

federführendes Amt:	Dezernat IV
Antragssteller:	Dezernat IV
Datum:	05.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Ländliche Entwicklung und Kreisentwicklung	05.05.2022	
Kreisausschuss	25.05.2022	
Kreistag	08.06.2022	

Betreff:**Entwicklung von großflächigen Gewerbegebieten im Landkreis Oder-Spree****Beschlussvorschlag:**

Der Kreistag erkennt die Notwendigkeit der Schaffung von Industrie- und Gewerbegebieten sowie der Unterstützung der Kommunen bei der Etablierung insbesondere von großflächigen Industrievorhaltsflächen (GIV).

Der Kreistag beauftragt die Kreisverwaltung mit der Prüfung, ob und wie der Landkreis Oder-Spree am Aufbau des GIV LOS Ost mitwirken kann.

Sachdarstellung:

Die Nachfrage an GE-/GI-Flächen ist in den letzten beiden Jahren enorm gestiegen. Bedingt ist dies durch die Entwicklung des Flughafenumfelds (BER), der Flächenknappheit in Berlin, dem Wachsen der regionalen Wirtschaft, der Tesla- Ansiedlung und den Folgeansiedlungen und der allgemeinen guten wirtschaftlichen Entwicklung. Die Nachfrage ist verstärkt nach großen Flächen (mindestens 10 ha) zu verzeichnen.

Im LOS sind die Bestandsgebiete zu 94 % ausgelastet. Kurzfristig verfügbar sind 128 Flächen (271 Hektar), von denen nur 8 größer als 5 Hektar sind, die größte verfügbare Fläche in der Region hat 35 Hektar. Daraus ergibt sich das Fazit, dass neue großflächig zusammenhängende GE-/GI-Flächen erforderlich sind.

Eine gute Entwicklungsmöglichkeit besteht für das GIV LOS Ost. Es ist bereits im Jahre 2013 eine Machbarkeitsstudie erstellt worden. Im Ergebnis wird der Standort als geeignet für eine großflächige Ansiedlung angesehen. Zwischen den Kommunen Amt Schlaubetal, Amt Brieskow-Finkenherd und der Stadt Eisenhüttenstadt wurde ein Memorandum of Understanding zur gemeinsamen Entwicklung im Mai 2021 unterzeichnet.

Seit Juni 2021 erfolgen verschiedene Abstimmungen mit den Kommunen und dem Landkreis zu Umsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmenschritten. Das Regionalmanagement Oderland-spree begleitete und unterstützte diesen Prozess. Erarbeitet wurden 4 verschiedene Entwicklungsvarianten zur Erschließung des Gebietes. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile halten die Kommunen die Umsetzung nur mit Beteiligung des Landkreises und der Bildung einer Entwicklungsgesellschaft für realistisch.

Die Chancen sind:

- Weitere Wirtschaftliche Entwicklung der Region wird gewährleistet.
- Klare und genaue Verantwortung sind definierbar.
- Große Gestaltungsmöglichkeit bei der Vermarktung.
- Das Projekt ist GRW-I – förderfähig (wenn kommunaler Träger des Antrags min. 51% der Gesellschafter Anteile hält).
- Gesellschafter der Entwicklungsgesellschaft können auch privatwirtschaftliche Unternehmen sein (Einbringen von Fachkompetenz, Investitionsmittel).

Die Risiken bestehen:

- in der Bereitstellung von Investitionsbudget,
- das Entwicklungsrisiko tragen die/der Kommunen/Landkreis – Gesellschafter,
- klare und saubere Vertragsverhältnisse sind erforderlich.

Die Beteiligung des Landkreises Oder-Spree an der Entwicklungsgesellschaft könnte über eine eigene kommunale Gesellschaft erfolgen. Als geeignet wird die OWF GmbH eingeschätzt, deren eingetragener Geschäftszweck die anstehenden Aufgaben abdeckt.

Als Beispiel für eine derartige Entwicklungsgesellschaft unter Beteiligung des Landkreises kann die BTC Havelland GmbH benannt werden, wo der Landkreis Havelland 51 %, die Havelländische Eisenbahn AG 45 %, die IPG 3 % und die Gemeinde Wustermark 1 % Anteile besitzen.

Finanziell ist von folgenden Kosten nach bisherigem Stand auszugehen:

Eigenkapital – 25.000 €

Kosten Geschäftstätigkeit/ Jahr

- Personalkosten
 - Geschäftsführer
 - Verwaltung/ Buchhaltung
- Geschäftskosten
 - Immaterielle Vermögensgegenstände
 - Software/ Internetauftritt 5.000 €
 - Sachanlagen
 - Büroausstattung 25.000 €
 - IT/ Kommunikationstechnik 15.000 €
 - Werbeausstattung 3.000 €

Kosten – Entwicklung des Standortes – FNP, B-Plan

- Änderung FNP: ~ 0,125 Mio. €
- Änderung B-Plan mit GOP, UVP : ~ 0,550 Mio. €
- Projektsteuerung: ~ 0,250 Mio. €
- **Gesamt ~ 1,0 Mio. €**

Erschließungskosten – Entwicklung des Standortes

- Grunderwerb (komplett): ~ 16,5 Mio. €
- 1. Verkehrliche Erschließung (FF): ~ 14 Mio. €
- 2. Technische Erschließung (FF): ~ 11 Mio. €
- 3. Waldumwandlung 1:1 (tlw. FF): ~ 8,5 Mio. €
- 4. Baunebenkosten (20% 1-3) bis 15% (FF): ~ 6,7 Mio. € - Fachgutachten, Fachplanungen (HOAI), Gebühren, Projektsteuerung
- **Gesamt ~ 40,2 Mio. €**

Nächste Schritte:

- Antrag auf Förderung zur Änderung des FNP – *erfolgte durch die Kommunen*
- Antrag auf Förderung der Projektsteuerung des FNP – *erfolgte durch die Kommunen*
- Abstimmung mit den kreisangehörigen Kommunen zum Projekt und Beteiligung des Landkreises – *Mai 2022*
- Grundsätzliche Zustimmung des Kreistages zur Fortführung der vorbereitenden Maßnahmen – *Juni 2022*
- Entwicklung eines Zeit- und Finanzierungsplanes (Laufzeit ca. 27 Quartale)
- Gespräche mit den Flächeneigentümern (Nichtkommunalen)
- Entwicklung eines Geschäftsmodells unter Etablierung einer Entwicklungsgesellschaft
- Entscheidung Kreistag über die Beteiligung des Landkreises an einer Entwicklungsgesellschaft– *Oktober 2022 oder Anfang 2023*

.....
Landrat / Dezernent