

Gründung einer interkommunalen Gesellschaft zur Entwicklung bedeutender Flächen "Interkommunaler Gewerbepark Wesermarsch GmbH"

Die **10 Fragen (blaue Schrift)**, welche durch Frau Bürgermeisterin Brigitte Fuchs am 27.05.2025 für die kommunale Seite eingebracht wurden, werden durch die Wirtschaftsförderung Wesermarsch und den Landkreis wie folgt beantwortet:

Finanzen:

- 1. Reichen die 100.000 EUR mit dem vom Landkreis gebildeten Sonderfond von rd. 1.000.000 EUR für eine Grundstücksfinanzierung / Anschubfinanzierung aus? Diese Kosten sind bereits für eine Teilfläche in Ovelgönne nötig. Bleibt es bei 0 EUR - Einlage der Gemeinde? Entstehen keine weiteren Verpflichtungen der Gemeinde?**

Das Eigenkapital von 100.000 EUR dient der Gründung der Gesellschaft. Den Anteil der Kommunen stellt der Landkreis zur Verfügung, sodass die Kommunen Gesellschafter werden können, ohne selbst finanziell belastet zu werden. Abzüglich des Eigenkapitals sollen die 1.000.000 EUR dazu verwendet werden, Ankäufe von Grundstücken vorzubereiten und Eigenanteile der Gesellschaft im Rahmen einer anzustrebenden Förderung zu tragen. Der Eigenanteil kann auch die fachliche Ebene betreffen, z. B. wenn Bau- und Erschließungskonzepte für ein Gebiet erforderlich sind und hierfür Fachgutachten eingeholt werden müssen. Eine vollständige Finanzierung der benötigten Flächen mit Erschließung ist durch den Betrag von insgesamt 1.000.000 EUR nicht möglich; die benannte Anschubfinanzierung zum Start der Gesellschaft lässt sich jedoch realisieren. Darüber hinaus sollen bestehende Förderprogramme genutzt werden.

Zudem sind durch die Einrichtung einer Sonderwirtschaftszone Vorteile zu erwarten, die genutzt werden sollen:

Ministerpräsident Olaf Lies hat am 30.10.2024 die Einrichtung einer Sonderwirtschaftszone nach dem „Net-Zero Industry Act“ (NZIA) entlang der Nordsee und Ems vorgeschlagen, wodurch die Wesermarsch eine strategische Spitzenposition erhalten hat. In der eingerichteten Task-Force vertrat Lutz Stührenberg, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH, die Interessen des „JadeBay-Clusters“ (Landkreise Wesermarsch, Friesland, Wittmund sowie die Städte Wilhelmshaven und Oldenburg). Der Antrag „NetZero Nordwest Deutschland“ wurde unter Federführung des Landesbeauftragten für regionale Landesentwicklung Nikolaus Jansen mit vielen kommunalen Stakeholdern aus der Region erarbeitet und im Juni 2025 in Brüssel der Europaministerin Melanie Walter übergeben.

Die Niedersächsische Staatskanzlei hat Lutz Stührenberg gebeten, das Projekt „NetZero Nordwest Deutschland“ auf der European Hydrogen Week 2025 Ende September in Brüssel vorzustellen. In der anschließenden Podiumsdiskussion vertritt IHK-Präsident Jan Müller die Interessen der Region. Er hat sich ebenfalls stark für die Aufnahme der Wesermarsch in die Sonderwirtschaftszone eingesetzt. Ziel ist es, die Region zu einem führenden Standort für Netto-Null-Technologien (NNT) zu entwickeln. Olaf Lies betont die Bedeutung der Maßnahmen: „Die Transformation unserer Wirtschaft ist die Antwort auf multiple Krisen. Dafür brauchen wir Verlässlichkeit und Planbarkeit.“ Im Gegensatz zu anderen europäischen „NetZero Valleys“ basiert das niedersächsische Projekt auf einer detaillierten Bestandsaufnahme realer Projekte, verfügbarer Flächen und bedeutender Investitionsvorhaben. Parallel arbeitet die Landkreisverwaltung mit der Wirtschaftsförderung intensiv am Ausbau der Infrastruktur (Wasserstoff- und Stromnetz), um die Transformation zu ermöglichen. Für den Landkreis wurden innerhalb des Antrags solche Gebiete benannt, die in Bezug auf die NNT gute Chancen für eine positive gewerblich-industrielle Entwicklung mit entsprechenden Standortfaktoren aufweisen.

Somit wird die vollständige Einlage der Kommune für die Gründung der Gesellschaft genutzt. Die verbleibenden Strukturmittel des Landkreises sollen weiterhin für die benannte Anschubfinanzierung nach der Gesellschaftsgründung eingesetzt werden, um Fördermittel für einen ersten Gewerbepark einzuwerben. Mit der Gesellschaftsgründung besteht für die Kommunen keine Verpflichtung, Mittel für ein Projekt oder einen konkreten Flächenankauf einzuplanen.

2. **Ist das Anlagevermögen mit angekauften Grundstücken für eine Kreditaufnahme ausreichend, ohne dass Bürgschaften vom Landkreis oder Mitgliedskommunen erforderlich sind?**

Das Anlagevermögen (z. B. erworbene Grundstücke) kann als Kreditsicherheit dienen. Die Kreditwürdigkeit hängt, ohne Bürgschaften, von der Bonität der Gesellschaft und dem Verkehrswert der Grundstücke ab. Für die Gesellschaft wird jährlich ein Wirtschaftsplan erstellt, der das Anlagevermögen, die Ausgaben und Einnahmen beinhaltet. Es ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen, generell über Bürgschaften von Städten und Gemeinden benötigtes Kapital zu sichern. Hierfür bedarf es jeweils der Planung eines konkreten Projekts und dessen Finanzierung. Dabei ist auch der Mittelrückfluss durch die Grundstücksvermarktung zu berücksichtigen.

3. **Wenn ein Grundstück angekauft wird, ist wahrscheinlich die Einlage von 1.000.000,00 € verbraucht. Wie werden die Zinsen und Tilgungen dann geleistet?**

Zins und Tilgung können vornehmlich durch Gewerbesteuererträge oder Verkaufserlöse erschlossener Flächen gedeckt werden. Darüber hinaus sollen Fördermittel beantragt werden, um die Finanzierung zu sichern. Eine detaillierte Finanzplanung einschließlich Cashflow-Analyse ist notwendig, um die Tragfähigkeit der Projekte zu gewährleisten. Dies muss in den jeweiligen Wirtschaftsplänen, in die die Summen für die einzelnen Projekte einfließen, abgebildet werden, wozu auch die Finanzierung der Flächenankäufe gehört. Womöglich gibt es auch private Vorhabenträger, die sich an der Entwicklung einzelner Bereiche beteiligen (zum Umfang der Mittel in Höhe von 1.000.000 EUR siehe auch die Ausführungen zur ersten Frage).

4. **Sollten Bürgschaften von Mitgliedskommunen nötig sein, wie hoch ist im Bedarfsfall später eine einzelne kommunale Beteiligung gemäß Haushaltsrecht zulässig? Würde dieses zu Lasten anderer Aufgaben, wie z. B. Grundschulerweiterung und Feuerwehertüchtigungen gehen?**

Die Gesellschaft soll als Basis und operatives Instrument für eine gesicherte Entwicklung größerer Gewerbe- und Industrieareale dienen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass es für einzelne Kommunen künftig kaum mehr möglich sein wird, solche Projekte mit eigenem Personal und eigenen Mitteln allein durchzuführen. Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde durch Wohn- und Gewerbeflächen ist eine Aufgabe, die dauerhaft die Leistungsfähigkeit sichern soll. Pflichtaufgaben wie etwa die Bereitstellung einer Feuerwehr werden dadurch nicht eingeschränkt. Es obliegt weiterhin der Gemeinde, die Schwerpunkte für die jeweiligen Investitionen festzulegen. Eine pauschale Aussage über die Verwendung von Investitionsmitteln zur Entwicklung von Bauflächen ist nicht möglich, da dies von der jeweiligen Haushaltslage und der mittelfristigen Finanzplanung jeder Kommune abhängig ist. Bei der Entwicklung von Bauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen sollte jedoch immer die Refinanzierung durch Grundstücksverkauf und Gewerbesteuer berücksichtigt werden.

5. **Wie hoch sind die jährlichen Fixkosten für Personal, laufende Kosten usw., wie sie in der Studie vorgestellt worden sind? Ist eine Neuaufstellung der Fixkosten notwendig für die Folgejahre? Meines Erachtens ja, siehe Aufstellung der Potenzialstudie.**

Die Studie „Potenzialanalyse und Standortentwicklungskonzept für ein nachhaltiges interkommunales Gewerbegebiet (niG) im Landkreis Wesermarsch“ basiert auf Beispielrechnungen zur Entwicklung von Flächen am Wesertunnel. Eine zentrale Empfehlung der Gutachter war jedoch die Gründung einer Gesellschaft zur Entwicklung bedeutender Flächen im gesamten Landkreis, unabhängig von den konkreten Kalkulationen im Suchraum der Studie. Kommunen können geeignete Flächen einbringen, die gemeinsam entwickelt und vermarktet werden. Es ist geplant, dass in der Startphase der Gesellschaft die Mitarbeiter der Wirtschaftsförderung Wesermarsch die Aufgaben übernehmen, sodass hier keine relevanten Kosten für Geschäftsführung und Geschäftsstelle anfallen. Eine Einstellung von Personal in der neuen Gesellschaft ist zunächst nicht geplant. Dieses wird erst notwendig, wenn tatsächlich Flächen in größerem Umfang gekauft oder getauscht werden müssen und es zusätzlich um die weitere Entwicklung, Baureifmachung und Erschließung der Flächen geht sowie um Abstimmungen und Vereinbarungen mit externen Investoren. Die Prozesse werden aufgrund der Beteiligung der Kommunen in enger Abstimmung mit diesen erfolgen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, zwei Geschäftsführer einzusetzen, sodass auch ein(e) Bürgermeister(in) diese Aufgabe direkt zu Beginn oder später übernehmen kann. Dadurch kann eine fachlich und organisatorisch ausgewogene Lösung sichergestellt werden, ohne dass hierfür hohe Kosten entstehen.

6. **Aus meiner Sicht heraus ist es nicht realistisch, von einer 100 % Förderung bei Erschließung von Gewerbegebieten auszugehen. Das gibt es bei keinem Förderprogramm. Eigenmittel sind immer einzubringen.**

Eine 100%-Förderung für die Erschließung von Gewerbegebieten wird es nach aktuellem Kenntnisstand tatsächlich nicht geben, da Förderprogramme in der Regel Eigenmittel voraussetzen. Diese Eigenmittel können von der Gesellschaft oder bei Großprojekten von potenziellen Investoren und ansiedelnden Unternehmen eingebracht werden. Zudem sind Sonderprogramme des Landes und der EU für den Ausbau von NetZero-Technologien in Verbindung mit Projekten zur Steigerung der Resilienz der Wirtschaft zu erwarten (siehe hierzu auch die Ausführungen zur ersten Frage).

7. **Gilt die Studie überhaupt noch?**

Dort sind gewisse Annahmen enthalten:

Ist der angedachte Verkaufspreis 36,68 EUR/je m² (voll erschlossen) noch marktüblich und wettbewerbsfähig?

Ist der Flächenankaufspreis von 2,65 EUR bis 3,00 EUR/m² realistisch?

Laut Aussage von Herrn Siemen muss bei den Flächen in der Studie Flächentausch erfolgen. Die Flächen müssen laut Eigentümer hofnah sein. Stehen dort überhaupt Flächen zur Verfügung? Oder gibt es hierfür einen Flächenpool und bereits Berechnungen und Vorschläge?

Gibt es Vorverträge mit den in der Studie vorgestellten Flächeneigentümern?

Sollten weitere Mittel für die Gesellschaft durch die Kommunen doch nötig werden:

a) Nach welchem Schlüssel/Kriterien wird die Gewerbesteuer verteilt? Laut meiner Auffassung kann der Landkreis keine Gewerbesteuer erhalten. Diese stehen nur den Gemeinden zu. Ist das so?

b) Da es uns Kommunen sehr schlecht geht, kann man eine Zahlung verweigern, obwohl man den Gesellschaftsvertrag unterschrieben hat?

Gründung einer interkommunalen Gesellschaft zur Entwicklung bedeutender Flächen "Interkommunaler Gewerbepark Wesermarsch GmbH"

Im Grundsatz behält die Studie ihre Gültigkeit, denn wesentliche Aussagen im Ergebnis belegen das Erfordernis, größere gewerbliche Bauflächen in der Wesermarsch an zentralen Standorten zu entwickeln, da diese aktuell fehlen. Die innerhalb der Potenzialanalyse angegebenen Ankaufspreise (2,65–3,00 EUR/m²) basieren auf den öffentlich verfügbaren Daten der Gutachterausschüsse, welche die Gutachter der niG-Studie im Jahr 2023 abgerufen haben. Diese sind in einer konkreten Flächenplanung anzupassen, da sich Marktpreise stetig ändern, z. B. durch große Flächenankäufe von Netzbetreibern wie TenneT. Somit ist bei jeder Maßnahme und möglichen Flächenentwicklung eine projektbezogene Prüfung der Ankaufspreise, der Entwicklungs- und Erschließungskosten sowie der Bereitschaft potenzieller Investoren hinsichtlich des zu erzielenden Verkaufspreises erforderlich. Wahrscheinlich wird die Entwicklung großer Projekte, die auf die Bereitstellung grüner Energie in signifikanter Größenordnung ausgerichtet sind, parallel zu den Anfragen entsprechender Investoren erfolgen. TenneT erwartet, dass im NetZero Nordwest Deutschland im Jahr 2030 bereits 28 TWh grüner Offshore-Strom angelandet werden und sich diese Strommenge bis 2035 auf 56 TWh verdoppeln wird. Bei einem aktuellen Strombedarf in Deutschland von 431 TWh bedeutet dies, dass künftig 13 Prozent in dieser Region produziert und unter Umweltgesichtspunkten auch dort für grüne Projekte und Industrieansiedlungen genutzt werden sollten. Ob Teile der niG am Wesertunnel im Rahmen der zu gründenden Gesellschaft entwickelt werden sollen, bedarf der Abstimmung der Gesellschafter. Gleiches gilt für den Verteilungsschlüssel der Gewerbesteuer, die projektbezogen unter den neun Kommunen verteilt wird.

- a) Nach kommunalem Recht fließt die Gewerbesteuer ausschließlich den Gemeinden zu, nicht dem Landkreis.
- b) Insgesamt ist das Ziel der Gesellschaft die Entwicklung neuer Gewerbe- und Industrieflächen und die Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Kommunen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Chancen, die sich durch die Transformation im Energiesektor ergeben. Die geltenden kommunalrechtlichen Regelungen in Bezug auf die zu gewährleistende dauerhafte finanzielle Leistungsfähigkeit einer Kommune können und sollen durch die Gründung der Gesellschaft nicht ausgehebelt werden. Die aktuelle Lage der öffentlichen Haushalte sollte jedoch nicht dazu führen, dass keine Aktivitäten für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mehr betrieben werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die angestrebte Entwicklung größerer Gewerbeparks langfristige Maßnahmen darstellen, sodass sich die einzelnen Haushalte unterschiedlich entwickeln können. Sollte eine Kommune tatsächlich keine Mittel bereitstellen können, da ansonsten eine dauerhafte Überschuldung droht, muss im jeweiligen Fall geprüft werden, wie die Finanzierung über die Gesellschaft sichergestellt werden kann. Der Beitritt zur Gesellschaft bedeutet für die zukünftigen Gesellschafter somit keineswegs, dass sie Mittel bereitstellen müssen, welche die vorgenannten Auswirkungen zur Folge hätten.

8. Allgemeine Fragen:

Wie lange erfolgt die Geschäftsführung durch die Wirtschaftsförderung? Werden Beraterverträge vergeben?

Wenn ein neuer Geschäftsführer eingestellt wird:

Wird der Geschäftsführer auf Zeit beschäftigt? Erhält er Erfolgsprovisionen, Abfindungen?

Obliegt diesem Geschäftsführer allein die Verantwortung der Akquise von Unternehmen?

Diese Kosten sind nicht durch die Einlage abgedeckt.

Die Dauer der Geschäftsführung durch die Wirtschaftsförderung und womöglich eine zweite Geschäftsführung aus den Reihen der Kommunen richtet sich nach den Gesellschafterbeschlüssen und den tatsächlichen Aufgaben im Rahmen der Flächenentwicklung. Beraterverträge zur Einbindung von Fachwissen (z. B. für Planung oder Akquise) sind voraussichtlich erforderlich, werden jedoch im Vorfeld

in der Gesellschafterversammlung entschieden, im Wirtschaftsplan dargestellt und entsprechend des Auftragswertes öffentlich ausgeschrieben. Ein hauptamtlicher Geschäftsführer wird erst erforderlich, wenn die Gesellschaft eine gewisse Größe im Bereich der abzuwickelnden Maßnahmen und des Finanzvolumens erreicht hat. In der Anfangsphase ist keine Einstellung von Personal in der zu gründenden Gesellschaft geplant. Die Gesellschafter legen gemeinsam fest, wann und unter welchen Bedingungen Personal eingestellt wird und ab wann eine hauptamtliche Geschäftsführung mit entsprechender Geschäftsstelle erforderlich ist. Für eine solche Geschäftsführung wird dann – ebenfalls unter Beteiligung und Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung – ein Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Hierin werden die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen der Arbeit für die Gesellschaft festgelegt, wozu die Vertragslaufzeit, die Höhe des Gehalts und mögliche Erfolgsprovisionen gehören. Eine Geschäftsführung hat immer zum Wohle der Gesellschaft zu arbeiten, und die Akquise von Unternehmen gehört zu diesen Tätigkeiten. Verbindliche Verträge mit Unternehmen, etwa zur Beteiligung an Erschließungsmaßnahmen in wesentlicher Größenordnung, sollten Bestandteil der Entscheidungen der Gesellschafterversammlung sein.

9. **Bauleitplanung:**

Die Planungshoheit obliegt den Gemeinden. Müssen diese Kosten die Gemeinden, in deren Gebiet die Planung erfolgt, die Planungskosten tragen? Oder werden die Kosten auf alle Gesellschafter umgelegt, inklusive der Verwaltungskosten?

Darf die neu zu gründende Gesellschaft die Erschließungsförderprogramme der KfW in Anspruch nehmen? Ist diese antragsberechtigt?

Gemäß Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen ist die Begrenzung des Flächenverbrauchs pro Tag bis zum Jahr 2030 auf maximal 4 ha (LROP 3 ha / Tag) zu beachten. Könnte dies eine Hürde darstellen?

Durch die Mitwirkung aller Kommunen in der Gesellschaft erfolgt direkt auch eine Beteiligung bei der Vorbereitung möglicher Entwicklungsflächen. Die Gesellschaft kann hierbei nur die informelle Planung betreiben. Die Planungshoheit bleibt bei den jeweiligen Kommunen, die somit weiterhin die Bauleitplanung sicherstellen. Somit können sie auch weiterhin entscheiden, Flächen außerhalb der Aktivitäten der Gesellschaft zu entwickeln oder mögliche Flächen nicht förmlich auszuweisen. Die Kostenverteilung einzelner Flächenentwicklungen muss durch die Gesellschafter stets berücksichtigt werden, wobei die jeweilige Standortkommune besonders einzubinden ist.

Die Gesellschaft ist GRW-fähig, wie durch die Expertise von Martin Herrmann (M-CON), ehemals verantwortlich für GRW-Förderung bei der NBank, bestätigt wurde (GRW: „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“; Förderprogramm von Bund/Ländern). Er verwies zudem auf Wilfried Seyer, einer der Gutachter der Potenzialanalyse und des Standortentwicklungskonzepts für den Landkreis Wesermarsch, der in zwei Jahrzehnten über zehn Gewerbegebiete im Großraum Hamburg erfolgreich entwickelte. Mit der Ausrichtung der Gesellschaft auf die GRW-Förderung ist davon auszugehen, dass auch andere Förderprogramme der EU, des Bundes und des Landes genutzt werden können.

Das Baugesetzbuch sieht grundsätzlich einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vor diesem Hintergrund und den landesseitigen Zielvorgaben ist die Beanspruchung neu zu versiegelnder Flächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung stets entsprechend zu begründen. Dies kann teilweise durch die Ergebnisse der Potenzialstudie zu interkommunalen Gewerbegebietsflächen erfolgen. Weiterhin ist eine Nachverdichtung im Bestand bei gewerblichen Bauflächen, anders als in Wohngebieten, kaum möglich. In der Wesermarsch ist zudem zu berücksichtigen, dass neue Flächen im

Gründung einer interkommunalen Gesellschaft zur Entwicklung bedeutender Flächen "Interkommunaler Gewerbepark Wesermarsch GmbH"

Rahmen der Energiewende, neuer Leitungstrassen und Netzverknüpfungspunkte oder des Neubaus der BAB 20 entwickelt werden sollen, sodass hier überwiegend neue Standorte oder die Erweiterung bestehender Gebiete in Betracht kommen.

10. Beteiligung aller Wesermarsch-Kommunen

Warum ist es zwingend erforderlich, dass sich alle Wesermarsch-Kommunen daran beteiligen sollten? Bei anderen interkommunalen Gewerbegebieten sind auch nicht alle Landkreisgemeinden beteiligt.

Wie oben ausgeführt, soll die Gesellschaft für die Entwicklung der Maßnahmen unterschiedliche öffentliche Fördertöpfe nutzen. Bei der Antragstellung hat eine kommunale Gesellschaft, die eine ganze Region repräsentiert, entsprechendes Gewicht. Dieser Ansatz wurde auch in den bisherigen Gesprächen mit dem niedersächsischen Wirtschaftsministerium sowie der Staatskanzlei immer wieder betont. Zudem sollen die Vorteile, die durch das Wirken der Gesellschaft entstehen, möglichst allen kreisangehörigen Kommunen zugutekommen. Ob im Laufe der Vorbereitung und Umsetzung von Gewerbeparks möglicherweise einzelne Gesellschafter ausscheiden und andere, etwa aus dem Bereich der privaten Wirtschaft, hinzukommen, lässt sich aktuell noch nicht voraussehen.

Brake, den 15.07.2025