von Synergieeffekten in der technischen Infrastruktur (z.B. Umspannwerk) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung eines gemeinsam abgestimmten Eckpunktepapiers auf Ebene FNP, um Flächenüberschneidungen in der Zielnutzung (u.a. Gewerbe, Energieerzeugung) zu minimieren ▪ fortlaufende Abstimmung mit Projektentwicklern und landwirtschaftlichen Partnerunternehmen vor Ort
Flächensicherung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentumsrechtliche Sicherung von etwa 130 Flurstücken erforderlich ▪ ca. 40 % der Fläche im Eigentum von landwirtschaftlichen Unternehmen sowie 43 % im privaten Streubesitz (53 Eigentümer mit durchschnittlich je 4,3 ha) ▪ Gesprächsbereitschaft landwirtschaftlicher Flächeneigentümer besteht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorrangiges und kontinuierliches Ansprechen der landwirtschaftlichen Flächeneigentümer, Entwicklung einer Zielvereinbarung ▪ Recherche und Ermittlung von Ersatzflächen/ Ersatzflächenakquise ▪ Aufstellen einer Vorkaufsrechtssatzung als Steuerungsinstrument für Grunderwerb

Tabelle 1: Bewertung der Zielvariante und Handlungsempfehlungen zur weiteren Umsetzung

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Handlungsstrategie

Der gesamte Erwerb der Fläche von 527 ha erfolgt zeitlich gebündelt, gefolgt von der Durchführung der Bauleitplanung (FNP, B-Plan) und den damit verbundenen genehmigungsrechtlichen Verpflichtungen. Die Erschließung des Gebiets wird in zwei Bauphasen realisiert.

- ➔ **Bauphase 1** umfasst die grundlegende äußere Erschließung des gesamten Areals mit Medien und die Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege. Der Fokus liegt auf dem südlichen Teilgebiet.
- ➔ **Bauphase 2** beschreibt Maßnahmen, die erst mit konkretem Ansiedlungsinteresse für das nördliche Kernareal oder einer standortprägenden Investorenanfrage erforderlich sind. Dabei handelt es sich um Maßnahmen wie archäologische Untersuchungen, Bahnanschluss sowie die Fortführung der Erschließungsstraße.

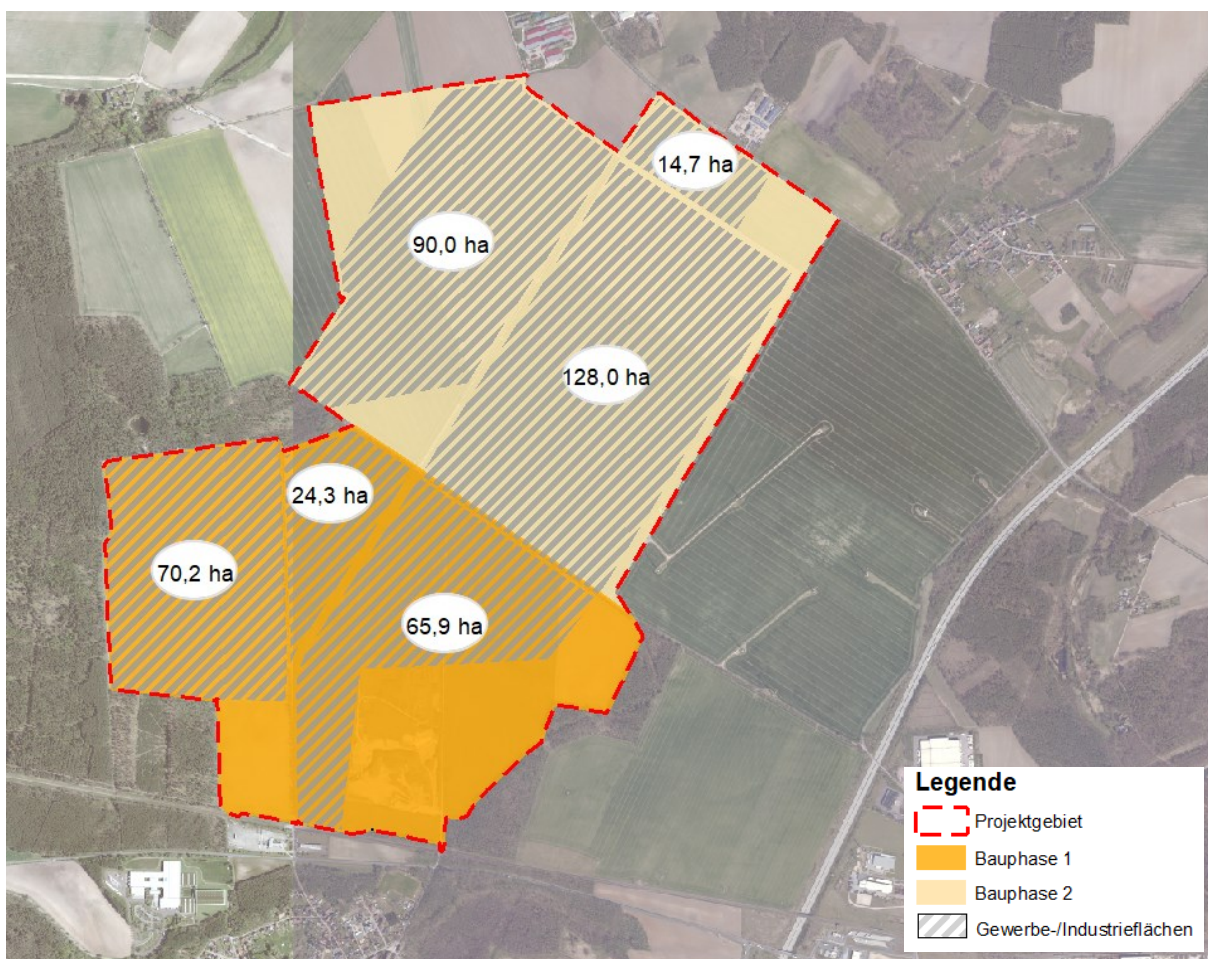


Abbildung 3: Bauphasen der Zielvariante

Kostenschätzung

Die Gesamtkosten (Brutto) für eine grundlegende Erschließung des Gewerbegebietes in Bauphase 1 werden auf rd. 166 Mio. € geschätzt. Unter Ansatz einer Kostenvarianz (Steigerung) von bis zu 20 % kann der erwartbare Ausgaberrahmen auf bis zu rd. 199 Mio. € anwachsen, so das Ergebnis einer Grobkostenschätzung, die in der untenstehenden Tabelle nach den Teilkostenpositionen aufgliedert ist. Bei einer Erschließung des nördlichen Baufeldes (Bauphase 2) in Verbindung mit einer gesicherten Ansiedlung ergeben sich weitere Kosten in Höhe von bis zu 33 Mio. € (vgl. Tabelle 2).

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Position	Inhalt	Kostenschätzung	Kostenschätzung + 20 % Zuschlag
Grobkostenschätzung Bauphase 1			
Vorbereitende Maßnahmen	u.a. Gutachten, Archäologie	3.875.000 €	4.650.000 €
Grunderwerb		45.000.000 €	54.000.000 €
Erschließung	Verkehrsflächen, Medien	59.561.000 €	71.473.200 €
Baunebenkosten	Planungen/ Anschlusskosten	4.919.000 €	5.902.800 €
Grünordnung	Kompensationsmaßnahmen	16.250.000 €	19.500.000 €
Sonstige Kosten	Bauleitplanung, Projektmanagement	2.100.000 €	2.520.000 €
Investitionskosten		131.705.000 €	158.046.000 €
Zinskosten	endfälliges Darlehen, 10 Jahre Laufzeit	34.060.000 €	40.820.000 €
Gesamtkosten 1 (gerundet)		166.000.000 €	199.000.000 €
Grobkostenschätzung Bauphase 2			
Vorbereitende Maßnahmen	Archäologie	4.425.000 €	5.310.000 €
Erschließung	Verkehrsflächen, Gleisanschluss	23.455.000 €	28.146.000 €
Investitionskosten		27.880.000 €	33.456.000 €
Zinskosten	entfällt, da Realisierung mit Ansiedlung	-	-
Gesamtkosten 2 (gerundet)		28.000.000 €	33.000.000 €

Table 2: Kostenschätzung Bauphase 1 und Bauphase 2

Förderung

Wichtigstes Förderinstrument zur Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen ist die GRW- Infrastrukturförderung, die der Investitionsbank Sachsen-Anhalt obliegt. Antragsberechtigt sind Gebietskörperschaften oder kommunale Zweckverbände, die der Kommunalaufsicht unterstehen oder juristische Personen ohne Gewinnerzielungsabsicht. Der Fördersatz beträgt grundsätzlich 60 % der förderfähigen Kosten, bei interkommunalen Kooperationen können bis zu 90 % gefördert werden (Stand 31.12.2024). Unter Anwendung einer 90 % Förderung ergeben sich Fördersummen in Höhe von 98 Mio. € bis 118 Mio. € (20 % Kostenzuschlag) für beide Bauphasen. Positionen wie der Grunderwerb oder die Bauleitplanung sind nicht förderfähig. Je nach Variante betragen unter Einbeziehung der Förderung (Reduzierung Zinskosten!) die **Gesamtkosten 174 Mio. € bis 209 Mio. €**. Daraus ergeben sich Eigenanteile in Höhe von 76 Mio. € bis 91 Mio. €, die bis zum Flächenverkauf zu finanzieren sind.

Eine Wirtschaftlichkeit einer Industrieflächenentwicklung sollte erreicht werden, indem den entstehenden Aufwendungen entsprechende Erlöse beim Flächenverkauf gegenüberstehen. Als Aufwendungen sind die nach Abzug einer Förderung verbleibenden Eigenanteile zu sehen. Inwieweit eine Aufwandsdeckung realisiert werden kann, hängt vom Marktumfeld und dem dort bestehenden Preisniveau ab.

	Szenarien			
	60 % Förderung	90 % Förderung	90 % Förderung (+20%)	ohne Förderung
Bauphase 1	26,00 €/m ²	18,50 €/m ²	22,50 €/m²	42,50 €/m ²
Bauphase 2	3,00 €/m ²	1,00 €/m ²	1,00 €/m ²	6,00 €/m ²
Summe	29,00 €/m ²	19,50 €/m ²	23,50 €/m²	48,50 €/m ²

Table 3: Mindestverkaufspreise zur Aufwandsdeckung

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Unter Berücksichtigung von Investitionskosten mit einer Kostenvarianz von 20 % ergibt sich für beide Bauphasen bei 90 % Förderung ein Mindestverkaufspreis von 23,50 €/m².

Selbst wenn aus Gründen einer perspektivischen generellen Verknappung von Landesfördermitteln nur der Regelfördersatz von 60 % zur Anwendung kommt, ergibt sich nach den Berechnungen der Machbarkeitsstudie bei Durchführung beider Bauphasen ein Mindestverkaufspreis von 29,00 €/m².

In der Machbarkeitsuntersuchung werden Bodenrichtwerte von bestehenden GE/GI-Standorten in Mitteldeutschland mit etwa 25 €/m², in der Regel für kleinteilige Flächenkulissen, benannt. Hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit der dargestellten Flächenpreise wird anhand einer Untersuchung von Fallbeispielen eingeschätzt, dass Investoren auch an den Randbereichen von Ballungsräumen mit unmittelbarer Autobahnnähe Flächen mit einem Angebotspreis im Bereich von 30-40 €/m² in Standortentscheidungen einbeziehen. Nach Markteinschätzung der Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt sind Kaufpreise von mindestens 50 €/m² realisierbar.

Folgende Einschätzungen zur Wirtschaftlichkeit werden getroffen:

- ➔ Der hinreichende Einsatz von Fördermitteln ist Voraussetzung, um sowohl eine kostendeckende als auch konkurrenzfähige Vermarktung der Industrieflächen zu gewährleisten, dies trifft auch auf eine Förderung in Höhe der Regelförderung von 60 % zu.
- ➔ Die kalkulierten Kosten für die Standortentwicklung lassen sich durch am Markt erzielbare Verkaufspreise für Gewerbe- und Industrieflächen einschließlich möglicher weiterer Risikoaufschläge für Kostensteigerungen gegenfinanzieren.
- ➔ Soweit Unsicherheiten bei der Bereitstellung von Fördermitteln bestehen, lässt sich als alternative Strategie die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen und deren genehmigungsrechtliche Qualifizierung verfolgen und die baulichen Maßnahmen der Erschließung werden erst an die konkrete Ansiedlungsabsicht gekoppelt.
- ➔ Es wird empfohlen, über die dargestellte Untergliederung hinaus, eine weitere Unterteilung in Bauabschnitte vorzunehmen, um Finanzierungsrisiken zu minimieren und zugleich die Passfähigkeit mit den zur Verfügung stehenden Förderbudgets (GRW- Förderung) zu verbessern.

Regionalökonomische Effekte

Die Notwendigkeit zur Entwicklung von Gewerbeflächen wird im öffentlichen Raum mit fiskalischen Argumenten begründet. Ein regionalökonomischer **Nachweis für die Wirtschaftlichkeit von Gewerbeflächenentwicklungen** mit Blick in die Zukunft lässt sich nur mit bedingter Aussagekraft erbringen.

Was allgemein anhand empirischer Studien festgestellt werden kann: Sowohl bei der Erschließung neuer Wohn- als auch Gewerbegebiete und den damit verbundenen Kosten lässt sich beobachten, dass diese in der Tendenz langfristig eine positive Wirkung auf den kommunalen Haushalt haben, wenn damit Zuzüge von Einwohner und neuer Unternehmen verbunden sind. „Nur wenn Einwohner von außerhalb zuziehen oder Abwanderung verhindert wird, lohnt sich die Finanzierung innerer und äußerer Erschließung.“¹

¹ Henger, R., Thomä, J. (2009): Ökonomie und Planung der Flächennutzung – Diskussionspapier Reihe.

Gewerbesteuer

Für die Abschätzung möglicher Steuererträge aus der interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung erfolgt eine Annäherung über:

- a) den durchschnittlichen branchenspezifischen Steuermessbetrag je Beschäftigten sowie
- b) anhand der Umsatzzahlen des Verarbeitenden Gewerbes und daraus abgeleiteter Unternehmensgewinne bezogen auf die Beschäftigtenzahlen.

Für die Berechnung wird auf Zahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zurückgegriffen. Unterstellt wird eine Ansiedlung von verarbeitendem Gewerbe. Wird die Ansiedlung von Logistik und Handel berücksichtigt, fallen die potentiellen Gewerbesteuererwartungen geringer aus.

Szenarien	Gewerbesteueraufkommen pro Jahr (geschätzt)	
	hohe Beschäftigungsintensität (4.000)	geringe Beschäftigungsintensität (2.000)
a) anhand branchenspez.. Steuermessbetrag	4,35 Mio. €	2,18 Mio. €
b) anhand Umsatzzahlen der Unternehmen	23,40 Mio. €.	11,70 Mio. €

Tabelle 4: Gewerbesteueraufkommen (vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

Die ermittelten Angaben zu Gewerbesteuereinnahmen beschreiben den möglichen Rahmen von Erträgen aus der Entwicklung von Industrieflächen, der bei guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im mittleren einstelligen bis unteren zweistelligen Millionenbereich liegen kann.

Als Vergleich können beispielhaft die Gewerbesteuereinnahmen der Lutherstadt Wittenberg herangezogen werden. Diese weisen für 2022 einen Betrag von 41,1 Mio. €, für 2023 einen Betrag von 32,7 Mio. € und für 2024 vorläufig einen Betrag von 26,5 Mio. € aus.² Die Gewerbesteuern zeigen Abhängigkeiten je nach Branchenmix, nach Wettbewerbssituation und Ausrichtung der Absatzmärkte.

Bruttowertschöpfung (Szenario)

Die Ergebnisse zur Bruttowertschöpfung sind als einmalige Effekte allein aus den Investitionen zur Flächenentwicklung sowie der Errichtung der Produktionsanlagen zu betrachten. Darüber hinaus ergeben sich fortlaufende Wertschöpfungseffekte aus den Produktionsprozessen.

Kriterien	hohe Beschäftigungsintensität	geringe Beschäftigungsintensität
direkte Arbeitsplätze	4.000	2.000
Investitionen vor Ort insgesamt	4,30 Mrd. €	2,50 Mrd. €
Bruttowertschöpfung insgesamt (Vorleistungsquote 66%)	1,45 Mrd. €	0,84 Mrd. €
Bruttowertschöpfung vor Ort (Anteil Aufträge Region 30%)	0,44 Mrd. €	0,25 Mrd. €

Tabelle 5: Bruttowertschöpfung in Szenarien

² Vgl. Mitteldeutsche Zeitung (2024): Gewerbesteuer beschert Millionen

Umsetzungsfahrplan

Zeitplan

Die vorliegende Roadmap stellt auf die erarbeitete Zielvariante ab. Die einzelnen Schritte (Meilensteine) sind schematisch in einen Zeithorizont eingeordnet. Bei konsequenter Zielverfolgung und der genehmigungsrechtlichen Machbarkeit ist als Zeitpunkt für die Realisierung baulicher Investitionen an dem Standort beginnend ab 2033 auszugehen.

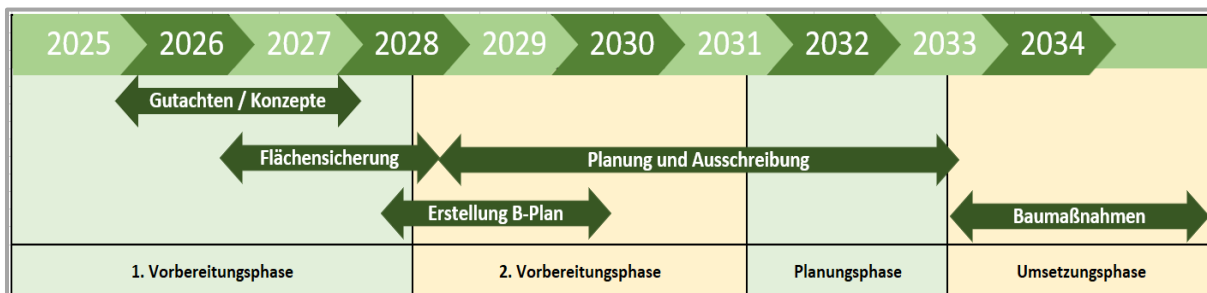


Abbildung 4: Zeitplan nach Prozessphasen für die Gewerbeflächenentwicklung

Eine Entwicklung großflächiger Gewerbeflächen ist mit der Bereitstellung umfangreicher Personal- und Finanzressourcen verbunden. Die einzelnen Schritte zur Zielerreichung sowie die damit einhergehenden Ressourcenansprüche lassen sich über eine Roadmap grob strukturieren. Dabei werden grundsätzlich drei Phasen unterschieden: Vorbereitungsphase, Planungsphase und Umsetzungsphase.

Für den Zeitraum der Vorbereitungsphase bis Ende 2026 bestehen folgende Handlungserfordernisse:

Baustein/ Maßnahme	Inhalte	Beginn - Ende Q/Jahr	Kostenansatz
1. Vorbereitungsphase		2025 - 2026	
Grundsatzbeschluss durch kommunale Gremien	<ul style="list-style-type: none"> Klarstellung gemeinsamer Handlungswille 	II/2025	
Fördermittelakquise	<ul style="list-style-type: none"> Beantragung Fördermittel für nächste Schritte/ Sicherung Eigenmittel 	II/2025	
Grundstein: Abschluss Kooperationsvereinbarung (Fortführung)	<ul style="list-style-type: none"> Absichtserklärung der Partnerkommunen im Vorfeld Abstimmung mit Landes-/Regionalplanung/IMG/Finanzmittelgebern 	bis II/2025	
Einrichtung Projektmanagement	<ul style="list-style-type: none"> Aufgabe: Leistungsbeschreibung u. Vergabe Gutachten/ Konzepte Schnittstellenbearbeitung (Bauleitplanung, Flächensicherung) 	III/2025 – IV/2026	100.000 €
Fortführung Lenkungsgruppe „interkommunale GI/GE-Entwicklung“	<ul style="list-style-type: none"> Expertenkreis aus beteiligten Akteuren mind. halbjährliche Treffen Prozesssteuerung 	ab II/2025	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Einarbeitung der Zielvariante, Abstimmung Querbezüge erneuerbare Energien Verantw.: Stadt Coswig 	I-IV/2025 ff.	
Gutachten Trägermodell	<ul style="list-style-type: none"> Vorbereitung und Vergabe Gutachten Trägermodell incl. Business Case Prüfung und Bewertung eines geeigneten Trägermodells für Einordnung in den kommunalen Rahmen u. Rechtssicherheit der Entscheidungsprozesse Koordination Stadt Dessau-Roßlau 	II/2025- II/2026	100.000 €

Tabelle 6: Handlungserfordernisse bis 2026 (Auszug Meilensteinplan)

Projektorganisation

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit den beteiligten Partnerkommunen, dem Landkreis Wittenberg sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft erarbeitet. Die Projektorganisation ist für die der Studie nachfolgenden Umsetzungsschritte von zentraler Bedeutung, insbesondere vor dem Hintergrund der interkommunalen Zusammenarbeit. Für eine erfolgreiche Projektorganisation werden folgende Kriterien gesehen:

- hinreichender politischer Wille zur gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung
- klare Kommunikationswege innerhalb und zwischen den Partnerkommunen
- kontinuierliche Verfügbarkeit von finanziellen und personellen Ressourcen
- gebündelte Fachkompetenz für die Vorbereitung der Entscheidungsprozesse
- wirksame Außenkommunikation (Standortmarketing).

Die bestehende Lenkungsgruppe „Interkommunale Gewerbegebietsentwicklung“ hat sich bewährt und ist fortzuführen. Die Zusammensetzung aus den Bereichen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung der drei Kommunen bündelt erforderliches Fachwissen und lässt sich nach Bedarf um externe Partner ergänzen. Für die Vorbereitungsphase wird nachfolgende Projektorganisation vorgeschlagen, die mittelfristig durch Gründung einer Trägergesellschaft (gemeinsames Kommunalunternehmen oder Zweckverband) abgelöst wird.

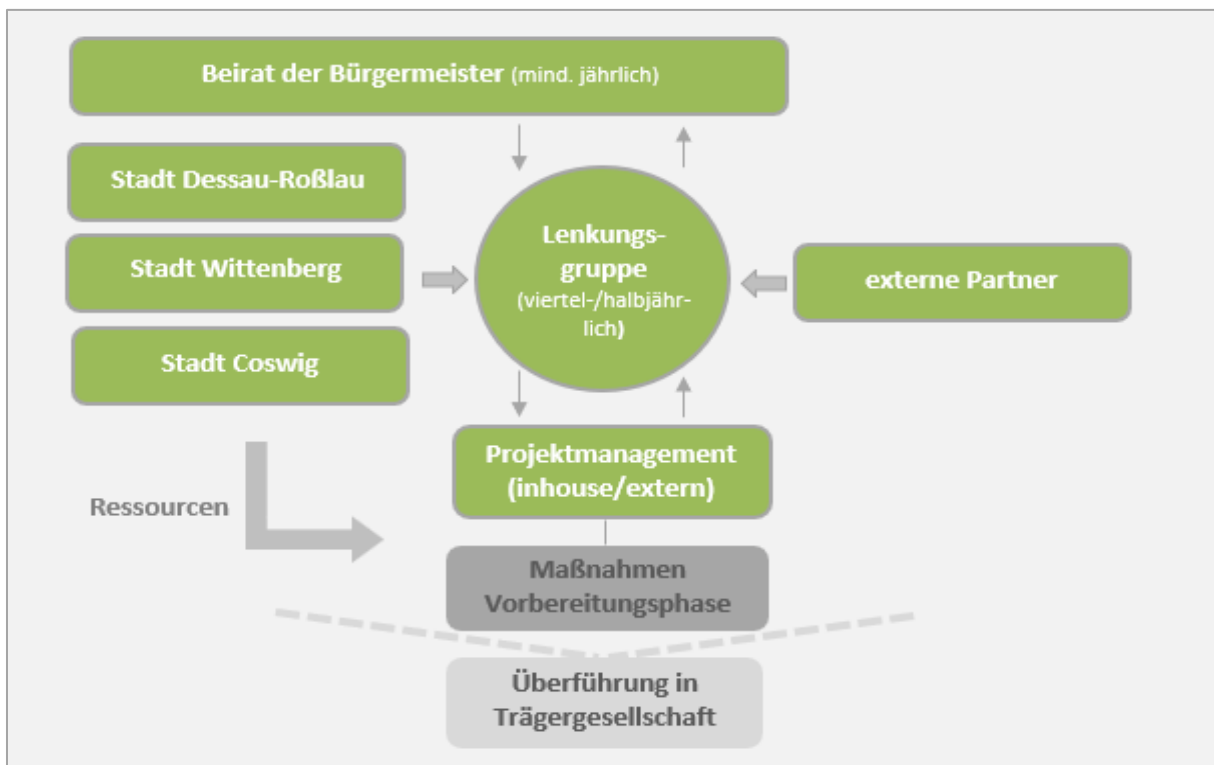


Abbildung 5: Projektorganisation in der Vorbereitungsphase

Trägermodell

Die Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes bedarf einer geeigneten Trägerstruktur. Hierzu kommen vorrangig die öffentlich-rechtlichen Formen eines Zweckverbandes und eines gemeinsamen Kommunalen Unternehmens nach Anstaltsrecht sowie eine GmbH nach privatem Recht in Betracht. Für die Auswahl eines passenden Modells gibt es keine allgemein gültige Antwort. Bestimmend sollten die mit der Gründung eines Unternehmens angestrebten Ziele und Aufgaben sein.

Über die strukturpolitischen und regionalökonomischen Effekte hinaus ist Ziel der Gewerbeflächenentwicklung die Vereinnahmung von Gewerbesteuern. Mit der Beteiligung an dem gemeinsamen Kommunalen Unternehmen und den damit verbundenen Risiken leitet sich eine entsprechende **Verteilung der Gewerbesteuereinnahmen** ab.

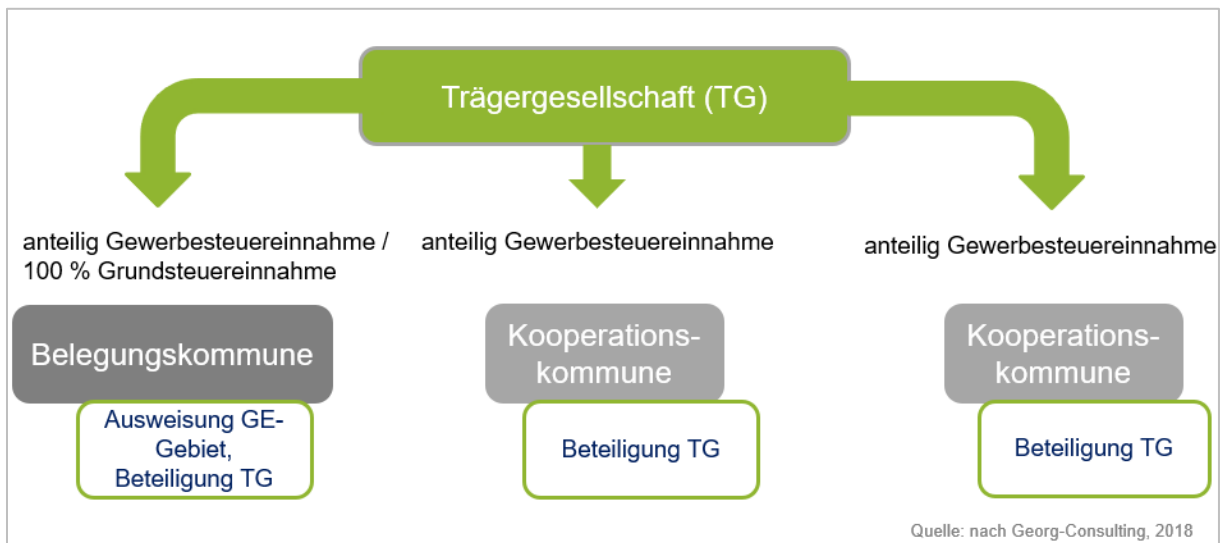


Abbildung 6: Beteiligungsstruktur Trägergesellschaft

Im Zuge der Erarbeitung der Studie haben sich folgende Erkenntnisse ergeben:

- ➔ zur Inanspruchnahme von GRW-Fördermitteln ist der Satzungszweck einer Trägergesellschaft nicht auf Gewinnerzielung auszurichten
- ➔ für eine Beteiligung der drei Kommunen an einer gemeinsamen Trägergesellschaft wird ein paritätisches Verhältnis präferiert
- ➔ daraus ableitend ist die Aufteilung der Gewerbesteuereinnahmen nach dem Beteiligungsverhältnis zwischen den drei Kommunen vorgesehen, dies ist nach den Regelungen des Finanzausgleichsgesetzes möglich und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag fixiert; die Einnahmen aus der Grundsteuer verbleiben der Stadt Coswig
- ➔ als weiteres Handlungserfordernis wird die Erarbeitung gemeinsamer Grundsätze für die weitere Zusammenarbeit gesehen (Kooperationsvereinbarung)
- ➔ als Grundlage für eine abschließende steuer- und kommunalrechtliche Bewertung für ein geeignetes Trägermodell ist durch die Kommunen die Beauftragung eines Gutachtens einschließlich eines Businessplans angedacht

Umsetzungsfahrplan

Fazit

Im Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung wurde ein Flächenareal mit einer Größe von etwa 530 ha ermittelt, welches sich als Industrie- und Gewerbestandort entwickeln lässt. Hinsichtlich seiner Lageeigenschaften bietet der Standort sehr gute Voraussetzungen.

- ➔ keine Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, die sich grundsätzlich und vollständig gegen die Maßnahme am gegebenen Standort aussprechen, **raumplanerische Ausschlusskriterien bestehen nicht**
- ➔ hervorragende **Verkehrsanbindung** über A 9 (Nord-Süd) und B 187/ B 6n (Ost-West) sowie **Anschlussmöglichkeit an das Schienennetz** gegeben
- ➔ gute **Anbindungsmöglichkeiten an Versorgungsmedien** im direkten oder im weiteren Umfeld; Abwasserentsorgung bedarf gesonderte Betrachtung
- ➔ Synergieeffekte mit **erneuerbaren Energien** in Bezug auf Direktverstromung und Infrastrukturplanung (z.B. Umspannwerk) **möglich**
- ➔ Landwirtschaftsunternehmen als zentraler **Flächeneigentümer** ist gesprächsoffen

Mit der Umsetzung der Industrie- und Gewerbegebietsentwicklung an diesem Standort wird die Region über besondere Strahlkraft für Investoren aufgrund seiner zentralen europäischen Lage und Größe verfügen.

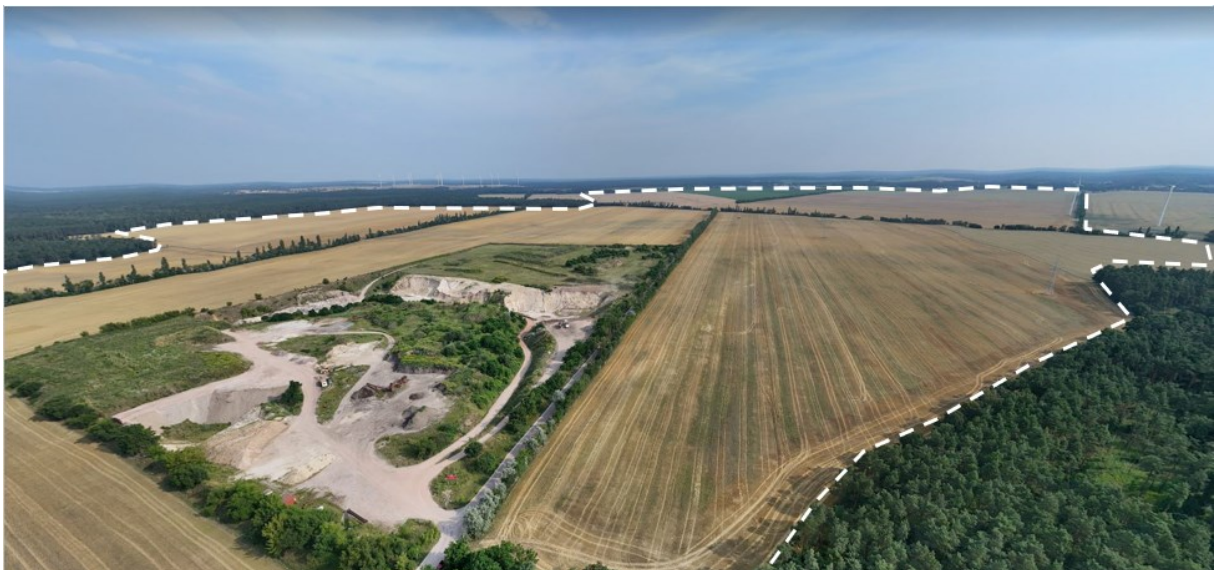


Abbildung 7: Ansicht Luftbildaufnahme zur Abgrenzung Industrie- und Gewerbegebiets (gestrichelte Linie)

Wesentliche Herausforderung ist die Finanzierung der Erschließung der interkommunalen Gewerbefläche. Anhand der Kostenschätzung wird von einer Gesamtinvestitionssumme von 174 Mio. € ausgegangen. Bei einer unterstellten Kostensteigerung von 20% ergeben sich Gesamtkosten von 209 Mio. €. Dahingehend ist mit dem Land Sachsen-Anhalt, gleichlautend mit dem Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten, eine frühzeitige Abstimmung über Förderbudgets und Förderhöhen zu treffen. Bei einem unterstellten Fördersatz von 90 % der förderfähigen Kosten ist je nach Höhe der Gesamtinvestitionen von einem Eigenmittelbedarf von 76 Mio. € bis 91 Mio. € auszugehen. Diese Mittel sind bis zum Verkauf der Gewerbeflächen vorzufinanzieren.

Zu berücksichtigen gilt die direkte Wettbewerbssituation zu Gewerbegebietsentwicklungen im mitteldeutschen Raum, wo insbesondere über Mittel aus dem Strukturwandelfond für den Kohleausstieg sehr hohe Förderquoten von über 90 % erreicht werden.

Dem Finanzierungs- und Vermarktungsrisiko einer Gewerbegebietsentwicklung stehen positive regional-ökonomische und fiskalische Einnahmeerwartungen gegenüber. Im Rahmen der Studie wurde anhand von Modellrechnungen aufgezeigt, dass bei einer gewerblich-industriellen Belegung Gewerbesteuererinnahmen im langjährigen Mittel in ein- bis zweistelliger Millionenhöhe erwartbar sind. Eine paritätische Aufteilung des Gewerbesteueraufkommens aus dem interkommunalen Gewerbegebiet unter den drei Partnerkommunen ist nach dem Finanzausgleichsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt möglich. Die übergreifende Vereinnahmung von Gewerbesteuern setzt die partnerschaftliche Erschließung des Standortes voraus. Hierzu ist eine gemeinsam finanzierte Trägergesellschaft zu gründen.

Zusammenfassend lassen sich aus der Machbarkeitsstudie folgende Kernaussagen ableiten:

- ➔ Die Notwendigkeit zur Entwicklung eines großflächigen Industrie- und Gewerbeflächenareals besteht, damit der Osten Sachsen-Anhalts zukunftsfähig bleibt.
- ➔ Der interkommunale Ansatz der Städte Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Coswig ist wegweisend, nachhaltig und kostensparend.
- ➔ Der geplante Industriegroßstandort Coswig ist genehmigungsrechtlich, bei einer Förderung wirtschaftlich und mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit für den Flächenzugriff umsetzbar.
- ➔ Auf dem Weg zur Umsetzung bedarf es Ausdauer für einen Zeithorizont von mindestens 10 Jahren. Maßstab für den Handlungserfolg ist das Fortkommen in den jeweiligen Projektphasen.
- ➔ Das Selbstverständnis als eine Region, die gemeinsam von dem Vorhaben profitiert, ist bestimmend für die Zusammenarbeit der Partnerkommunen.

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie stehen folgende Schritte im Rahmen der 1. Vorbereitungsphase im Fokus:

- Vorklärung zur Bereitstellung von GRW-Fördermitteln für Investitionen und vorbereitende Phasen in Abstimmung mit Wirtschaftsministerium und Investitionsbank
- Beteiligung der kommunalpolitischen Gremien mit Grundsatzbeschluss für ein interkommunales Gewerbegebiet
- Abstimmung und Abschluss einer Kooperationsvereinbarung als weitere Handlungsgrundlage.

Für den Zeitraum 2025 bis Ende 2028 der 1. Vorbereitungsphase wird von einem Mittelbedarf von 960.000 € für konzeptionelle Vorarbeiten (u.a. Fachgutachten, Vorklärung Grunderwerb, Projektmanagement) sowie 480.000 € für erste Maßnahmen zur Flächensicherung (Sachverständigenbewertung, Vorverhandlungen in Form von Optionsverträgen) kalkuliert.

Impressum

Auftraggeber

Stadt Dessau-Roßlau

Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Herr Carsten Reinsdorf

Zerbster Str. 4

06844 Dessau-Roßlau

Telefon: 0340 | 204-1180

Fax: 0340 | 204-269 2980

E-Mail: wirtschaftsfoerderung@dessau-rosslau.de

In Kooperation mit:

Lutherstadt Wittenberg

Beteiligungen und Wirtschaftsförderung

Herr Stephan Heinrich

Lutherstraße 56

06886 Lutherstadt Wittenberg

Telefon: 03491 | 421-91 170

Fax: 03491 | 421-91 004

E-Mail: wirtschaft@wittenberg.de

Stadt Coswig (Anhalt)

Bau- und Ordnungsamt

Herr Michael Kaatz

Am Markt 1

06869 Coswig (Anhalt)

Telefon: 034903 | 610 333

Fax: 034903 | 610 158

E-Mail: bauamt@coswig-online.de

Erstellt durch:

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Außenstelle Wittenberg

Am alten Bahnhof 3

06886 Lutherstadt Wittenberg

Telefon: 03491 | 6175-0

Fax: 03491 | 6175-20

E-Mail: ast-wittenberg@lgsa.de

Internet: www.lgsa.de

Fotonachweis Titelseite: Rouven Kegel, 2023

Die Erstellung der Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie wurde gefördert:

*GRW Infrastrukturförderung Gemeinschaftsaufgabe zur
"Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"*



EUROPÄISCHE UNION
EFRE
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung