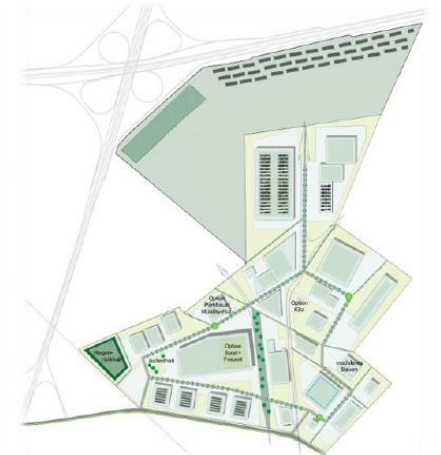


Wirtschaftliche Flächenentwicklung am Autobahnkreuz A2/A39

Industrie- und Gewerbegebiet

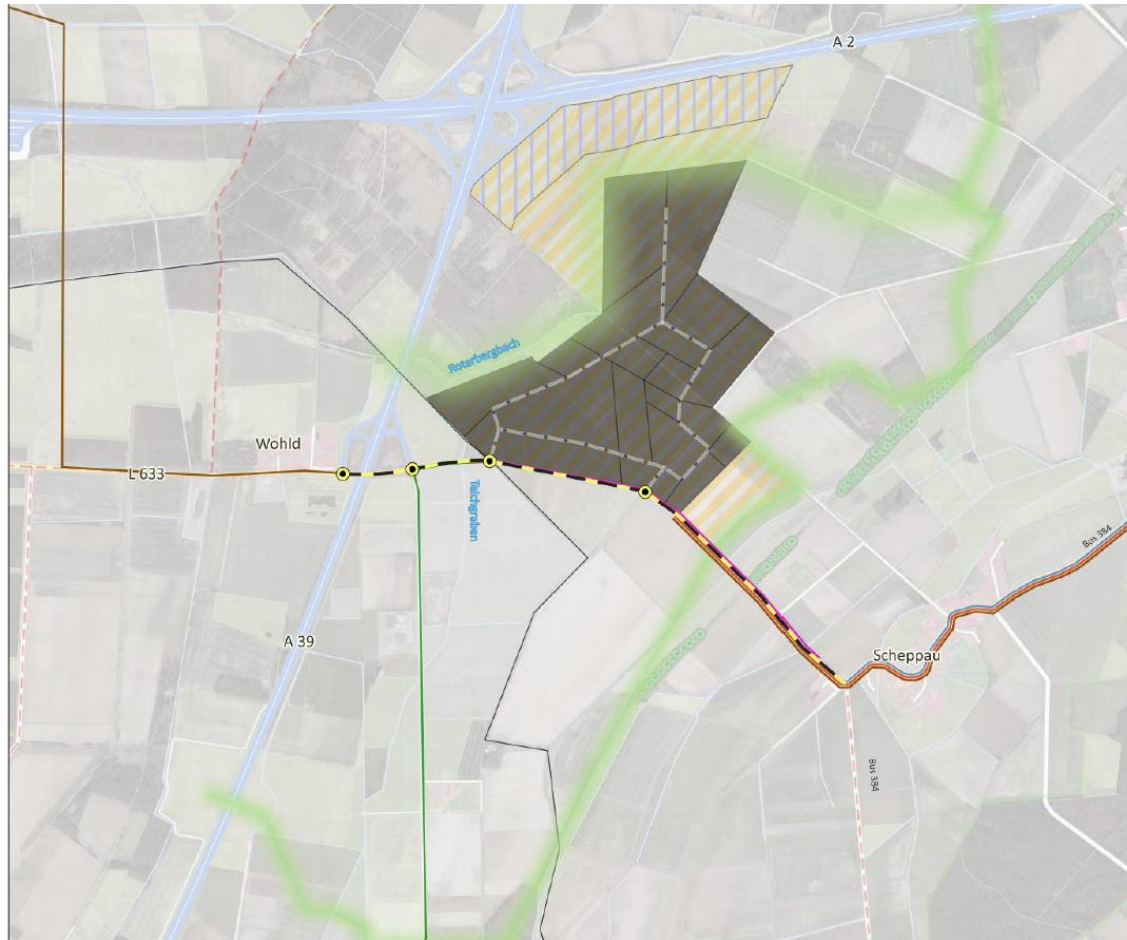
Bericht der Wirtschaftsregion Helmstedt
Landkreis Helmstedt



Industrie- und Gewerbegebiet am Standort A2/A39



**Mikro-
standort
A2/A39**



82 ha Brutto-Fläche

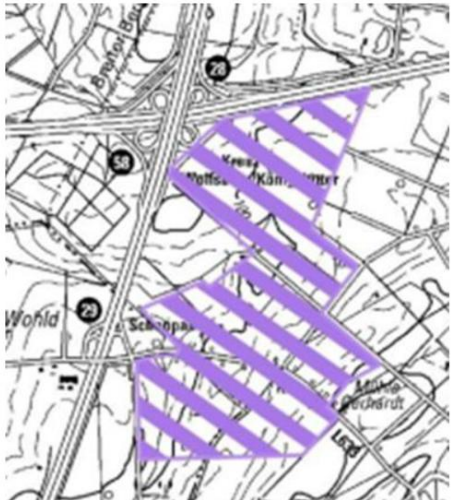
Flächenkulisse & Planungsstand



Rahmenbedingungen des Projekts

- Ursprünglich geplante Fläche 186 ha
- Ursprünglich untersuchte Fläche: ca. 130 ha
- Reduzierung auf ca. 82 ha

KOREG: 186 ha



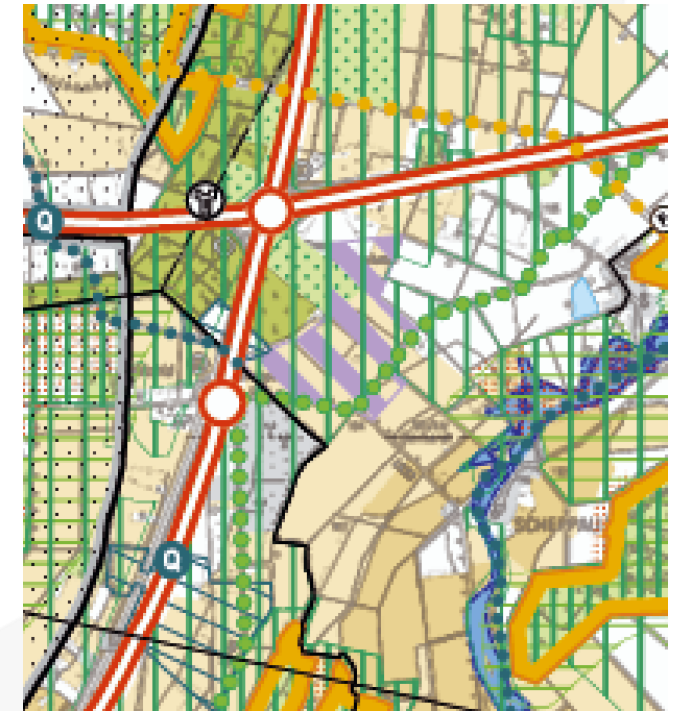
Projektbeginn MBS: 130 ha



Projektende MBS: 82 ha



Aktueller Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm



Wirtschaftliche Ausgangslage

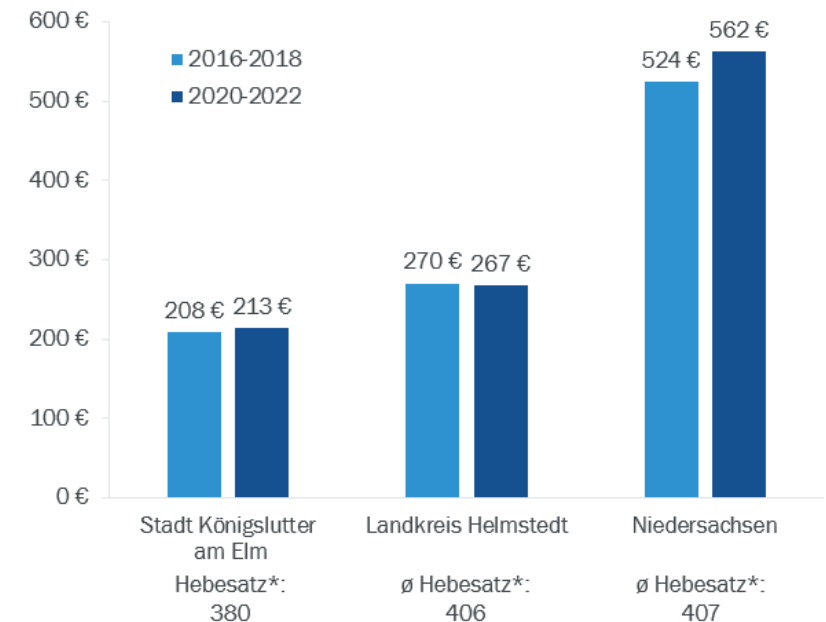


Strukturelle Situation der Stadt Königslutter am Elm

- Starke sektorale Konzentration im Bereich Gesundheit und Soziales
 - Rund 2.011 von 4.299 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 2022)
 - Geringe wirtschaftliche Diversifizierung
 - ✓ Prognose Machbarkeitsstudie bis 2050: 2.000–2.900 direkte Arbeitsplätze im Gewerbegebiet
- Unterdurchschnittliches Gewerbesteueraufkommen
 - Königslutter am Elm: Ø 213 € je Einwohner (2020–2022)
 - Niedersachsen: 562 €
 - Landkreis Helmstedt: 267 €
 - Begrenzte kommunale Finanzkraft

→ **Notwendigkeit einer aktiven Wirtschafts- und Standortpolitik**

Gewerbesteueraufkommen (brutto) (3-Jahresdurchschnitt in Euro je Einwohner)

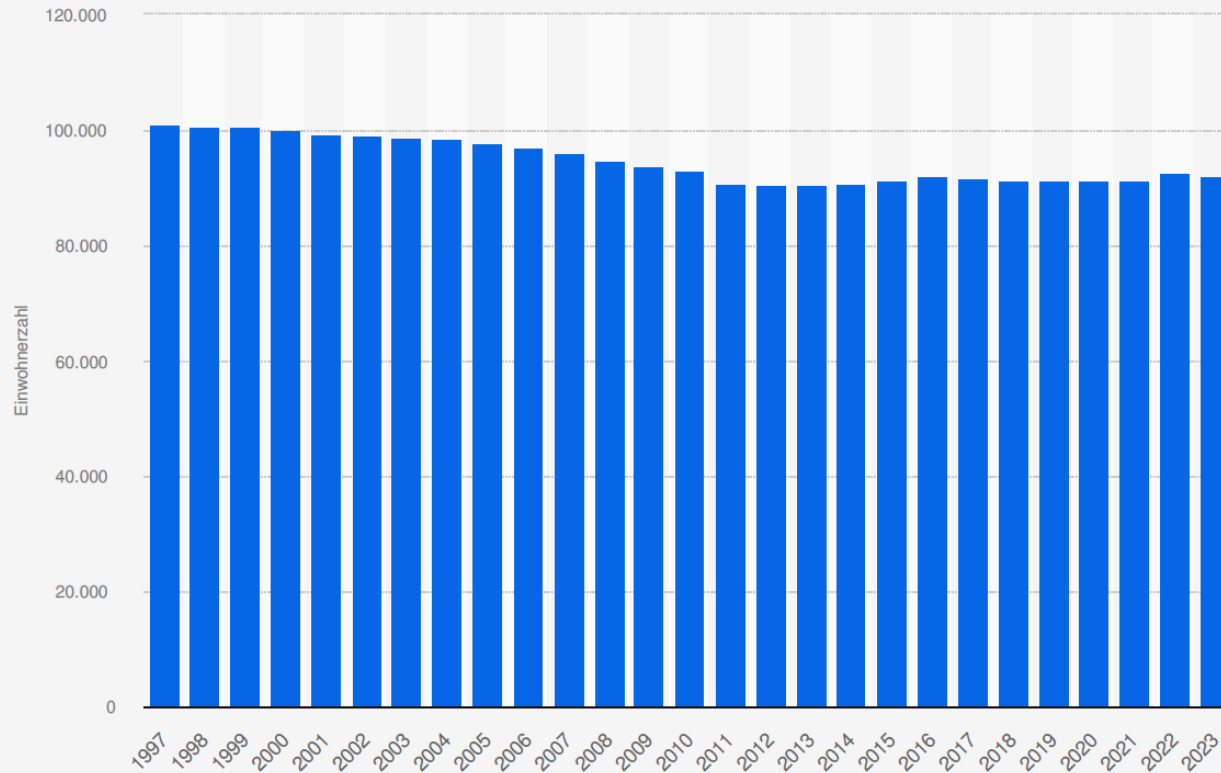


Wirtschaftliche Chance

Stadt Königslutter am Elm



Entwicklung der Einwohnerzahl im Landkreis Helmstedt von 1997 bis 2023



Abnahme von rund 10 %

Quelle
Statistisches Bundesamt
© Statista 2024

Weitere Informationen:
Deutschland (Niedersachsen); 1997 bis 2023; Stichtag jedes Jahr: 31.12.

Idee



→ Entwicklung eines Modellhaften „grünen“ Industrie- und Gewerbegebietes unter modernen Nachhaltigkeitsaspekten

Prüfung einer Hybridlösung (Gewerbe + Energie/Wind)

(4. Quartal 2025)

Bewertung von:

- Wirtschaftlichen Effekten
- Planungsrecht
- Risiken für die Gewerbegebietsentwicklung

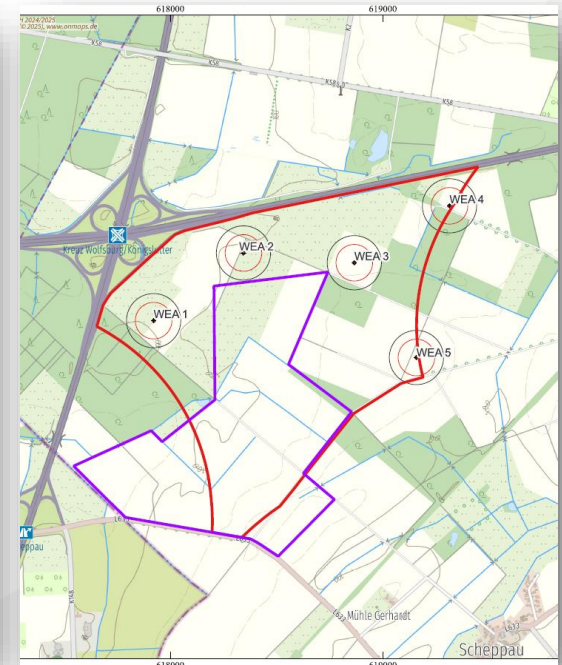
Grundsatz:

- Gewerbegebiet hat Priorität
 - Grundsatzentscheidung des Rates im März 2025
- Windenergie als ergänzende Option
(Wichtig: Windvorranggebiet nicht im Regionalplan enthalten)

Skizzierte Energiereserve
als Ergebnis der MBS



Skizze eines Windentwicklers





Aktueller Stand

- ✓ Flächenverfügbarkeit gesichert
- ✓ Potenzial für nachhaltige Entwicklung durch die Hybridlösung
- ✓ Vorbereitung der Fördermittelbeantragung
 - ✓ Einbindung der Staatskanzlei und des Nds. Wirtschaftsministeriums
 - ✓ Positives Votum der Strukturkommission
- ✓ Vorschlag zur gemeinsamen Umsetzungsstruktur der Stadt und des Kreises



Flächen- und Kostengrundlagen

Eckdaten der Projektkalkulation

- Bruttofläche: 82,1 ha
- Nettobaulandfläche: ca. 65,7 ha

Projektkalkulation / Finanzielle Bewertung

- Gesamtkosten Projekt: ca. 84,39 Mio. €
(inkl. Flächenerwerb, Erschließungskosten, Herstellungskosten, Finanzierungskosten etc.)
- Gesamterlöse aus Grundstücksverkäufen: 65,70 Mio. €
- Rechnerisches Defizit: ca. 18,69 Mio. €

Angestrebter Fördermitteleinsatz:

20,3 Mio. Euro

- Mehr als das aktuelle rechnerische Defizit
- Ermöglicht Handlungsfähigkeit
- Möglicher Rückfluss in den Fördermitteltopf bei Grundstücksveräußerung

Konkrete Maßnahme (Förderantrag):

- Flächenerwerb
- Erste Maßnahmen der Flächenentwicklung (insb. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Kosten: 22.577.500 Euro

Angestrebte Förderung (90%): 20.319.750 Euro

Eigenanteil: 2.257.750 Euro (1.128.875 Euro je Gesellschafter)

Struktur der Flächenentwicklung



Vorschlag:

- Gründung einer projektbezogenen, kommunalen Gesellschaft
- Gesellschafter sind die Stadt Königslutter am Elm und der Landkreis Helmstedt mit jeweils 50 % der Gesellschaftsanteile
- Aufgaben: Grundstückssicherung, Erschließung & Vermarktung
- Stammkapital 25.000 € + jährliche Grundliquidität (von 50.000 €)
- Die GmbH beantragt Fördermittel (Strukturhilfen Helmstedt; Fördersatz 90%)
- 10 % Eigenanteil ist durch die Gesellschafter zu stellen (ab 2029/30)
- Projektsteuerung über WRH (Dienstleistungsvertrag)

Umsetzungsstruktur

Gesamtvorhaben A2/A39



Maßnahme	Projektträger
Umsetzungsbaustein 1: Machbarkeitsstudie A2/A39 (Förderantrag Strukturhilfen Helmstedt – Landesrichtlinie für investive Maßnahmen) Abgeschlossen	Landkreis Helmstedt
Umsetzungsbaustein 2: Schaffung des Planungsrechts und Vorbereitung des Flächenerwerbs (Förderantrag Strukturhilfen Helmstedt – STARK über das BAFA) In Prüfung seit 08/2025	Stadt Königslutter am Elm (Antragstellerin) Kofinanzierung durch die Stadt Königslutter am Elm und den Landkreis Helmstedt (Grundlage: Beschlüsse März 2025 und Kooperationsvereinbarung)
Umsetzungsbaustein 3: Flächenerwerb und erste Entwicklungsmaßnahmen (Förderantrag Strukturhilfen Helmstedt – Landesrichtlinie für investive Maßnahmen) In Erarbeitung	Zu gründende Projektgesellschaft (Stadt Königslutter am Elm und Landkreis Helmstedt)

Projekt-,
Fördermittel-
management,
Kommunikation,
Gremienbegleitung
durch die WRH

Zeitplanung

Stand März 2025

(Zeitpunkt Grundsatzbeschluss)

Auszug Präsentation März 2025

Umsetzungsbaustein 1: Machbarkeitsstudie – abgeschlossen

Geplante weitere Vorgehensweise

Umsetzungsbaustein 2: Planungsleistungen sowie Vorbereitung des Flächenerwerbs (2025 – 2030)

Umsetzungsbaustein 3: Flächenerwerb, Flächenerschließung und Vermarktung (2030 – 2035)

Kooperationsvereinbarung für die Umsetzung zwischen

- Stadt Königslutter am Elm: Auftraggeberin und Zuwendungsempfängerin
- Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH: Begleitung und Koordinierung der Planungen und der EU-Ausschreibung, Fördermittelakquise
- Landkreis Helmstedt: Unterstützung der kreisangehörigen Kommune aufgrund der hohen regionalen Bedeutsamkeit des Projektes



Blick in die Zukunft:
4 Jahre

10 Jahre

2015

Identifikation Potenzialfläche
Start der Diskussion



2023 – 2024 Erstellung der Machbarkeitsstudie inklusive Kartierungen, Abstimmungsprozessen, öffentlichen Vorstellungen, Stakeholdermanagement

2025 Grundsatzentscheidung für die Entwicklung

Ab 2026 Schaffung planungsrechtliche Voraussetzungen

- Einbindung der Träger öffentlicher Belange im Planungsverfahren
- Vorbereitung des Flächenerwerbs
-

2029/2030 Planungsrecht

Zeitplanung Stand Februar 2026

Auszug Präsentation März 2025

Umsetzungsbaustein 1: Machbarkeitsstudie – abgeschlossen

Geplante weitere Vorgehensweise

Umsetzungsbaustein 2: Planungsleistungen sowie Vorbereitung des Flächenerwerbs (2025 – 2030)

Umsetzungsbaustein 3: Flächenerwerb, Flächenerschließung und Vermarktung (2030 – 2035)

Kooperationsvereinbarung für die Umsetzung zwischen

- Stadt Königslutter am Elm: Auftraggeberin und Zuwendungsempfängerin
- Wirtschaftsregion Helmstedt GmbH: Begleitung und Koordinierung der Planungen und der EU-Ausschreibung, Fördermittelakquise
- Landkreis Helmstedt: Unterstützung der kreisangehörigen Kommune aufgrund der hohen regionalen Bedeutsamkeit des Projektes



Blick in die Zukunft:
4 Jahre

10 Jahre

2015

Identifikation Potenzialfläche
Start der Diskussion



2023 – 2024 Erstellung der Machbarkeitsstudie inklusive Kartierungen, Abstimmungsprozessen, öffentlichen Vorstellungen, Stakeholdermanagement

2025 Grundsatzentscheidung für die Entwicklung

2026 Entscheidung über Flächenerwerb

- Frühzeitige ökonomische Planungssicherheit für Kommune und Eigentümer

2026 Gemeindeöffnungsklausel

Ab 2026

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

- Einbindung der Träger öffentlicher Belange
- ...

2029/2030 Planungsrecht

- Finaler Erwerb der Grundstücke

Verfahrensübersicht



Eigentümerversammlung	Information der Flächen-eigentümerinnen und -eigentümer → <i>Flächenverfügbarkeit gesichert</i>	16. Februar
Stadt Königslutter am Elm - Verwaltungsausschuss	Information und Beratung über Vorgehensweise → <i>Zustimmung zu Vorgehensweise</i>	17. Februar
Strukturkommission	→ <i>Positives Votum für Fördermittel gefasst</i>	19. Februar

Gremium Stadt Königslutter am Elm	Verfahrensschritt Gründung GmbH	Termine 2026
Bau- und Umweltausschuss	Fachliche Vorberatung	04. März
Verwaltungsausschuss	Beschlussempfehlung	10. März
Rat der Stadt Königslutter am Elm	Endgültige Beschlussfassung	12. März

Gremium Landkreis Helmstedt	Verfahrensschritt Gründung GmbH	Termine 2026
Ausschuss für Wirtschaft und Strategie	Fachliche Vorberatung	05. März
Kreisausschuss	Vorberatung	06. März
Kreistag des Landkreises Helmstedt	Endgültige Beschlussfassung	18. März

Erarbeitung & Prüfung
Förderantrag



Gemeindeöffnungsklausel
Stadt Königslutter am Elm



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

WIRTSCHAFTSREGION HELMSTEDT GMBH

Haus der Wirtschaft
Poststr. 2-3 | 38350 Helmstedt
www.wr-helmstedt.de

CHRISTIAN BURGART

Prokurist und stellv. Geschäftsführer
Tel.: 05351 / 523534-12
christian.burgart@wr-helmstedt.de

CASSINA MÖNCH

Referentin für Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung
Tel.: 05351 / 523534-21
Mobil: 0155 66142536
cassina.moench@wr-helmstedt.de