



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss <i>öffentlich</i>		Vorlage-Nr:	COS-BV-135/2025				
		Aktenzeichen:					
		Datum:	15.04.2025				
		Einreicher:	Bürgermeister				
		Verfasser:	Amt für Stadtentwicklung, Sicherheit und Kultur				
Betreff:							
Grundsatzbeschluss zur Fortführung der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung "Industriegroßstandort Coswig (Anhalt)"							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
05.05.2025	Ortschaftsrat Düben	5	4	0	1	2	1
06.05.2025	Ortschaftsrat Zieko	5	5	0	0	5	0
13.05.2025	Bau- und Ordnungsausschuss	9	9	0	7	0	2
15.05.2025	Ortschaftsrat Klieken	6	6	0	4	2	0
20.05.2025	Haupt- und Finanzausschuss	10	10	0	10	0	0
05.06.2025	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)	29	26	0	24	1	1

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt über die Zustimmung zu den folgenden weiteren Schritten zur Fortführung der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung „Industriegroßstandort Coswig (Anhalt)“:

1. Der Stadtrat stimmt der weiteren Zusammenarbeit mit den Partnerkommunen Lutherstadt Wittenberg und Dessau-Roßlau zur Entwicklung eines interkommunalen Industriegebietes zu. Grundlage bildet die „Machbarkeitsstudie „Interkommunale Gewerbefläche für großflächige Unternehmensansiedlungen in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (Landgesellschaft S.-A. - 12.2024)“.
2. Zur Finanzierung der 1. Vorbereitungsphase der Projektentwicklung werden Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW - Planungs- und Beratungsleistungen, Fördersatz 75 %) beantragt.

3. Mit den Partnerkommunen Lutherstadt Wittenberg und Dessau-Roßlau wird die anteilige Finanzierung des Eigenanteils (25 %) der Projektentwicklung vertraglich vereinbart.
4. Die im Haushalt 2025 bereits eingeplanten Mittel, werden in diesem HHJ in Höhe von 6.600 EUR zur Verfügung gestellt. Im Haushalt 2026 sind Aufwendungen in Höhe von 10.000 EUR geplant.
5. Vorbehaltlich der vorgenannten Finanzierung erfolgt die Vergabe von Planungs- und Beratungsleistungen in Höhe von insgesamt 200.000 EUR zur Projektentwicklung, einschließlich der Prüfung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung einer interkommunalen Trägerstruktur (Analyse gem. § 135 KVG LSA) **durch die Stadt Dessau-Roßlau.**

Nach Vorlage der Ergebnisse entsprechend Punkt 5. erfolgt die erneute Gremienbeteiligung zur Beschlussfassung über die Trägerstruktur sowie die weitere Planung und Umsetzung des Vorhabens (Maßnahmenbeschluss).

Beschlussbegründung:

Bei der im Rahmen der Untersuchung „**Jokerfläche für großflächige Industrieansiedlungen**“ im Jahr 2022 vorgenommenen raumordnerischen Ermittlung geeigneter Flächen und Kooperationsformen eines interkommunalen Gewerbegebietes wurden in einer Detailprüfung der aussichtsreichsten Suchraumflächen eine naturschutzfachliche und denkmalschutzrechtliche Erstbewertung sowie die Einschätzung des Erwerbspotentials, des Wasserdargebotes sowie der infrastrukturellen Anbindung (Straße und Schiene) vorgenommen.

Im Ergebnis der raumordnerischen Vorprüfung sind die zwei Suchraumflächen Großzöberitz und Coswig (Anhalt) als Jokerflächen für großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlungen als bevorzugt zu betrachtende Flächen festgestellt worden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in der Sitzung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 10.06.2022 unter dem Aspekt der interkommunalen Zusammenarbeit beraten.

Die Teilnehmenden der Beratung in der Regionalversammlung standen dieser Entwicklung positiv aufgeschlossen gegenüber.

Besonders die hervorragende Standorteignung und die Möglichkeiten zur Produktion von grüner Energie, sowie die Nähe zur Bahn waren für die **Suchraumfläche Coswig mit 637 ha** überzeugend. Aber auch die Argumente der interkommunalen Zusammenarbeit der Orte mit unterschiedlichen zentralörtlichen Funktionen wurden in den Fokus der Diskussion gestellt.

In einer Interessensbekundung vom 29.06.2022 bekräftigten die Oberbürgermeister der Stadt Dessau-Roßlau, der Lutherstadt Wittenberg und der Bürgermeister der Stadt Coswig (Anhalt) den Willen zur interkommunalen Zusammenarbeit.

1. Regionale Zusammenarbeit

Mit den Beschlüssen des Haupt- und Finanzausschusses (COS-BV-504/2024) und auf der Grundlage eines Kooperationsvertrages mit den Partnerkommunen Lutherstadt Wittenberg und Dessau-Roßlau wurde durch die Stadt Dessau-Roßlau eine **Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie Interkommunale Gewerbefläche für großflächige Unternehmensansiedlungen in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** beauftragt. Hierfür wurden Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW - Planungs- und Beratungsleistungen, Fördersatz 69 %) in Anspruch genommen.

Zum Ende des Jahres 2024 wurde der Endbericht der Studie vorgelegt (Kurzbericht - Anlage 2).

Aus der Konflikt- und Eignungsanalyse lässt sich eine grundsätzliche planerische Machbarkeit einer Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung für diesen Standort ableiten. So haben sich aus der Trägerbeteiligung keine Stellungnahmen ergeben, die sich grundsätzlich gegen das Entwicklungsvorhaben am Standort ausgesprochen haben.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Bewertungen:

- entsprechend TÖB-Stellungnahmen bestehen **keine raumplanerischen Ausschlusskriterien**
- hervorragende **Verkehrsanbindung** über BAB 9 (Nord-Süd) und B 187 (Ost-West)
- **Anschlussmöglichkeit an Schienennetz** gegeben
- gute **Anbindungsmöglichkeiten an Versorgungsmedien** im direkten oder im weiteren Umfeld
- starke Synergieeffekte mit **erneuerbaren Energien** (Wind- und PV-Projekte > 300 MW_{install} in Planung) und **wasserstoffaffinen Branchen**
- Landwirtschaftsunternehmen als zentraler **Flächeneigentümer** ist gesprächsoffen

Als größte Herausforderung ist zu benennen:

- Finanzierung der Vorbereitungs-, Planungs- und Bauphase, da sich alle drei Partnerkommunen derzeit in der Haushaltskonsolidierung befinden

4.2 Bauphasen, Kosten, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

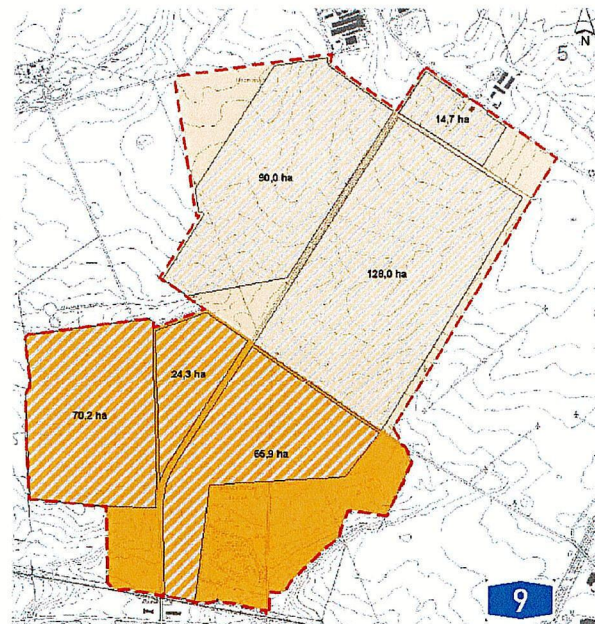
Die Erschließung des Gebietes wurde vorerst in zwei Bauphasen aufgeteilt:

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. Dies sind Maßnahmen wie archäologische Untersuchungen, Bahnanschluss sowie Fortführung der Erschließungsstraße.



Die **Gesamtkosten** (Brutto) für eine grundlegende Erschließung des Industriegroßstandortes werden auf 174,5 Mio € (Bauphase 1 – 146,6 Mio. €, Bauphase 2 – 27,9 Mio. €) geschätzt. Unter Ansatz einer Kostenvarianz (Steigerung) von bis zu 20 % kann der erwartbare Ausgaberaumen auf bis zu rd. 209 Mio. € anwachsen.

Bei einer GRW-Förderung von 90 % würde der Eigenanteil 76,3 / 91,3 Mio. € betragen.

	Förderung 60%	Förderung 90%	Förderung 90% (+20% Kosten)
Investitions-/Zinskosten Bauphase 1	152,7 Mio. €	146,6 Mio. €	175,8 Mio. €
Förderung (auf förderfähige Kosten!)	50,2 Mio. €	74,1 Mio. €	89,0 Mio. €
Eigenanteil (incl. Zinskosten)	102,5 Mio. €	72,5 Mio. €	86,8 Mio. €
Investitionskosten Bauphase 2*	27,9 Mio. €	27,9 Mio. €	33,5 Mio. €
Förderung	16,7 Mio. €	24,1 Mio. €	29,0 Mio. €
Eigenanteil	11,2 Mio. €	3,8 Mio. €	4,5 Mio. €
Summe Förderung (gerundet)	66,9 Mio. €	98,2 Mio. €	118,0 Mio. €
Summe Eigenanteil (gerundet)	113,7 Mio. €	76,3 Mio. €	91,3 Mio. €

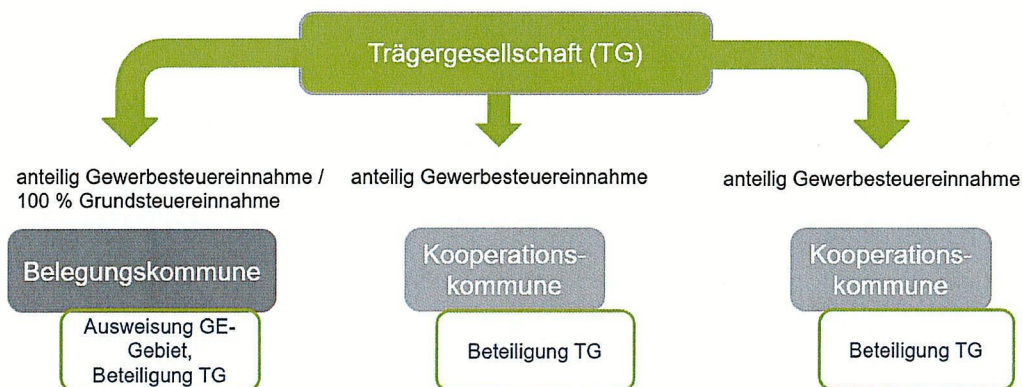
Umgelegt auf die vermarktungsfähige Gesamtfläche von ca. 400 ha ergibt sich damit ein **Mindestverkaufspreis von 19,5 €/m² / 23,50 €/m²**. Die aktuelle Marktnachfrage liegt derzeit bei 30 – 40 EUR/m². Die Investitions- und Marketinggesellschaft S.-A. geht von einer zu prognostizierenden **Kaufpreiserwartung von mind. 50 €/m²** aus.

Ergebnisbewertung

- Bei In-Aussicht-Stellung von Fördermitteln gelingt eine kostendeckende als auch konkurrenzfähige Vermarktung der Industrieflächen
- Alternative Strategie bei Unsicherheiten in der Bereitstellung von Fördermitteln:
 - ⇒ eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen
 - ⇒ genehmigungsrechtliche Qualifizierung
 - ⇒ Kopplung der baulichen Maßnahmen der Erschließung an eine konkrete Ansiedlungsabsicht

4.3 Trägermodelle und Beteiligungsschlüssel

Der interkommunale Ansatz zur gemeinsamen Flächenentwicklung bedarf einer geeigneten Trägerstruktur. Diese muss gleichermaßen unter den Gesichtspunkten wirtschaftlicher Prämissen, Handlungsfähigkeit und hinreichender Beteiligungsmöglichkeiten betrachtet werden.



Zur Entwicklung einer gemeinsamen, kommunal getragenen Trägergesellschaft (Entwicklungsträger) haben sich die drei Partnerkommunen darauf verständigt, in der 1.

Vorbereitungsphase anhand der konkreten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die optimale Form der Trägerschaft sowie deren Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.



Die Ober- und Bürgermeister der drei Partnerkommunen, die Landgesellschaft S.-A. und die IHK Halle-Dessau bei der Übergabe des Endberichts der Machbarkeitsstudie

3. Ausblick und weiteres Vorgehen

Gemeinsam mit der Regionalen Planungsgemeinschaft wurde erreicht, dass das Vorhaben „Industriegroßstandort Coswig“ im Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP ST | Z 5.1.1-4) als **Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung** enthalten ist.

Das Gesamtvorhaben wurde am **13.03.2025** der **Landesregierung (Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten S.-A.)**, der **Landeswirtschaftsförderung (Investitions- und Marketinggesellschaft S.-A.)** und der **IHK Halle-Dessau** vorgestellt.

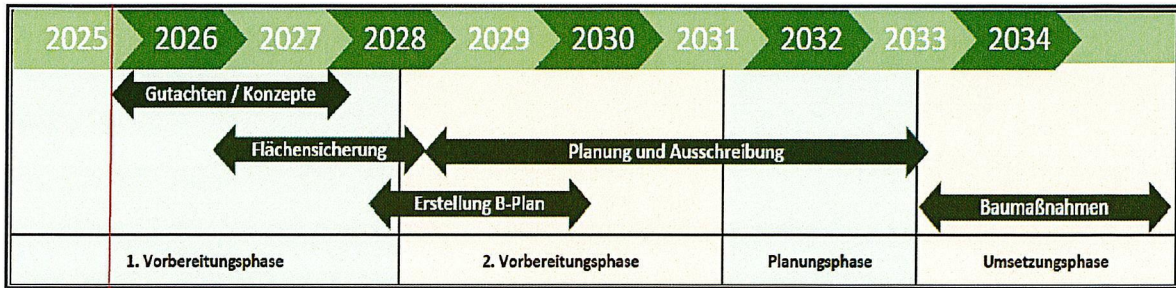
Deren Einschätzungen lauten:

- Die interkommunale Initiative wird begrüßt.
- Der Entwicklungsdruck aufgrund der Anfragen großflächiger Industrieansiedlungen im Land S.-A. ist weiterhin hoch.
- Es handelt sich um einen attraktiven, strategisch interessanten Standort.
- Die weitere Projektentwicklung kann durch eine Förderung unterstützt werden.

Die eingebrachten Hinweise und Anregungen sollen in die weitere Bearbeitung zur umsetzungsorientierten Projektentwicklung in der 1. Vorbereitungsphase einfließen.

Mit den vorliegenden Beschlussempfehlungen, die gleichlautend den Räten aller drei Partnerkommunen vorgelegt werden, wird das Ziel der politischen Weichenstellung im Sinne eines „Grundsatzbeschlusses aller beteiligten Partner“ verfolgt.

Als grober Zeitplan wurde folgender Ablauf erarbeitet:



1. Gemeinsamer **Grundsatzbeschluss** der Partnerkommunen (vorliegende Beschlussempfehlung)

Verantwortlich:
Lutherstadt Wittenberg, Dessau-Roßlau, Coswig (Anhalt)
Termin:
II. Quartal 2025

2. Beantragung einer Förderung zur Projektentwicklung

Verantwortlich:
Dessau-Roßlau (Projektträger)
in enger Abstimmung mit Lutherstadt Wittenberg und Coswig (Anhalt),
Termin:
II. Quartal 2025

3. Vertragliche Vereinbarung zur Zusammenarbeit und Finanzierung
Fortschreibung der vorliegenden Kooperationsvereinbarung der Partnerkommunen für die 1. Vorbereitungsphase

Verantwortlich:
Lutherstadt Wittenberg, Dessau-Roßlau, Coswig (Anhalt)
Termin:
II. Quartal 2025

4. Nach Bewilligung der Förderung
Ausschreibung, Vergabe und Begleitung der Projektentwicklung:

- Planungs- und Beratungsleistungen
 - ⇒ Projektmanagement
Projektentwicklung auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie, Weiterentwicklung der Planung, Leistungsbeschreibung, Vergabe Gutachten / Teilkonzepte, Projektbegleitung Flächenmanagement
 - ⇒ Gutachten Trägermodell
Bewertung des optimalen Trägermodells und der Form der Beteiligung der Kommunen, der Regelungen zur Aufteilung des Steueraufkommens und der Aufstellung eines Wirtschaftsplans der Trägerkonstellation, Analyse entspr. § 135 KVG LSA

Verantwortlich:
Dessau-Roßlau (Projektträger)
in enger Abstimmung mit Lutherstadt Wittenberg und Coswig (Anhalt),
Termin:
III. Quartal 2025 bis II. Quartal 2026

5. Gemeinsamer **Maßnahmebeschluss** der Partnerkommunen
Trägerkonstellation, Projektentwicklung, -planung, -umsetzung

Verantwortlich:
Lutherstadt Wittenberg, Dessau-Roßlau, Coswig (Anhalt)
Termin:
III. Quartal 2026

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dem vorliegenden Projekt werden im Sinne einer positiven Wirtschafts- und Wirtschaftsstandortentwicklung die Grundlagen dafür geschaffen, die Lutherstadt Wittenberg, die Stadt Coswig (Anhalt) und die Stadt Dessau-Roßlau innerhalb der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Übereinstimmung mit den Strategien und Richtlinien des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der aktuellen Strukturfondsperiode (2021-2027) möglichst optimal zu positionieren und die Gewerbeflächenentwicklung in der Planungsregion zukunftsfähig zu gestalten.

Die Beschränkungen in der Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen im Land S.-A. sind hinlänglich bekannt und haben u. a. die Regionale Planungsgesellschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg veranlasst, innerhalb der Planungsregion mögliche Potentialstandorte für künftige Gebietsausweisungen und Neuerschließungen zu prüfen. Alternative Flächenangebote innerhalb der Stadtgrenzen von Coswig (Anhalt) sind nicht verfügbar.

Die drei Partnerkommunen, vertreten durch die Oberbürgermeister der Lutherstadt Wittenberg und Stadt Dessau-Roßlau sowie den Bürgermeister der Stadt Coswig (Anhalt), haben sich darauf verständigt, auf der Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie eine gemeinsame Grundsatzbeschlussempfehlung zur Projektentwicklung den Räten der drei Städte vorzulegen.

Das Entwicklungsvorhaben soll weiter vorangetrieben werden, um die Grundlagen zur Ausweisung der Industrie- und Gewerbefläche für großflächige Ansiedlungen an der BAB 9, Anschlussstelle Coswig (Anhalt) zu schaffen.

Ziel ist die Schaffung eines wettbewerbsfähigen und landesbedeutsamen Industriegroßstandortes, welcher durch seine Lage, Flächenverfügbarkeit und Ausrichtung attraktiv für nationale und internationale Unternehmensansiedlungen ist.

Durch die paritätische Verteilung von künftigen Gewerbesteuererträgen aus dem Gebiet sowie sonstigen regionalökonomischen Effekten sollen alle Partnerkommunen an der Entwicklung partizipieren.

Finanzielle Auswirkungen:

JA:	X	NEIN:	
Aufwendungen/Auszahlungen:	6.600 EUR (2025)	10.000 EUR (2026)	
Erträge/Einnahmen:			
Planmäßig bei Kto.:	57101.542900		
Überplanmäßig bei Kto.:			
Außerplanmäßig bei Kto.:			
Bemerkungen:	Aufschlüsselung/Zusammensetzung der finanziellen Auswirkungen:		

Finanzbedarf (Angaben in EUR)

<u>Leistungen</u>	<u>Jahr</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	Gesamt
<u>Planungs- und Beratungsleistungen</u>				
Projektmanagementaufgaben Projektentwicklung auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie, Weiterentwicklung der Planung Leistungsbeschreibung, Vergabe Gutachten / Teilkonzepte Projektbegleitung Flächenmanagement		30.000	70.000	100.000
Gutachten Trägermodell Bewertung des optimalen Trägermodells und der Form der Beteiligung der Kommunen, der Regelungen zur Aufteilung des Steueraufkommens und der Aufstellung eines Wirtschaftsplans der Trägerkonstellation Analyse entspr. § 135 KVG LSA		50.000	50.000	100.000
Zwischensumme		80.000	120.000	200.000

Finanzierung (Angaben in EUR)

<u>Leistungen</u>	<u>Jahr</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	Gesamt
<u>1.1 Planungs- und Beratungsleistungen</u>		80.000	120.000	200.000
davon				
Zuweisungen des Landes (75 %)		60.000	90.000	
Eigenanteil (25 %)		20.000	30.000	
davon				
Lutherstadt Wittenberg		6.600	10.000	
Stadt Coswig (Anhalt)		6.600	10.000	
Stadt Dessau-Roßlau		6.700	10.000	

Anlagen

Kurzfassung des Endberichts

„Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie Interkommunale Gewerbefläche für großflächige Unternehmensansiedlungen in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (LGSA, 12.2024)



P. Nössler
Vorsitzender des Stadtrates



A. Saage
Bürgermeister