

# Nutzungskonzept Gigapark+ Ilsede



← Homepage  
Gigapark+

2023

[www.gigapark-ilsede.de](http://www.gigapark-ilsede.de)

## **IMPRESSUM**

### **Nutzungskonzept Gigapark+ Ilsede**

#### **Auftraggeber**

Gemeinde Ilsede  
Wirtschaftsförderung  
Eichstraße 3  
31241 Ilsede

#### **Auftragnehmer**

Allianz für die Region GmbH  
Frankfurter Straße 284  
38122 Braunschweig  
Tel. +49 (0) 531 12 18-170  
[www.allianz-fuer-die-region.de](http://www.allianz-fuer-die-region.de)

#### **Verfasser**

Dipl.-Verw.-Ökonom Thomas Ahlswede-Brech  
M.Eng. Sven Pape  
B.A. Rana Elmahdi  
Cornelius Graf

September 2023

---

## Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen das Nutzungskonzept für den „Gigapark+“ der Gemeinde Ilsede vorlegen zu können.

Der Wirtschaftsstandort Ilsede zeichnet sich durch seine hervorragende Zukunftsfähigkeit aus und verfügt über große Entwicklungspotentiale. Hier befinden sich regional verwurzelte, aber auch überregional agierende Unternehmen. Eingebettet zwischen den wirtschaftlich stärksten Regionen Niedersachsen, der Regionen Hannover und der Region Braunschweig-Wolfsburg, ist die Gemeinde Ilsede umgeben von international renommierten Akteuren der Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Ilsede ist es essenziell, neue Unternehmen anzusiedeln und Bestandsflächen zu entwickeln. Um die Zukunftsfähigkeit und Entwicklungspotentiale zu fördern ist es wichtig ein Konzept für Neuan siedlungen und Erweiterungen von Unternehmen als Richtlinie zu haben.

Das Nutzungskonzept dient hierbei als Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung des zentralen Gewerbegebiets Gigapark+ hier in unserer Gemeinde. Mit der Erarbeitung einer Bewertungsmatrix, Bewerbungsunterlagen sowie den Handlungsempfehlungen aus diesem Konzept, haben wir nun die Möglichkeit, gemeinsam die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit zu gestalten.

Ich möchte mich herzlich bei allen Akteuren und Mitwirkenden aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft bedanken und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Nils Neuhäuser'. The signature is stylized and fluid, with a long horizontal stroke extending to the right.

Nils Neuhäuser genannt Holtbrügge

Bürgermeister

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Regionale Einordnung.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Situationsanalyse/Ist-Zustand.....</b>	<b>13</b>
4.1	Gigapark+ .....	13
4.1.1	Flächenübersicht .....	14
4.1.2	Angesiedelte Unternehmen .....	17
4.2	Gewerbeflächenbestand Gemeinde Ilsede.....	18
4.3	Regionale Preisübersicht Gewerbeflächen .....	20
<b>5</b>	<b>Beteiligungsprozess Zukunftsbild / Workshopergebnisse.....</b>	<b>24</b>
5.1	Ergebnisse der Workshops.....	24
5.2	Dokument Ansiedlungsanfrage.....	28
<b>6</b>	<b>Vermarktung.....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Praxisbeispiele und Fördermittel .....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>38</b>
	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>46</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>49</b>
	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>50</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>51</b>

## 1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ilsede hat die Allianz für die Region GmbH im Frühjahr 2022 beauftragt, ein Nutzungskonzept für das Gewerbegebiet „Gigapark+“ zu erstellen. Aufgabenstellung war es, ein gemeinsames Zielbild zwischen Politik, Verwaltung und Wirtschaft für das Gewerbegebiet zu entwickeln sowie ein geeignetes Werkzeug für die Bewertung von Ansiedlungsanfragen zu erarbeiten, um eine Entscheidungsgrundlage für den Verkauf von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung Ilsedes zu erarbeiten. Die Allianz für die Region GmbH - ein seit den 1990er Jahren bestehender regionaler Zusammenschluss von Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Gewerkschaften, Kammern, Verbänden, Politik und Verwaltung in der Region Braunschweig-Wolfsburg (*Inkludiert die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel*) - verfolgt das Ziel, die Region gemeinsam mit den vielfältigen Akteuren zu einem wirtschaftsstarken und lebenswerten Zuhause der Zukunft zu entwickeln. Sie verfügt als regionale Initiative über eine anerkannte Expertise bei der Entwicklung und Steuerung von Verbundvorhaben sowie der Erstellung von Machbarkeitsstudien und Regionalanalysen in den Bereichen „Fachkräfte sichern & gewinnen“, „Region vermarkten“, „Wirtschaft fördern“, „Ansiedlungen unterstützen“ und „Mobilität gestalten“. Seit 2010 ist die Gesellschaft in der Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen in der Region Braunschweig-Wolfsburg tätig. Darüber hinaus ist sie aufgrund ihrer Gesellschafterstruktur sowie der langjährigen Zusammenarbeit mit den Städten, Landkreisen und deren Wirtschaftsförderungsgesellschaften sowie den Unternehmen operativ-strategisch vernetzt und verfügt als Regionalentwicklungsgesellschaft über ein breites Wissen über die Region, respektive über Regionalentwicklung.

Für das vorliegende Nutzungskonzept wurden folgende Schritte systematisch erarbeitet:

### **Analyse der Ausgangslage**

Im Rahmen der Analyse der Ausgangslage wurde eine Objektbeschreibung (Fokus des Gewerbegebietes Gigapark+) mit entsprechender Lagebeschreibung unter Berücksichtigung der regionalen Bedeutung im historischen Kontext sowie der derzeitigen Nutzungsart (Branche, Nutzergruppen, Einzugsgebiet) erstellt. Zusätzlich wurden die weiteren relevanten Gewerbegebiete auf der Gebietskulisse der Gemeinde Ilsede aufgenommen und dargestellt. Zur Ausgangslage wurden des Weiteren die derzeitigen Vermarktungsaktivitäten sowie die aktuelle Anfragesituation aufgenommen. Darüber hinaus wurde eine quantitative Zusammenstellung

der ansässigen Unternehmen inkl. der Branchenzugehörigkeit und Beschäftigtenanzahl durchgeführt.

### **Erstellung eines einheitlichen Meinungsbildes**

Für die Erstellung des Meinungsbildes war ein Beteiligungsprozess für eine transparente Entwicklung des Nutzungskonzeptes vorgesehen. Diese Beteiligung fand an zwei Workshops am 23. März 2022 sowie am 12. Mai 2022 statt. Erst genannter Termin wurde mit Vertretern der politischen Fraktionen des Rates der Gemeinde Ilsede durchgeführt. Der zweit genannte Termin wurde mit den Anrainern des Gigapark+ durchgeführt. Beide Workshops waren in den Fragestellungen sowie Abläufen identisch. Zum Auftragsgegenstand zählten neben der Durchführung die Vor- und Nachbereitung sowie die inhaltliche Verschriftlichung, deren Ergebnisse in diesem Nutzungskonzept maßgeblich eingeflossen sind.

### **Erarbeitung der Vermarktungskriterien**

Die Erstellung der Vermarktungskriterien haben sich aus den vorgeschalteten beiden Workshops abgeleitet, die als Grundlage für die Gewichtung der Indikatoren diente. Die Indikatoren bildeten die Basis für die Erstellung einer Bewertungsmatrix für Ansiedlungsanfragen sowie der Erstellung einer Unterlage für die Aufnahme von Ansiedlungsanfragen. Auf Basis des erarbeiteten Meinungsbildes wurden Ansiedelungskriterien erarbeitet, welche der Gemeinde Ilsede als Entscheidungsgrundlage für die Flächenvergabe dienen.

### **Verschriftlichung**

Die Verschriftlichung des Nutzungskonzeptes in Textform (DOC-Datei, offene Excel-Datei bzw. PDF) wurde in den vier Kategorien 1. Vermarktungsstrategien (Nutzungskonzept), 2. Bewertungskriterien, 3. Bewertungsmatrix (inkl. Gewichtung) und 4. Bewerbungsunterlagen für Ansiedlungsinteressierte unterteilt.

### **Präsentation der Ergebnisse**

Zum Auftragsgegenstand zählte eine Abschlusspräsentation (Power Point) in Form eines Management Summarys für ein ausgewähltes Gremium der Gemeinde Ilsede sowie optional weitere Vorstellungen der Ergebnisse.

---

## 2 Einleitung

Die kommunale Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ilsede muss die Entwicklung und die daraus übergeordneten Trends beobachten, analysieren und die richtigen Rückschlüsse für ihre Arbeit ableiten. Oberstes Ziel muss es sein, den eigenen Standort und damit die eigene Wirtschafts- und Finanzkraft konsequent und dauerhaft zu stärken, um den Menschen innerhalb einer Region, eines Landkreises oder/und einer Gemeinde berufliche Perspektiven zu bieten. Die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes, die Steuerkraft, die Anzahl von Gründungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen sowie die Zahl der Erwerbstätigen sind dabei gut geeignete Erfolgsindikatoren. Aufgrund der immer größer werdenden Globalisierungseffekte sowie den sich wandelnden und stärker differenzierten Anforderungen an neue Standorte nimmt der Wettbewerb immer weiter zu. Dies erfordert entsprechende Anpassungen der kommunalen Wirtschaftsförderungen.

Eine bloße Bereitstellung von Informationen ist heute nicht mehr üblich und es werden umfassende Servicedienstleistungen gefordert (Abbildung 1). Die einfache Vermittlung von Gewerbeflächen ist daher als antiquiert zu bewerten und im Wettbewerb um Arbeitskräfte und Ansiedlungen mit einem qualitativen Struktureffekt nicht mehr zeitgemäß. Gewerbeflächen werden nicht mehr nur noch auf Anfrage veräußert, sondern aktiv und offensiv vermarktet. Damit die Wirtschaftsförderung der Gemeinde Ilsede weiterhin wettbewerbsfähig bleibt und den sich wandelnden unternehmerischen Bedürfnissen gerecht wird, sind stetige Anpassungen erforderlich. Die Situation, dass in der Gemeinde Ilsede eine Überzeichnung der Anfragen vorliegt ist vorteilhaft, bewahrt jedoch nicht davor, aktiv die „richtigen“ Unternehmen anzusiedeln bzw. bestehenden Unternehmen Expansionsmöglichkeiten aufzuzeigen. Insbesondere für die „Königdisziplin Standortmanagement“ ist es nicht nur ratsam, sondern unabdingbar, Anforderungen von Unternehmen aufzugreifen, um wirtschaftliches Wachstum zu erzielen. Ein wesentlicher Baustein ist dabei ein gemeinsames Verständnis zu erzeugen, um auf dieser Basis den Anforderungen der Verwaltung, der Politik und letztendlich auch der Wirtschaft abgestimmt und zielgerichtet gerecht zu werden. Hierbei sind sogenannte harte und weiche Standortfaktoren zu unterscheiden, welche die wesentlichen Ansiedlungsentscheidungen beeinflussen. Die flexiblen Faktoren gilt es allerdings so anzupassen, dass Anforderungen der Unternehmen aufgenommen und berücksichtigt werden.

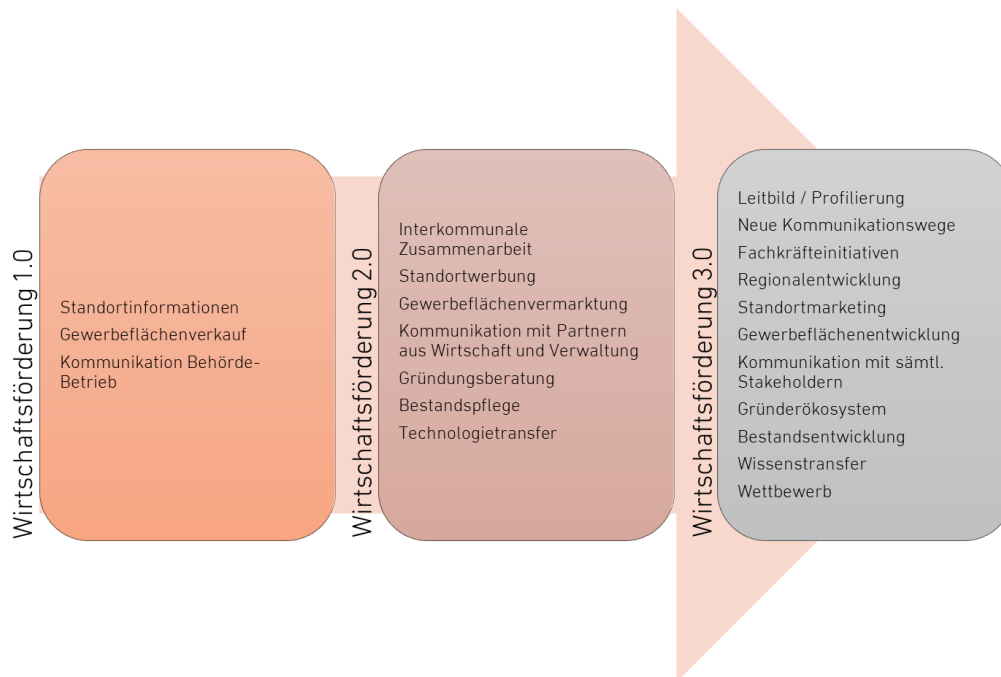


Abbildung 1: Wirtschaftsförderung 1.0 -3.0, Quelle: [1]

Als harte Standortfaktoren werden in der Regel mess- und qualifizierbare Merkmale bezeichnet. Als Beispiele sind hier Förderangebote, Flächenverfügbarkeit, Verkehrsanbindungen, lokale Abgaben und Steuern oder das Lohnniveau zu nennen. Während einige Faktoren klar beeinflusst werden können, sind andere durch exogene Einflüsse nicht beeinflussbar, da sie konjunkturellen Schwankungen ausgesetzt sind oder sich in geopolitische Spannungsfelder befinden (z.B. Kriege, Pandemien,). Bei Flächenverfügbarkeit, den lokalen Abgaben oder der Verwaltungsflexibilität gibt es allerdings entsprechenden Handlungsspielraum.

Bei den sogenannten weichen Standortfaktoren sind dagegen nur bedingt oder schwer messbare Kennzahlen / Indikatoren möglich. In der Wahrnehmung von Ansiedlungsentscheidungen für Unternehmen sind sie jedoch ein weitreichendes Thema. Hier spielen Lebensqualität und das Image der Gemeinde als multikriterielle Entscheidungsgröße eine Rolle bei der Ansiedlungsentscheidung. Dies trifft insbesondere auf international agierende Unternehmen zu. Hierbei sind die Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung (Wirtschaftsförderung als Dienstleistungsservice), die soziale Infrastruktur oder das Kulturangebot maßgebliche Kriterien. Auch wenn die Messbarkeit nicht ohne weiteres möglich ist und schwierig erscheint, finden sich in den weichen Standortanforderungen besonders viele, die von der Wirtschaftsförderung beeinflussbar sind.



### 3 Regionale Einordnung

Der Gigapark+ liegt zwischen den Regionen Hannover und Braunschweig-Wolfsburg in Ilsede und ist in einer ländlich geprägten Umgebung vorzufinden.

Die sich östlich des Gigapark+ erstreckende Region Braunschweig-Wolfsburg ist zentral in Deutschland gelegen (Abbildung 2) und eines der wirtschaftsstärksten Regionen des Landes. Sie umfasst die Landkreise Gifhorn, Goslar, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel sowie die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg. Somit reicht die Region vom Nordharz im Süden bis zur Heide im Norden und formt eine außergewöhnliche Wirtschafts-, Forschungs- und Kulturregion. Sie ist das Zuhause für über 1,2 Millionen Einwohner. Die Region überzeugt mit einer der höchsten Wertschöpfungsraten des ganzen Landes, Spitzenpositionen bei Innovationen und ist eine der führenden Kulturregionen.

Zudem bilden die Universitäten (TU Braunschweig, TU Clausthal, Ostfalia Hochschule für an-



Abbildung 2: Deutschland, Region Hannover, Region Braunschweig – Wolfsburg, Quelle: [2]

gewandte Wissenschaften und die Hochschule für Bildende Künste), Unternehmen und Forschungseinrichtungen einen hohen Innovationsgrad ab.

Im Westen der Gemeinde Ilsede befindet sich die Region Hannover, welche ebenfalls zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland, mit hervorragender Zukunftsperspektive gilt (Abbildung 3). In den 21 Städten und Gemeinden leben über 1,2 Millionen Menschen und arbeiten mehr als 520.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in über 50.000 Unternehmen. Die Wirtschaftsstruktur ist durch Leitbranchen mit großem Innovations- und Arbeitsplatzpotenzial geprägt. Das erwirtschaftete Bruttoinlandsprodukt sowie die Kaufkraft und Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner liegen deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Im Schnittpunkt bedeutender Verkehrsachsen von Straßen, Schienen und Wasserstraßen gelegen und ausgestattet mit einem Flughafen von überregionaler Bedeutung, ist die Region Hannover Drehkreuz im europäischen Personen-, Güter- und Warenverkehr. Die Region Hannover ist mit dem bundesweit größten Messegelände zudem einer der führenden internationalen Messestandorte in Deutschland.

Die Gemeinde Ilsede befindet sich im Landkreis Peine. Bekannt als kleinster niedersächsischer Landkreis zählt er zugleich jedoch auch zu der am dichtesten besiedelten Kommunen des Landes. Zum Landkreis Peine gehören neben der Gemeinde Ilsede die Gemeinden Edemissen, Hohenhameln, Lengede, die Stadt Peine, Vechelde und Wendeburg. Der Landkreis grenzt an die Region Hannover, an den Landkreis Gifhorn, an die kreisfreien Städte Braunschweig und Salzgitter sowie an den Landkreis Hildesheim.

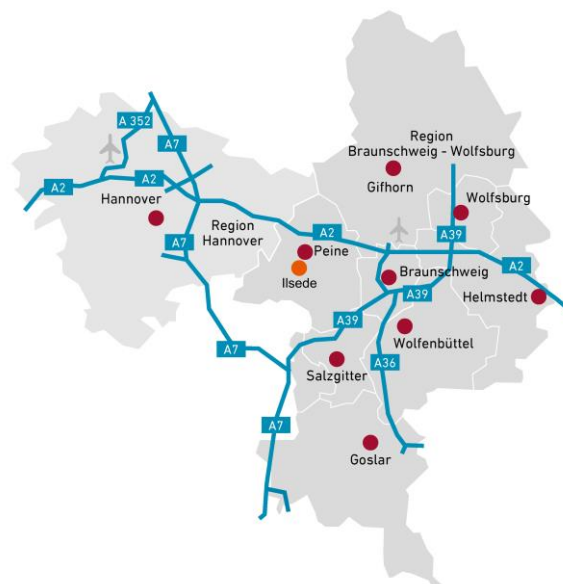


Abbildung 3: Region Hannover, Region Braunschweig – Wolfsburg, Quelle: [3]

Die Gemeinde ist mit ihren 11 Ortschaften nach der Stadt Peine die zweitgrößte Kommune im Landkreis. Auf einer Fläche von 72 km<sup>2</sup> leben rund 22.000 Einwohner\*innen. Sie gehört mit ihren elf Ortschaften: Bülten, Groß Bülten, Groß Ilsede, Klein Ilsede, Ölsburg, Solschen, sowie Adenstedt, Gadenstedt, Groß Lafferde, Münstedt und Oberg zum Gebiet des niedersächsischen Großraumverbandes Braunschweig bzw. zur Region Braunschweig-Wolfsurg. Mit ihren knapp 22.000 Einwohnenden hat die Gemeinde eine hohe Bevölkerungsdichte von über 300 Einwohnenden je km<sup>2</sup>. Die größte Altersgruppe, der 45- bis 65-jährigen, machen etwa 32 % der Bevölkerung aus. Die Gemeinde hat etwa 2.500 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Fast die Hälfte der Beschäftigten arbeitet im Dienstleistungsbereich, darauf folgen die Branchen Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Das produzierende Gewerbe sowie die Land- und Forstwirtschaft sind ebenfalls vertreten [4].



Abbildung 4: Gemeinde Ilsede mit Markierung Gigapark+, Quelle: [5]

Der Gigapark+ Ilsede liegt in der Nähe der stark frequentierten Bundesautobahnen A2 (9 km) und der A7 (25 km). Direkt an den Gigapark+ anliegend befindet sich die Bundesstraße B444. Im weiteren Umkreis von ca. 5 km liegen die Bundesstraße B65 und die B1. Der nächstgelegene Regionalflughafen befindet sich in einer Entfernung von 30 km und der nächstgelegene internationale Flughafen ist 50 km entfernt (Tabelle 1) [6].

<b>Verkehrsanbindung</b>	<b>Entfernung</b>
<b>Autobahn A 2</b>	9,00 km
<b>Autobahn A 7</b>	25,00 km
<b>Bundesstraße B 444</b>	0,50 km
<b>Bundesstraße B 65</b>	5,00 km
<b>Bundesstraße B 1</b>	4,00 km
<b>Regionalflughafen Braunschweig</b>	30,00 km
<b>Internationaler Flughafen Hannover</b>	50,00 km
<b>Bahnhof Peine</b>	6,00 km
<b>Bahnhof Braunschweig</b>	25,00 km
<b>Bahnhof Hannover</b>	40,00 km
<b>Güterverkehrszentrum</b>	20,00 km
<b>KV-Terminal Salzgitter</b>	20,00 km
<b>Seehafen Hamburg</b>	190,00 km
<b>Binnenhafen Peine</b>	6,00 km

Tabelle 1: Verkehrsanbindung des Gigapark+, Quelle: [6]

## 4 Situationsanalyse/Ist-Zustand

Die Geschichte des Gewerbegebiets geht bis in das Jahr 1858 zurück. In diesem Kapitel wird der jetzige Gigapark+ mit seinen Vorgängerbezeichnungen erläutert, sowie eine Beschreibung der aktuellen Situation dargestellt.

### 4.1 Gigapark+

Der Gigapark+ entstand aus der um 1858 gegründeten Aktiengesellschaft Ilseder Hütte (Abbildung 5). Im Jahre 1861 begann die Stahlproduktion in Groß-Ilsede, welche trotz der ungünstigen Transportwege schnell expandierte. Nachdem 1878 der dritte Hochofen in Ilsede in Betrieb genommen wurde, konnte 1929 das Transportproblem durch Anbindung der Stadt Peine an den Mittellandkanal und den Bau der Peiner Hafenanlage gelöst werden. Auf dem 42,2 Hektar großen Areal arbeiteten einst bis zu 4.000 Menschen in der Roheisengewinnung. Die Ilseder Hütte galt als einer der modernsten Industriestandorte der damaligen Zeit, welcher die gesamte norddeutsche Stahlindustrie in der Region maßgeblich prägte. Am Standort Ilsede ging dann 1995 die Ära der Eisen- und Stahlindustrie zu Ende und die Ilseder Hütte wurde stillgelegt. Das Gelände wurde nach der Stilllegung stark zurückgebaut. Jedoch erinnern auch heute noch Relikte, wie der Kugelwasserturm und die Gebläsehalle weiterhin an die Zeit der Roheisengewinnung. Heute präsentiert sich das revitalisierte Gelände mit seinen Gewerbeflächen als moderner Unternehmensstandort für kleine und mittlere Unternehmen. Zusätzlich bietet die ehemalige Gebläsehalle mit ihren rund 2.000 Quadratmetern Nutzfläche für Privatkunden, Unternehmen sowie Veranstaltende eine Location zum Mieten und zur individuellen Nutzung an. Damit zählt sie zu einer der größten Eventlocations in der gesamten Region [7].



Abbildung 5: Ilseder Hütte, Quelle: [8]

Auf dem Gigapark+ befinden sich außerdem Bürogebäude, die angemietet werden können. Zentral auf dem Gelände befindet sich der Starterhof, welcher Büroräume mit Gigabit-Internetanschlüssen zur Verfügung stellt. Das Gebäude verfügt über Netzwerkverkabelung, Festnetztelefone, WLAN und Büroeinrichtungen. Ergänzend befinden sich Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auf dem Gelände. Weiterhin gibt es im Gigapark+ den KOMED, welcher insgesamt fünf Seminarräume zur Verfügung stellt, in denen Bildungsträger, Unternehmen sowie Verbände und Vereine unterschiedliche Veranstaltungen durchführen können. Für die zukünftige Nutzung des KOMEDS hat bereits eine Arbeitssitzung des Ortsrates Groß-Ilsede am 28.01.2022 stattgefunden, welche mögliche Nutzungsideen für den KOMED gesammelt hat.

#### **4.1.1 Flächenübersicht**

Das Gelände des Gigapark+ (Abbildung 6) setzt sich aus Bestandgebäuden und Bauten aus der Hüttenzeit, Neubauten sowie verkäuflichen und nicht verkäuflichen Gewerbeflächen und Freiflächen zusammen (Tabelle 2). Verortet ist das Gebiet der revitalisierten Hütte im Südwesten der Ortschaft Groß-Ilsede. Die Gesamtfläche des Gebiets beläuft sich auf ca. 42,2 Hektar. Davon entfallen ca. 17 Hektar auf Gewerbeflächen, von denen zurzeit ca. 7 Hektar (8 Flächen) zum Verkauf stehen. Die größte zusammenhängende Fläche ist die zentrale unbebaubare Grünfläche mit ca. 6,8 Hektar. Im Westen wird das Gelände von dem Fluss Fuhse tangiert, im Osten verläuft parallel zum Gebiet eine eingleisige Bahnstrecke. Als Besonderheiten des Geländes sind folgende Punkte zu nennen: Disc-Golf-Anlage, Wasserturm, Förderverein Ilseder Hütte, Eventlocation (Gebläsehalle), Bauwerke (Kühlturm, Förderbahnen, Leitungssektionen, Betonfundamente), Starterhof, Gesundheitszentrum, ZOB sowie ein Lebensmittelhandel.

An verschiedenen Standorten des Gebietes sind künstlich aufgeschüttete Wälle entstanden, dabei handelt es sich um kontaminiertes Erdreich, welches mit Folien versiegelt wurde, um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass einzelne Flächenabschnitte des Geländes belastetes Erdreich enthalten, ist bei Bauarbeiten eine begleitende Beprobung des Bodens vorgesehen. Unter der zentralen Freifläche befinden sich verschlossene Hohlräume, was eine Überbaubarkeit nicht bzw. nur mit hohem Investitionsvolumen ermöglicht.

Im Folgenden ist das Gelände namentlich, flächenmäßig und teilweise in Nutzungsart unterteilt dargestellt:

Nr.	Bereich	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Freie Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung
1	Ehemaliges Stellwerk/Schlosserei	15.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Betreutes Wohnen, Lebensmittelhandel
2	Kompetenzzentrum	15.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Seniorenwohnheim, KOMED, Förderschule
3	Kraftwerk	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	-
4	Vor der Gebläsehalle/Starthof	13.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Unternehmen, Start-Up
5	Südlich der Gebläsehalle	8.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Parkplätze, Wälle, Bauhof
6	Südlich der Gebläsehalle und Kokerei	25.000 m <sup>2</sup>	25.000 m <sup>2</sup>	-
7	Neu Gadenstedter Weg	7.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-
8	Westlich der Koksgrusanlage	5.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Freikirche
9	An der Hütte	9.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	KFZ-Dienstleistungen
10	Zeppelinhalle	8.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-
11	Zentrale Grünfläche	68.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Disc-Golf
12	Gasometer	47.000 m <sup>2</sup>	28.700 m <sup>2</sup>	Handel

Tabelle 2: Gelände des Gigapark+, Quelle: [9]



Abbildung 6: Flächenübersicht Gigapark+, Quelle: [10]



### 4.1.2 Angesiedelte Unternehmen

Auf dem Gelände des Gigapark+ sind 36 Unternehmen und Institutionen angesiedelt. Summa summarum ist ein vielschichtiger Branchenmix ansässig, welcher sich vor allem aus dem Dienstleistungssektor und dem Handel zusammensetzt. Zusätzlich sind noch diverse Freiberufler am Standort vorzufinden. Insgesamt sind ca. 240 Personen am Standort beschäftigt [11].

Anhand dieser Auflistung (Tabelle 3) wird erkennbar, wie vielfältig das Angebot im Gewerbegebiet ist. Neben Nahversorgern wie Lidl, gibt es Erholungsangebote im Yogazentrum. Hinzu kommen einige Dienstleister aus der Automobilbranche. Die Gebläsehalle wird von der Wirtschafts- und Tourismusförderungsgesellschaft des Landkreises Peine (Wito) betrieben. Die Wito GmbH agiert als zentrale Wirtschaftsförderung des Landkreises Peine.

Neben historischen Sehenswürdigkeiten, wie dem Kugelwasserturm, ist dort ein facettenreiches Freizeitangebot vorzufinden. Es besteht die Möglichkeit Disc-Golf zu spielen oder eine Geocaching Tour zu unternehmen. Zudem ist im Gewerbepark die Polizeistation Ilsede angesiedelt.

Die Betreuung der älteren Bevölkerung erfolgt innerhalb des Seniorenheimes Ilsede. Die Förderschule Ilseder Hütte ist als Ausbildungsort auf dem Gelände.

Die untenstehende Tabelle zeigt die Auflistung der Unternehmen samt ihrer Branche:

Nr.	Unternehmen	Branche
1	Anhänger Löwe	Handel
2	BBG Landkreis Peine	Schulungszentrum
3	Beck IT GmbH	Softwarelösungen
4	B/S/P Architekten	Architektur
5	Christengemeinde Ilsede	Veranstaltungsmanagement
6	Christian Walter	Beratung
7	christmann informationstechnik + medien GmbH & Co. KG	Planung, Herstellung, Vertrieb und Service von Netzwerken und anderen IT-Produkten, Vertrieb von Verlagsprodukten
8	copter.eu	Fachhandel
9	Drimag GmbH	Immobilienverwaltung
10	Filcon	Verarbeitendes Gewerbe
11	Fingerhut Haus GmbH & Co. KG- Beratungszentrum Nord	Fertighäuserbau

12	Gemeinde Ilsede	Verwaltung
13	Guido's Garage	Handwerk
14	Hauskrankenpflege Gloger GmbH	Ambulanter Pflegedienst
15	Heilpraktikerin	Gesundheit
16	Karosserie- und Fahrzeugbau Brassat	Automobil & Handwerk
17	Kraftfahrzeugtechnik-Nord GmbH	Automobil und Werkstatt
18	KS Fireworks	Fachhandel
19	Kulturverein Ilsede	Eventmanagement
20	Lidl	Lebensmitteleinzelhandel
21	Mauerwerk Hausbau GmbH	Bauunternehmen
22	Munzel	Elektrotechnik
23	Peiner Garten- und Landschaftsbau	Dienstleistung/Gartenbranche
24	Physiotherapie und Osteopathie	Gesundheit
25	Rechtsanwältin und Notarin	Juristerei
26	Schneider & Schneider GbR	Dienstleistung
27	SCHWALENBERG Betriebs- und Datentechnik GmbH	Vertrieb
28	Seniorenheim Ilsede	Pflege
29	Unformerstation	Eventlocation
30	Unternehmerservice Uwe Windhausen - STRAETUS Inkasso Agentur	Finanzen
31	VACP Clubheim	VW und Audi Club Peine
32	WIEZWEI	Online-Agentur
33	Wirtschafts- und Tourismusfördergesellschaft Land- kreis Peine mbh (wito mbh)	Öffentliche Verwaltung
34	Woltmann Business Coaching	Coaching
35	Yogazentrum	Wellness & Fitness
36	Yolak Immobilien OHG	Immobilienmakler

Tabelle 3: Übersicht der Unternehmen im Gigapark+, Quelle: [11]

## 4.2 Gewerbeflächenbestand Gemeinde Ilsede

Die Bestandsanalyse wurde mithilfe von Daten aus den öffentlich zugänglichen Flächennutzungsplänen erstellt. Es lässt sich sagen, dass innerhalb der Gemeinde unterschiedliche Strukturen bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen vorzufinden sind. Insgesamt verfügt die Gemeinde Ilsede über rund 111,6 Hektar brutto Gewerbeflächen. Dazu kommen kleinteilige Gewerbe- und Mischgebiete, die in dieser Analyse vernachlässigt wurden. Insgesamt handelt es

sich hierbei um neun Gewerbegebiete, die in der folgenden Auflistung aufgeführt werden (Tabelle 4) [12].

*Hinweis: Bei den hier dargestellten Flächennutzungsplänen der Gemeinde Ilsede handelt es sich um vereinfachte Fassungen.*

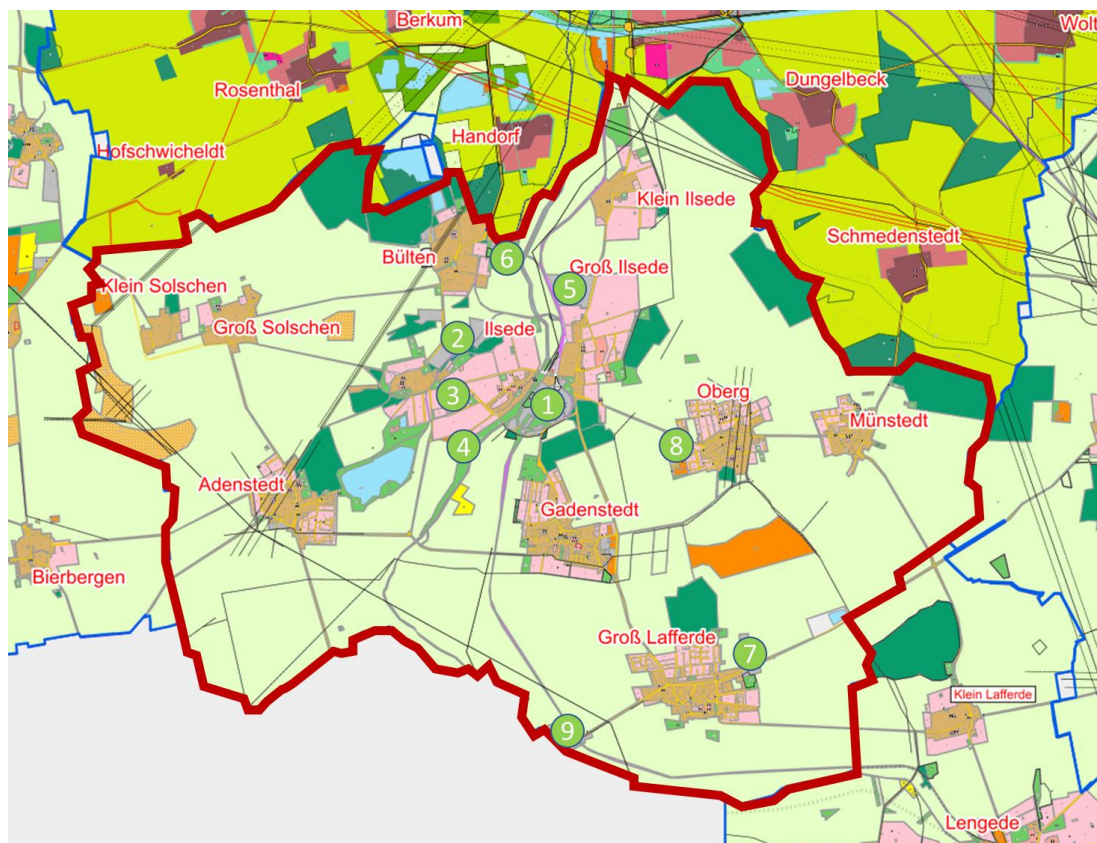


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilsede, Quelle: [13]

Nr.	Name	Gesamtgröße Brutto (in Hektar)
1	Gigapark+	42,2
2	Mischwerk Groß Bünten	14,8
3	Groß Bünten / Ölsburg	3,8
4	Am Kalischacht	3,9
5	Peiner Feld	18,0
6	Schacht Emilie	11,0
7	Gewerbegebiet an der B1	5,9
8	Gewerbegebiet Oberg	7,0
9	Gewerbegebiet „An der Zuckerfabrik“	5,0
<b>Gesamt</b>		<b>111,6</b>

Tabelle 4: Übersicht Gewerbegebiete Ilsede, Quelle: [14]

### 4.3 Regionale Preisübersicht Gewerbeflächen

Die Preisentwicklung von Gewerbeflächen in der Region Braunschweig-Wolfsburg ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Aufgrund einer prosperierenden Wirtschaft verzeichnet die Region eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Innerhalb der Region sind jedoch starke Unterschiede der Flächenverfügbarkeit zu beobachten. Insbesondere in den städtischen und verkehrsgünstigen Lagen, zeichnen sich kurzfristig Flächenengpässe ab, die eine entsprechende Preissteigerung auslösen. In Deutschland gibt es aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung ein differenziertes Preisgefüge und keinen Einheitspreis, der sich für Gewerbeflächen belastbar ermitteln lässt. Ein regionaler Einheitspreis wäre jedoch aus zwei Gründen heraus nicht zielführend. 1. Handwerksbetriebe und Kleingewerbe sind in der Regel nicht bereit, hohe Summen für Gewerbeflächen aufzubringen. 2. Unternehmen mit einer höheren Zahlungsfähigkeit (in der Regel aus dem wissensbasierten Dienstleistungssektor, internationalen Produktionssektor und dem Logistikbereich) würden die Gewerbeflächenpreise systematisch in die Höhe treiben und somit einem soliden Gründerökosystem konträr laufen. Des Weiteren wäre ein regionaler Einheitspreis nicht vereinbar mit den ökonomischen Rahmenbedingungen wie dem Verbraucherpreisindex (Wasser, Strom, Gas, Brennstoffe), dem Baupreisindex und der Zinsentwicklung (Hypothekarkredite und Umlaufkredite).

Um dennoch eine Einschätzung der Marktpreise für die Region Braunschweig-Wolfsburg abgeben zu können, wird der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg in der nachfolgenden Bewertung zugrunde gelegt. Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, dass der Gutachterausschuss und die Region Braunschweig-Wolfsburg keine vollständige Deckungsgleichheit aufweisen (Landkreis Celle ist inkludiert und der Landkreis Goslar ist nicht Bestandteil des Untersuchungsraums). Dennoch lässt sich ein allgemeines Bild erstellen, die das Preisgefüge darstellt. Die aktuelle Fassung während der Erstellung dieses Nutzungskonzeptes ist aus dem Jahr 2021 (Berichtszeitraum 01.11.2019 – 31.10.2020).

Insgesamt wurde im oben genannten Berichtszeitraum ein Flächenumsatz von rund 103 Hektar (Vorjahr 143 Hektar) bei gewerblichen Bauflächen erzielt (Abbildung 8). Der Eigentumsübertrag wurde mit 153 notariellen Verträgen abgeschlossen. Im Landkreis Peine wurden 23 Verträge geschlossen [15].

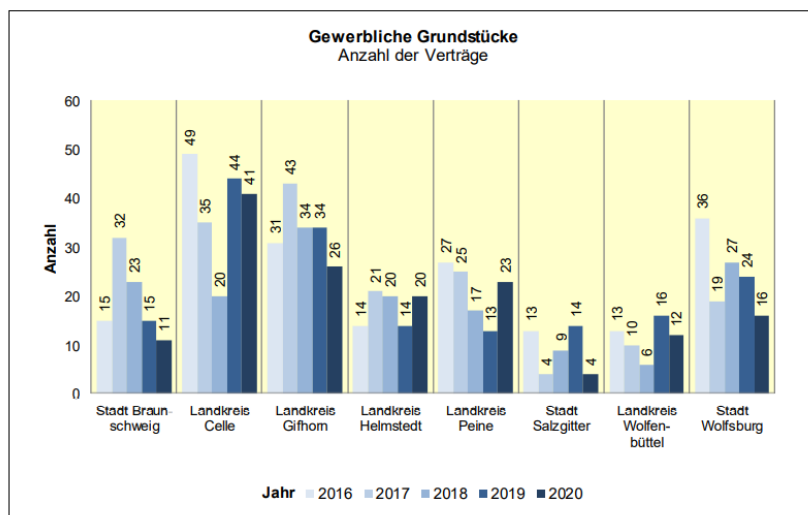


Abbildung 8: Gewerbliche Grundstücke Anzahl der Verträge, Quelle [15]: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfenbüttel

Die nachfolgende Darstellung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise geben eine Orientierung der Marktpreise, jedoch keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen (zum Beispiel verkehrsgünstige Lage an Autobahnen) der einzelnen Verkaufsobjekte (Abbildung 9). Spitzenreiter in der Region ist im Betrachtungszeitraum die Stadt Wolfsburg mit einem mittleren Preis von 94 €/m<sup>2</sup> bei 16 Kaufverträgen und einer mittleren Größe von 2.063 m<sup>2</sup>. Schlusslicht ist der Landkreis Wolfenbüttel bei einer mittleren Preiserzielung in Höhe von 21 €/m<sup>2</sup> bei 12 Kaufverträgen mit einer mittleren Größe von 6.667 m<sup>2</sup>. Im Landkreis Peine wurden bei 23 Kauffällen im Schnitt 58 €/m<sup>2</sup> erzielt [16].

Landkreis, Stadt	Anzahl	Mittlere Größe [m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Preis [€/m <sup>2</sup> ]
Stadt Braunschweig	11 (15)	7.636 (5.800)	69 (36)
Landkreis Celle	41 (44)	4.073 (3.477)	25 (20)
Landkreis Gifhorn	26 (34)	2.923 (6.000)	38 (62)
Landkreis Helmstedt	20 (14)	16.150 (14.429)	26 (9)
Landkreis Peine	23 (13)	9.696 (4.846)	58 (22)
Stadt Salzgitter	4 (14)	1.090 (3.032)	27 (10)
Landkreis Wolfenbüttel	12 (16)	6.667 (7.750)	21 (23)
Stadt Wolfsburg	16 (24)	2.063 (8.875)	94 (22)

Abbildung 9: Gewerbliche Bauflächen Preisniveau; Quelle: [16] Quelle Grundstücksmarktbericht 2021

Die nachfolgende Aufstellung erläutert für den Bereich Gewerbegebiete eine Orientierung der Kaufpreiserzielung. Der Gigapark+ in der Gemeinde Ilsede ist hier einem Gewerbegebiet der mittleren Lage zuzuordnen (Abbildung 10 und Abbildung 11).

Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner in 1.000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Stadt Braunschweig</b>										
Braunschweig	248,8	7.000	1.300	550	105	38	25	510	240	160
<b>Landkreis Celle</b>										
Bergen	13,0	90	55	45		20			95	
Celle	71	760	430	260	40	30	20			
Eschede	4		50			15				
Faßberg						10				
Hambühren	10		100			20				
Lachendorf	6		70			25				
SG Wathlingen	15		70		25	15				
Südheide	12	90	80			15	8			
Wietze	8	90	75			16				
Winsen (Aller)	13	110	75			20				
<b>Landkreis Gifhorn</b>										
Brome	3		55	40		15				
Gifhorn	42	400	300	160	60	35	15		90	
Hankensbüttel	4		50			20	15			
Isenbüttel	6		110			40				
Meine	8		125			30 *				
Meinersen	8		100			25				
Walle (Gemeinde Schwülper)	1				38					
Wesendorf	5		70			15 *				
Wittingen	12	75	55	40		15 *	10 *			
<b>Landkreis Helmstedt</b>										
Barmke	0,6				28 *					
Emmerstedt	2,2				20					
Flechtorf	3,1				50					
Helmstedt	25,8	270	199	135	25	15				
Königslutter am Elm	9,0	180	120	80	30 *	25				
Ochsendorf	0,5				13 *					
Schöningen	11,3	110	80	60		20	10			
Velpke	3,6					25				
Wendhausen	1,6				35					

\* ohne Erschließungskosten

Abbildung 10: Bodenrichtwerte der Region I; Quelle: [17] Quelle Gutachterausschuss 2021

Landkreis / Stadt Gemeinde / Gemeindeteil	Ein- wohner in 1.000	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> von Baugrundstücken in								
		zentralen und zentrums- nahen Geschäftsgebieten			Gewerbegebieten			Gebieten für Dienst- leistung und Verwaltung		
		gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>	gute Lage €/ m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/ m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/ m <sup>2</sup>
<b>Landkreis Peine</b>										
Peine	50	540	340	180	50	34		155	65	50
Mehrum	1					25				
Wahle	1	135								
<b>Stadt Salzgitter</b>										
Lebenstedt	45	280	210	180	50	25			30	
Salzgitter-Bad	21	230	175	85	18	10			25	
<b>Landkreis Wolfenbüttel</b>										
Cremlingen	12,9					30				
Schöppenstedt	5,5					15				
Semmenstedt	0,7					15				
Wolfenbüttel	53,5	840	360	240		30				
<b>Stadt Wolfsburg</b>										
Stadt Wolfsburg	125,5	1200	400	200	100	70 *	40 *	370	235	

\* ohne Erschließungskosten

Abbildung 11: Bodenrichtwerte der Region II; Quelle: [18] Quelle Gutachterausschuss 2021

Die Preispolitik für Gewerbeflächen ist nicht trivial, da sie als preissensible Produkte gelten, die einerseits in der Binnennachfrage (innerhalb der Gemeinde, respektive auch auf Landkreisebene) und andererseits für Ansiedlungsanfragen und -entscheidungen im Wettbewerb mit anderen Standorten relevant sind. Bei den öffentlichen Anbietern (hier die Gemeinde Ilsede) sind durch die kommunal-, haushalts- und beihilferechtlichen Vorgaben, Grenzen in der Preisbildung gesetzt. Diese sollten jedoch mit den aktuellen Marktgegebenheiten in konjunkturzyklischen Abständen kontrolliert und angepasst werden. Hierbei geht es nicht nur um den Verkaufspreis der Flächen, sondern auch um Ankaufspreise von Bauerwartungsland. Die Werte aus den oben genannten Gutachterausschuss sind mit diversen Schwankungen der qualitativen Beschaffenheit von Gewerbeflächen eng verbunden. Des Weiteren kommt hinzu, dass sie keine Unterscheidung von privaten Verkäufen und Verkäufen aus dem kommunalen Bestand aufzeigen. Dennoch lässt sich anhand der Verkaufszahlen und -erlöse der Trend erkennen, dass über einen größeren Zeitraum die Verkaufspreise nach oben angepasst wurden. Der Bodenrichtwert von Baugebieten zur gewerblichen Nutzung zeigt des Weiteren auf, dass in der Stadt Peine mittlere Lagen für 34 €/m<sup>2</sup> angeboten werden und in Mehrum für 25 €/m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Ilsede liegt mit einem Kaufpreis von 19,61 €/ m<sup>2</sup> in einem unterdurchschnittlichen Preissegment für den Erwerb von Gewerbeflächen in mittlerer Lage [19]. Auch wenn der Kaufpreis nicht die maßgebliche Ertragsquelle der Gemeinde darstellen sollte, spiegelt dieser den Wertgehalt der Gewerbeflächen dar.

## 5 Beteiligungsprozess Zukunftsbild / Workshopergebnisse

Das Nutzungskonzept wurde auf Grundlage von Transparenz und Mitwirkung erstellt. Die politischen Mandatsträger sowie die Verwaltung und die Anrainer innerhalb des Geltungsbereichs des Gigapark+ wurden in zwei separaten Workshops nach der Gewichtung der Indikatoren für die Bewertung von Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen befragt und hatten die Möglichkeit Ideen und Impulse für das Gebiet in den Prozess einfließen zu lassen.

Beide Workshops wurden in der Systematik und in den Fragestellungen identisch abgehalten, so dass eine Zusammenführung möglich war.

Folgende Themen wurden behandelt:

- a) Fragestellung zum Zukunftsbild des Gewerbegebiets (Wünsche, Ideen, Best-Case):

*Wie stellen Sie sich den Gigapark+ in 10 Jahren vor?*

- Systematik: Offene Fragestellung, Metaplanwand, Vorstellung der Ideen durch Teilnehmende

- b) Gewichtungsbewertung der Indikatoren

*Welche Indikatoren sind Ihnen bei der Veräußerung von Flächen an den zukünftigen Nutzer wichtig?*

- Systematik: Bewertung der Indikatoren als Skalenbewertung 1-5 als Einzelbewertung sowie ein Sonderpunkt für besonders wichtige Indikatoren (*Hinweis: politische Mandatsträger, die zu zweit an den Workshops teilgenommen haben, hatten in der Bewertungsabgabe eine Stimme. Gleiches galt für Anrainer, die mit mehreren Personen pro Unternehmen an dem Workshop teilgenommen haben*)

- c) Fragestellung zu den nicht bebaubaren Freiflächen (Wünsche, Ideensammlung, Impulse)

*Welche Ideen haben sie zu den nicht überbaubaren Flächen?*

- Systematik: Offene Fragestellung, Metaplanwand, Vorstellung der Ideen durch Teilnehmende

### 5.1 Ergebnisse der Workshops

*Hinweise: Da sich aus den Ergebnissen zur Gewichtung der Indikatoren (Fragestellung B) die Bewertungsmatrix für Ansiedlungsinteressierte ableitet, werden diese exklusiv der Gemeinde Ilsede zur Verfügung gestellt.*



**Workshop politische Mandatsträger**

In dem ersten Workshop wurden die politischen Mandatsträger sowie die Verwaltung adressiert. Der Workshop fand am 23. März 2022 statt. Die teilnehmenden politischen Mandatsträger wurden durch die Verwaltung am 15. Februar 2022 informiert, maximal zwei teilnehmende Personen zu melden. Zum Workshop waren 13 der 15 angemeldeten Personen anwesend. Die beiden verhinderten Personen wurden im Nachgang per E-Mail angeschrieben, um ihnen die Möglichkeit zu gegeben, sich schriftlich mit den o.g. Fragestellungen auseinanderzusetzen und die Ergebnisse mitzuteilen.

**Zur Fragestellung A)** zum Zukunftsbild des Gewerbegebiets (Wünsche, Ideen, Best-Case):

Wie stellen Sie sich den Gigapark+ in 10 Jahren vor?



Abbildung 12: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+ Gewerbeflächen, Quelle: [20]

Zu dieser Fragestellung wurden die Themen: Nachhaltigkeit (54%), IT-Branchencluster (46%) und die Schaffung neuer Arbeitsplätze (38%) priorisiert (Abbildung 12). Des Weiteren wurden die Themen Clusterbildung (allgemein), Flächen vollständig veräußert, nachhaltige Energieversorgung, attraktive Freizeitgestaltung, kulturelle Bildung/Geschichte des Geländes vermitteln, Innovative Unternehmen und Gesundheitsversorgung genannt.

**Zur Fragestellung C)** zu den nicht bebaubaren Freiflächen (Wünsche, Ideensammlung, Impulse)

*Welche Ideen haben sie zu den nicht überbaubaren Flächen?*



Abbildung 13: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+ Freifläche, Quelle: [21]

Zu dieser Fragestellung wurden die Themen: Freizeitnutzung, Treffpunkte sowie Bepflanzung/ Parkanlage priorisiert genannt (Abbildung 13). Die derzeit genutzte Disc-Golf-Anlage wurde im Allgemeinen als gut integriert und erhaltenswert beurteilt.

### Workshop Anrainer Institutionen

Im zweiten Workshop wurden die Anrainer des Gigapark+ adressiert. Der Workshop fand am 12. Mai 2022 statt. Es wurden insgesamt 38 Einladungen ausgesprochen. Zum Workshop waren 14 Vertreter der Institutionen anwesend.

**Zur Fragestellung A)** zum Zukunftsbild des Gewerbegebiets (Wünsche, Ideen, Best-Case):  
Wie stellen Sie sich den Gigapark+ in 10 Jahren vor?



Abbildung 14: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+, Quelle [22]

Zu dieser Fragestellung wurden die Themen: Gastronomisches Angebot (55%), Kombination aus Freizeit und Gewerbe mit hoher Lebensqualität (42%) sowie ein Branchenmix /Diversität

(38%) priorisiert [25]. Des Weiteren wurden u.a. die Themen IT-Forschungszentrum, neues Rathaus, Indoorspielplatz, Co-Working-Space und eine gute Gastronomie angeführt (Abbildung 14).

**Zur Fragestellung C)** zu den nicht bebaubaren Freiflächen (Wünsche, Ideensammlung, Impulse)

*Welche Ideen haben sie zu den nicht überbaubaren Flächen?*



Abbildung 15: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+ Freifläche seitens der Anrainer, Quelle: [23]

Zu dieser Fragestellung wurde hauptsächlich das Thema Freizeitnutzung (Kletterpark, Disc-Golf-Anlage, Skaterpark, Sport- und Fitnessplatz), Veranstaltungsfläche (Industriepfad, Verweilbänke mit historischen Stelltafeln, Open Air Ausstellung, Kleinkunstaussstellung), gastronomisches Angebot (Food-Trucks, Biergarten) genannt sowie unter der zentralen Grünfläche, die Nutzung der bestehenden Infrastruktur für Freizeitaktivitäten priorisiert (Abbildung 15).

## 5.2 Dokument Ansiedlungsanfrage

Für den Benotungs- und Bewertungsprozess der Bewertungsmatrix werden Informationen und Angaben benötigt, die mit Hilfe des Dokuments für die Ansiedlungsanfrage (Abbildung 16) erhoben werden. Dabei werden grundlegende Daten wie Unternehmensname, Anschrift und Kontaktdaten des Geschäftsführers aufgenommen, sowie spezifische Daten bezüglich der geplanten Ansiedlung. Insbesondere werden die Informationen abgefragt, die für die Bewertung der Anfrage in Bezug auf die Indikatoren von Bedeutung sind. Das Dokument „Ansiedlungsanfrage“ wird bei einer Ansiedlungsanfrage an das entsprechende Unternehmen ausgegeben. Die ausgefüllten Unterlagen werden dann durch die Wirtschaftsförderung der Gemeinde ausgewertet.

Ansiedlungsanfrage  
Gewerbegebiet Gigapark +

GEMEINDE **ILSEDE**

---

### Angaben zum Unternehmen

Unternehmensname und Rechtsform: .....

**Kontakt Geschäftsführung**

Titel: ..... Anrede: .....

Name: ..... Vorname: .....

Telefonnummer: ..... E-Mail-Adresse: .....

**Anschrift**

Straße und Hausnummer: .....

Ort: ..... PLZ: .....

Telefonnummer: .....

E-Mail-Adresse: .....

URL Homepage: .....

Abbildung 16: Ausschnitt Dokument Ansiedlungsanfrage, Quelle: [28]

## 6 Vermarktung

Am Beispiel von Gewerbeflächen wird eines sehr deutlich: Es geht um die Einbettung aller Entwicklungs- und Vermarktungsaktivitäten in ein konsistentes Wirtschaftsflächenkonzept, das auch die Wechselwirkungen mit technischer und sozialer Infrastruktur berücksichtigt. Oftmals fehlt es nicht an „Material“ zur Vermarktung von Gewerbeflächen, sondern über die „Kanäle“ dieses „Material“ zu verbreiten. In diesem Kapitel wird beschrieben, wie sich die Region mit den unterschiedlichen Akteuren bereits positioniert und wie die Gemeinde davon profitieren kann.

Gerade die Region Braunschweig-Wolfsburg ist vor dem Hintergrund der Transformation der Fahrzeugindustrie vor einem weitreichenden Veränderungsprozess. Mit neuen Zukunftsinvestitionen in Milliardenhöhe (zum Beispiel Werk-Trinity Wolfsburg, Batteriezellproduktion und CO<sub>2</sub>-freie Stahlproduktion Salzgitter und den starken Forschungscluster in Braunschweig) befindet sich die Region im Fokus von Ansiedlungsinteressenten wie Investitionsinteressenten gleichermaßen. Eine Vermarktungsstrategie des Gigapark+ sollte sich daher in dieser Linie wiederfinden und darauf aufsetzen. Nicht zuletzt kann sich die Gemeinde Ilsede auf diese Weise gestützt auf ein Leitbild gewerblicher Flächenbedarfe besser im Rahmen der Regionalentwicklung und gegenüber rivalisierenden Ansprüchen behaupten. Eine langfristige Sicherung der Wertschöpfung (ökonomisch und ökologisch) steht vor der kurzfristigen Liquidität durch schnelle Flächenverkäufe und so liegt es an der Gemeinde, diese Verkäufe so nachhaltig wie möglich zu gestalten.

Mit der Namensänderung des Gewerbegebietes von „Ilseder Hütte“ zum „Gigapark+“ hat die Gemeinde 2017 eine Neuausrichtung vollzogen, die bemessen an den Anfragen nach Gewerbeflächen als Erfolg zu werten ist. Eine weitere Vermarktung des „Namens“ und damit des Geländes an größere Interessensgruppen ist der nächste Schritt. Bei der Betrachtung des Standortmarketings ist es elementar, die unterschiedlichen Ebenen zu differenzieren. Im Idealfall werden Wirtschafts- und Lebensstandort eng miteinander gekoppelt beworben und auf der regionalen Sichtweise fokussiert. Die Region Braunschweig-Wolfsburg hat hohe Durchschnittseinkommen und eine der höchsten Wertschöpfungsraten Niedersachsens. Sie ist Heimat einer ganzen Reihe erfolgreicher Unternehmen: Vom mittelständischen Familienbetrieb bis zum Global Player. Zudem gehört sie zu den forschungsintensivsten Regionen Europas und bietet einen idealen Nährboden für die Zusammenarbeit von Forschung und Wirtschaft.

Diese Komponenten sollten in der Außenkommunikation immer mitgetragen werden, wenn es um die Ansiedlung von Unternehmen geht. Größere Kommunen (von Braunschweig über Köln bis Berlin) und Regionen (Berlin-Brandenburg, Köln-Bonn, Region Stuttgart, Region Braunschweig-Wolfsburg) betreiben ein Standortmarketing mit teils hoher Intensität. Regionalentwicklungsgesellschaften wie die Allianz für die Region und der Regionalverband Großraum Braunschweig gehören hier für die Städte, Landkreise und Gemeinden zu den Multiplikatoren im Bereich des Standortwettbewerbs. Kommunen müssen sich selbst und häufig (und in intensiver regionaler Konkurrenz) um die Vermarktung ihrer Flächen bemühen, sollten jedoch die Unterstützung der o.g. Institutionen nutzen. Zudem sollte auch die Wirtschaftsförderung des Landkreises als wichtiger Partner in die Vermarktung einbezogen werden.

Für die Gemeinde Ilsede bedeutet das konkret, dass vorhandene Strukturen genutzt werden sollten, um eine Vermarktung auf eine stärkere Ebene zu überführen.

**Vermarktungsstrategie:**

Bestehendes Nutzen und eigenes verstärken. Die Gemeinde präsentiert den Gigapark+ unter der Domain <https://gigapark-ilsede.de>. Der Webauftritt ist professionell gestaltet und zeitgemäß und sollte weitergeführt werden. Eine Verbindung zu Social-Media-Plattformen sollte hier nachgezogen werden. Hierfür bietet sich in erster Linie die Business-Plattform LinkedIn an. Es hat sich gezeigt, dass es an qualitativen Anfragen mangelt und nicht an der Quantität. Daher sollten gezielt die Gruppe noch stärker in den Fokus genommen werden, die nach Investitionsmöglichkeiten suchen und in dem Bewertungsschema hineinpasst.

Für die Vermarktung des Gewerbegebiets im überregionalen Kontext werden folgend mögliche Beteiligungen aufgelistet:

**Expo Real München**

Die EXPO REAL findet seit 1998 jährlich drei Tage im Oktober in München statt. Sie ist die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa und bietet ideale Bedingungen für effizientes Networking im Bereich Investitionen, Gewerbeflächenvermarktung und Immobilienwirtschaft. Die Messe hat eine Größe von 54.000m<sup>2</sup>, 1.198 Aussteller aus 29 Länder und 19.200 Fachbesuchern. Als Zielbesucher und -aussteller bildet sie folgende Bereiche ab [29]:

- Projektentwickler und Projektsteuerer
- Investoren und Finanzierer

- 
- Immobiliendienstleister
  - Architekten und Planer
  - Corporate Real Estate Manager
  - Asset und Property Manager
  - Wirtschaftsregionen und Städte
  - Digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft

Auf der Messe gibt es seit 2009 einen zentralen Gemeinschaftsstand der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg GmbH auf dem sich neben den namensgebenden Städten ebenso die Städte /respektive Landkreise Hildesheim, Salzgitter Osterode und Hameln präsentieren. Eine Beteiligung seitens des Landkreises Peine wird stetig diskutiert. Als regionale Entwicklungsgesellschaft stellt sich die Allianz für die Region GmbH seit 2005 ebenfalls auf dieser Messe aus. Seit 2009 auch auf dem Gemeinschaftsstand der o.g. Metropolregion.

Ein zweiter Messestand auf der EXPO REAL bildet der des Landes Niedersachsen, der sich erstmals 2018 mit Partnern präsentiert hat. Aus der Region Braunschweig-Wolfsburg war der Landkreis Goslar auf diesem Stand vertreten. Eine regionales Kooperationsgeflecht aus dem näheren Umkreis der Gemeinde Ilsede (Region Hannover bzw. Region Braunschweig-Wolfsburg findet sich auf dem Landesstand nicht wieder.

Für eine niederschwellige Beteiligung ist daher die Empfehlung, den Gigapark+ im Rahmen dieser Messe vor den Investoren und Suchenden zu präsentieren. Hierzu wäre in einer ersten Iteration eine Präsentation im Rahmen der Beteiligung der Allianz für die Region GmbH ziel führend und in einem zweiten Schritt die Beteiligung des Landkreises anzustreben. In diesem Zusammenhang erscheint die Broschüre „Gewerbegebiete in der Region Braunschweig-Wolfsburg“ mit Bestands- und Potenzialflächen aus den Gebietskörperschaften. Hier wäre eine Präsentation des Gigapark+ ebenfalls anzuraten.

#### **Real Estate Arena Hannover**

Die Real Estate Arena ist ein noch junges Messeformat, das sich erstmals im Jahr 2022 präsentiert hat. Sie bildet die Themen Planung, Entwicklung und Betrieb von Büro-, Handels-, Wohn-, Gewerbe- und Logistikimmobilien sowie der Quartiers- und Stadtentwicklung ab. Die Messe greift darüber hinaus noch Fragen rund um Nachhaltigkeit, Klimawandel, Urbanisierung und gesellschaftliche Verantwortung auf. An zwei Messtagen wurden zur

---

Premiereveranstaltung 2022 3.000 Teilnehmer\*innen gezählt. Diese konnten Stände von knapp 200 Ausstellern besuchen [30].

Im ersten Jahr hat die Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg GmbH sich mit Partnern präsentiert, wobei Hannover und Wolfsburg nicht auf dem Messestand zugegen waren. Erstgenannte Stadt hat sich partikular mit einem eigenen Stand präsentiert.

Die Messe wird 2023 fortgeführt und soll als norddeutsche Messe für Immobilien und Investitionen etabliert werden. Die Empfehlung lautet daher, sich bei einem Gemeinschaftsstand dann zu präsentieren, wenn ein Gemeinschaftsstand eines regionalen Partners angeboten wird.

### **Marché International des Professionnels de l'immobilier, kurz MIPIM**

Die MIPIM ist eine im Jahr 1990 gegründete Messe für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Cannes, Frankreich. Sie ist wie die Expo Real sehr international ausgerichtet und hat als Zielgruppe Planer, Ingenieure, Städtebauer, Finanzinstitute, Regionen, Makler und Berater. Die Vor-Pandemiezahlen betragen 20.000 Teilnehmern aus 80 Ländern. Sie zählt damit im internationalen Ranking wie die Expo Real als eine der größten Messen im Bereich der Immobilienwirtschaft [31].

Ein regionaler Gemeinschaftsstand wird auf der Messe nicht angeboten. Die Empfehlung geht daher dahin, die Messe ggf. als Gast zu besuchen.

### **Anzeigenschaltungen, Onlinewerbung, Soziale Medien, Gewerbeflächenportale**

Als klassische Print-Medien für Gewerbeansiedlungen stehen ein diverses Magazin, Zeitschriften und Broschüren zur Verfügung. Da die meisten Ansiedlungsanfragen und auch Ansiedlungserfolge aus dem regionalen Kontext stammen, ist eine Ansprache der freien Gewerbegrundstücke in regionalen Medien prioritär zu behandeln. Hierzu sollte die Lage inmitten zweier großer Wirtschaftsregionen (Hannover und Braunschweig-Wolfsburg) genutzt werden, um auf die Gewerbeflächenknappheit, den stetig steigenden Preisentwicklungen und der Flächenknappheit für Gewerbe- und Mietflächen in den Ballungszentren hinzuweisen. Als mögliche Medien sind u.a. das Magazin Standort38 für die Region Braunschweig-Wolfsburg oder das Magazin radius 30 für die Region Hannover.

Die Vermarktung im Bereich der sozialen Medien findet der Gigapark+ derzeit noch nicht statt. Als positives Beispiel wird hier die Metropole Ruhr angeführt. Diese bedient ein umfassendes Spektrum aus Print-Anzeigen, einer Landingpage, sociale media Kanälen, diversen PR-



---

Aktivitäten und vor allem Videos. Es ist hierbei jedoch anzumerken, dass diese mit hohen monetären Ressourcen verbunden sind. Dennoch ist es sinnvoll, die oben genannten Maßnahmen für den Bereich der Medien zu nutzen, auch wenn dies nur in reduzierter Form geschehen kann.

**Fazit:**

In Anknüpfung an die vorausgegangenen Schritte ist die Standortwerbung in all ihren Funktionen wichtig, um ein umfassendes Marketing, welches über bloße Werbung weit hinausgeht, aufzusetzen. Insbesondere die Wirtschaftsförderung als Standortentwickler der Gemeinde Ilsede ist hierbei in der Federführung überzeugende Werbemittel, eine ansprechende Internetseite und eine gute Ansiedlungskampagne zu entwickeln. Da die Ressourcen (personell wie monetär) in Einklang stehen müssen, ist zunächst auf Vorhandenes aufzusetzen. Die Empfehlung lautet daher, die regionalen Kooperationsmöglichkeiten im Kontext der Messeaktivitäten aktiv zu nutzen, um stärkere Sichtbarkeit zu erzeugen und. Durch die Verflechtungen können neue Kooperationsbeziehungen mit Investoren und Projektentwicklern aufgebaut werden.

Im Marketing ist es wichtig, die Funktionen, Tätigkeiten und Prozesse, welche mit der Vermarktung der Flächen verbunden sind, sowohl auf die Erwartungen und Forderungen der Interessenten als auch auf die Bedingungen des Standortwettbewerbs auszurichten. Eine solch aktive Rolle der kommunalen Wirtschaftsförderung begründet dann auch parallel ein „Upgrade“ der Bestandspflege zur echten Bestandsentwicklung. Die Marke Gigapark+ sollte weiterhin Bestand haben und verstärkt in die Richtung der Sozialen Medien ausgebaut werden. Bei den Messeaktivitäten sind die o.g. Empfehlungen dringend angeraten, um nicht nur die Sichtbarkeit im Bestand, sondern ebenfalls im Investorenbereich zu suchen. Gerade in Bezug auf die Büromarktsituation, werden Investoren und Projektentwickler stärker gefragt sein als bei Unternehmern, die expandieren wollen. Hinsichtlich des Starterhofs ist festzustellen, dass es hier eine nahezu einhundertprozentige Belegung gibt. Dennoch ist es im Kontext des Gesamtgeländes wichtig, dies auch zu kommunizieren und ggf. durch „Unternehmensstorys“ zu bewerben. Der Hintergrund liegt darin, aufzuzeigen „wo viel ist, kann noch mehr entstehen“.

---

## 7 Praxisbeispiele und Fördermittel

Im Folgenden sind einige Beispiele von Gewerbegebieten dargestellt, in denen Energieeffiziente und innovative Ansätze realisiert wurden, um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu begegnen.

Im Anhang sind Informationen über Förderprogramme für Kommunen aus den Bereichen Elektromobilität, Gewerbegebietsentwicklung, Infrastrukturmaßnahmen sowie des Klimaschutzes hinterlegt.

### **Gewerbegebiete der Zukunft**

Nachhaltigkeit und Klimaschutz nehmen eine wichtige Rolle in der Gewerbegebietsentwicklung ein. Bestehende Gewerbegebiete können negative Umweltauswirkungen, wie zum Beispiel durch hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen oder durch einen hohen Versiegelungsgrad bewirken. Um den Anforderungen der modernen Gesellschaft gerecht zu werden, sollte der Gigapark+ von bereits realisierten oder geplanten „grünen“ Gewerbegebieten aus Deutschland lernen. Zur Orientierungshilfe sollen im Folgenden mehrere Praxisbeispiele aus Deutschland vorgestellt werden.

Das im Süden der Stadt Bremerhavens geplante „Lune Delta“ soll im Rahmen des Projektes „Green Economy“ realisiert werden. Die Gesamtfläche beträgt 150 Hektar, von denen 93,93 Hektar vermarktbar sind und weitere 51,27 Hektar für Grünflächen reserviert sind. Hierbei soll für die Ansiedlung von Produktion, Handwerk und Dienstleistungen das Gebiet in fünf Abschnitte aufgeteilt werden.

Der Kern der nachhaltigen Strategie liegt im sogenannten Microgrid für autarke Energieversorgung. Dabei sollen Gebäude und Anlagen an einem Nahwärmenetz angeschlossen werden. Zudem soll ausgenutzt werden, dass die Abwärme der Zentralkläranlage Bremerhavens für die Energieversorgung zur Verfügung steht. Des Weiteren sollen Windkraftanlagen die Energieversorgung unterstützen. Darüber hinaus können mit dem im Elektrolyseur hergestellten Wasserstoff die Busse des öffentlichen Nahverkehr betankt werden.

Im Lune Delta steht das Kreislaufkonzept im Fokus. Als Beispiel kann unter anderem der Wasserkreislauf genannt werden. Geplant ist, dass Regen- und Abwasser in einem biologischen Kreislauf gelangen. Die Aufbereitung erfolgt in ebenfalls geplanten Kläranlagen [32].

Als weiteres Beispiel kann der Industrie- und Gewerbepark Parchim-West genannt werden. Es ist dort eine Fläche von 105 Hektar vorzufinden, von der 58% versiegelt ist. Dabei sind 44

---

Unternehmen ansässig, die vor allem aus den Branchen des verarbeitenden Gewerbes und Handel stammen.

Im Gewerbepark wird 87% des Stroms durch Photovoltaikanlagen und durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Die Methode der Kraft-Wärme-Kopplung mindert den Energieeinsatz und die CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dabei erfolgt die simultane Umwandlung von Energie in mechanische oder elektrische Energie. Strom wird erzeugt und parallel dazu die produzierte Wärme beispielsweise für die Beheizung verwendet.

Der Wärmebedarf wird zu 51% aus Fernwärme gedeckt. Diese wird unter anderem aus Biomethan und Holzhackschnitzeln gewonnen [33].

Weitere ehrgeizige Ziel strebt das Gewerbegebiet in der Motzerner in Berlin an. Mit 112,5 Hektar und 200 Betrieben zeigt sich hier ein hohes Emissionspotenzial. Der Branchenschwerpunkt liegt zudem auf dem Verarbeitenden Gewerbe. Das Projekt NEMO „Null Emission Motzerner Straße“ zeigt auf, dass der Fokus auf der Reduzierung von CO<sub>2</sub> liegt. Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 40% gesenkt werden. Das wird zunächst einmal mit einer 400 Meter lange Hecke versucht. Diese hat ein Einsparpotenzial von 4.000 kg CO<sub>2</sub> pro Jahr. Neben Maßnahmen, wie der energetischen Gebäudesanierung oder dem hydraulischen Abgleich der Heizungen, sind Wärmerückgewinnungsanlagen geplant. Um Regenwassereinleitgebühren zu sparen und den Grundwasserspiegel zu erhalten, sollen an die Unternehmen Versickerungsmulden angeschlossen werden [34].

### **Chancen und Herausforderungen von grünen Gewerbegebieten**

Mit der Etablierung von grünen Gewerbegebieten gehen einige Chancen und Herausforderungen einher, die vorher bekannt sein sollten.

Von besonderer Bedeutung ist es zunächst, die rechtlichen Grundlagen zu klären. Ausweisungen von grünen Gewerbegebieten sollten im B-Plan erfolgen, um ein „Greenwashing“ zu vermeiden.

Für Kommunen und Unternehmen ergeben sich hieraus einige Vorteile. Auf der kommunalen Seite können grüne Gewerbegebiete vorteilhaft im Standortmarketing sein. Dies erfordert jedoch auch eigene Bemühungen, um das Nachhaltigkeitsniveau zu steigern. Für Unternehmen ergibt sich ein Imagevorteil, durch das sie Fachkräfte leichter anwerben können. Zudem bieten sich monetäre Einsparpotenziale an, sollten sie mit anderen angesiedelten Unternehmen Energieverbände bilden.

---

Die Herausforderungen ergeben sich in der Konzeption des Gewerbegebietes.

Für eine Kommune beispielsweise muss die Errichtung wirtschaftlich sein. Um eine nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten, muss auch die Ressourcenverfügbarkeit gegeben sein. Dementsprechend rückt die Ressourcen- und Energieeffizienz in den Fokus.

Grundsätzlich wird einer der größten Schwierigkeit sein, die unterschiedlichen Akteure mit ihren unterschiedlichen Interessen zu vereinen. Hierfür bedarf es eine frühzeitige Kommunikation und Abstimmung zwischen Unternehmen, Bürgern und der Politik. [35].

### **Weiterführende Anhaltspunkte**

Es können auch weiterführende Aspekte behandelt werden, die den Aufenthalt im Gewerbegebiet angenehmer gestalten könnten.

Möglich ist beispielsweise ein Betriebskindergarten. Damit es sich für ein Unternehmen mehr lohnt, könnte ein Betriebskindergarten auch unternehmensübergreifend aufgenommen werden. Im Freien sind auch Spielmöglichkeiten für die Kinder denkbar [36].

Das Industrie- und Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach gestaltet Aufenthaltsflächen, die als Begegnungsorte genutzt werden [37].

Im Bereich Erholung sind auch Joggingstrecken, Fitnessparcours oder auch grüne Ruheinseln denkbar [38].

Für die Versorgung könnte ein zentraler Gastronomiebetrieb sorgen.

### **Umsetzungsmöglichkeiten für den Gigapark+**

Im Folgenden sollen die nachhaltigen Ideen der vorgestellten Gewerbegebiete für den Gigapark+ vorgeschlagen und thematisiert werden (Tabelle 5).

Es gibt einige Möglichkeiten, den Gigapark+ grüner und nachhaltiger zu gestalten, ohne weitere Fläche zu versiegeln. Es bietet sich an, die Fassaden und Dächer zu begrünen, um einen Lebensraum für Kleinsttiere zu schaffen [39]. Das Gewerbegebiet liegt bereits in einer attraktiven und vor allem grünen Umgebung, sodass durch die Begrünung dieses Ambiente unterstrichen wird. Unterstützend dazu bieten sich Versickerungsmulden an, die die Regenwasserversickerung ermöglichen und dem Schutz des Grundwasserspiegels dienen [40]. Weitere Einzelheiten sind im Detail zu Prüfen.

Um die Solarenergie zu nutzen, könnten auf den Dächern Photovoltaikplatten installiert werden. Hierbei sind die hohen Investitionen zu betrachten, mit einer gegebenenfalls späten

Amortisation. Nachhaltige Energiegewinnung kann außerdem durch einem Elektrolyseur für die Wasserstoffproduktion stattfinden, sofern die gewonnene Energie aus der Photovoltaik nicht vollständig genutzt werden kann.

Im Gewerbegebiet ist es bereits möglich, Disc Golf zu spielen. Ein Parkour oder eine aufbereitete Joggingstrecke stellen weitere Sportmöglichkeiten dar. Auch die Möglichkeit einer Hecke wäre denkbar (beispielsweise hinter der Disc Golf-Anlage). Diese könnte als eine Art Sichtschutz, zwischen den Arbeitsstätten und dem Freizeit- und Sportbereich dienen, um so wahrnehmbar die Arbeit von Freizeitaktivität zu trennen.

Um eine bessere Vereinbarkeit von Arbeit und Beruf zu ermöglichen, kann ein Betriebskindergarten unterstützend wirken. Sollten sich die Kosten für ein Unternehmen allein nicht lohnen, könnte dieser Kindergarten unternehmensübergreifend in Betrieb genommen werden. Dahingehend ist ein Spielplatz für die Kinder inklusive [40].

Bereich	Umsetzungsmöglichkeiten
<b>Begrünung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Fassadenbegrünung</li> <li>o Dachbegrünung</li> <li>o Hecke</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Versickerungsmulden, um Regenwasser aufzufangen und Überführung in einen Wasserkreislauf</li> </ul>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Photovoltaikanlagen</li> <li>o Elektrolyseur für die Wasserstoffproduktion</li> <li>o Windkraftanlagen</li> </ul>
<b>Freizeit und Sport</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Joggingstrecke</li> <li>o Parcours-Fläche</li> </ul>
<b>Weiterführendes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Unternehmensübergreifender Betriebskindergarten</li> </ul>

Tabelle 5: Kurzfassung der Umsetzungsmöglichkeiten für den Gigapark+, Quelle: [41]

## 8 Handlungsempfehlungen

Das Gewerbegebiet Gigapark+ hat durch die zentrale Lage zwischen den beiden größten Wirtschaftsregionen Niedersachsens, der Region Braunschweig-Wolfsburg und der Region Hannover, beste Voraussetzungen für Unternehmensansiedlungen und Investitionen. Gleichermaßen sind die Institutionen in der Gemeinde integraler Bestandteil des Wirtschaftsstandortes Ilsede. Beide Entwicklungen parallel zu ermöglichen, wird bedingt durch die geringe Flächenverfügbarkeit des Gigapark+ als herausfordernd eingestuft. Die derzeitige Anfragesituation stellt diese Herausforderung klar dar und belegt diese. Eine Möglichkeit bilden die Bestandsgerwerbflächen innerhalb der Gemeinde (siehe Kapitel 4.2), jedoch außerhalb des Gigapark+. Auch wenn sich diese stellenweise nicht im Besitz der Gemeinde befinden, bilden sie ein Potenzial, um weitere Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Dies gilt insbesondere für die Bestandsentwicklung für Lagerflächen. Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen sollten dazu beitragen, dass die handelnden politischen Entscheidungsträger und Akteure von einer aktiven Gewerbeflächenpolitik überzeugt sind und ihr Handeln danach ausrichten.

### Handlungsempfehlung Bewertungsmatrix

Die erstellte Matrix für die Bewertung zukünftiger und aktueller Ansiedlungsanfragen liegt der Gemeinde Ilsede vor. Die aus den Ergebnissen der Workshops entstandene Bewertungsmatrix spiegelt den Wunsch der Verwaltung, der Politik und der Unternehmen im Gewerbegebiet bezüglich der Vergabe von Flächen wider. Es ist ein einheitliches und numerisches Bewertungssystem entstanden, welches eine transparente Entscheidungsgrundlage für zukünftige Ansiedlungen ermöglicht. Es wird empfohlen, über dieses System die Grundlage zur Bewertung von Ansiedlungsanfragen - und folglich über die Vergabe von Grundstücken – zu vereinheitlichen und anzuwenden.

### Handlungsempfehlung Vergabe sowie Cluster / Branchen

Wie beschrieben wird die Bewertungsmatrix als maßgebliches Ansiedlungskriterium empfohlen.

Aus den Workshops wurden Schwerpunkte genannt, die sich für die noch zur Verfügung stehenden Flächen anbieten. Einerseits wurde das Thema IT-Cluster prioritär benannt und andererseits ein Mix aus unterschiedlichen Branchen. Einigkeit wurde bei dem Thema Arbeitsplatzdichte, Innovation und Nachhaltigkeit erzielt. Als Klassifikationen der Wirtschaftszweige (WZ) werden diese am ehesten unter die Abschnitte verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe,

Information und Kommunikation sowie Gesundheit und Sozialwesen adressiert. Durch den derzeitigen starken Mix an Unternehmen auf dem Gelände des Gigapark+ lässt sich eine einheitliche Branchenstruktur nicht ableiten. Es wird daher empfohlen, eine sektorale Betrachtung für die Ansiedlung von Unternehmen der unterschiedlichen Abschnitte vorzunehmen (Abbildung 17).



Abbildung 17: Sektorale Betrachtung Quelle [42]

### Sektor 1 (Repräsentative Flächen für innovationsbasierte Unternehmen)

Die zentrale Sichtachse des Gigapark+ verläuft durch die Straße „Ilseder Hütte“ die mit dem Starterhof über ein repräsentatives Entree verfügt. Auf dieser Sichtachse sowie dem Gelände „Kraftwerk“ wird empfohlen innovationsbasierte Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte anzusiedeln (zum Beispiel aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnologien, wissensbasierte Dienstleistungen), die dem repräsentativen Charakter entsprechen. Ebenfalls werden die ersten Flächen der Straße „Zum Wasserturm“ im östlichen Bereich des Gigapark+ ebenfalls in diese Kategorie aufgenommen. Eine Besonderheit stellt die Fläche südlich der Gebläsehalle dar, die sowohl für die Sektoren 1 und 2 empfohlen werden.

### Sektor 2 (Bestandsentwicklung für verarbeitendes Gewerbe und Handel)

---

Dieser Bereich behält Flächen vor, die keinen repräsentativen Charakter im Sinne von hoch innovativen Unternehmen beinhalten. Hier bietet sich an, die Flächen für Bestandsunternehmen zur Verfügung zu stellen, die laut Bewertungsmatrix die allgemeingültigen Anforderungen zwar besitzen, jedoch keinen hochinnovativen Charakter haben.

Für Ansiedlungsanfragen aus dem Bereich Logistik und Lagerung wird aufgrund der Bewertungen aus den Workshops empfohlen, diese mit einem allgemeinen k.o. Kriterium zu belegen. Hintergrund dieser Empfehlung ist, dass sowohl großflächige Ansiedlungsanfragen sowie Anfragen mit einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht erwünscht sind (bei Logistik nahezu immer zutreffend). Des Weiteren wurde von den Vertretern der Workshops auf ein gesundes Verhältnis von Arbeitsplatzdichte zu Flächenverbrauch hingewiesen, die eine Vergabe an Unternehmen, die eine Lagerstätte ohne nennenswerte Beschäftigungszahl anfragen, ausschließen würde.

Abschließend wird folgendes empfohlen: Aufteilung des Gigapark+ in zwei Sektoren, um eine Clusterbildung zu ermöglichen die einerseits innovationsbasierte Unternehmen anspricht und andererseits eine Bestandsentwicklung ermöglicht. Reine Logistik- und Lagerflächen werden auf dem Gelände ausgeschlossen. Letztere Flächen sollten für Bestandsunternehmen aus der Gemeinde Ilsede auf einer der umliegenden Gewerbeflächen (vgl. Abbildung 7) innerhalb der Gemeindegrenzen eruiert werden. Die Wirtschaftsförderung sollte hierbei unterstützen, auch wenn es sich nicht um Flächen im Besitz der Gemeinde handelt.

### **Handlungsempfehlung Vermarktung**

Die Vermarktungsaktivitäten der Gemeinde Ilsede bezgl. neuer Unternehmensakquisition äußert sich in erster Linie über die Angebotsverbreitung durch die Internetseite. Es ist festzuhalten, dass es nicht an Ansiedlungsanfragen mangelt und das Gelände überzeichnet ist. Bei der Vergabe von Gewerbeflächen herrscht jedoch nicht das first-come-first serve Prinzip, sondern es muss qualitativ mit den hier beschriebenen Zielen übereinstimmen.

Investoren, insbesondere aus dem Ausland, teilen Deutschland zumeist in die 11 Metropolregionen von europäischer Bedeutung auf. Die Gemeinde Ilsede befindet sich folglich



innerhalb der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg und ist damit eingebettet in einem für Investoren starken Wirtschaftsraum (Abbildung 18).

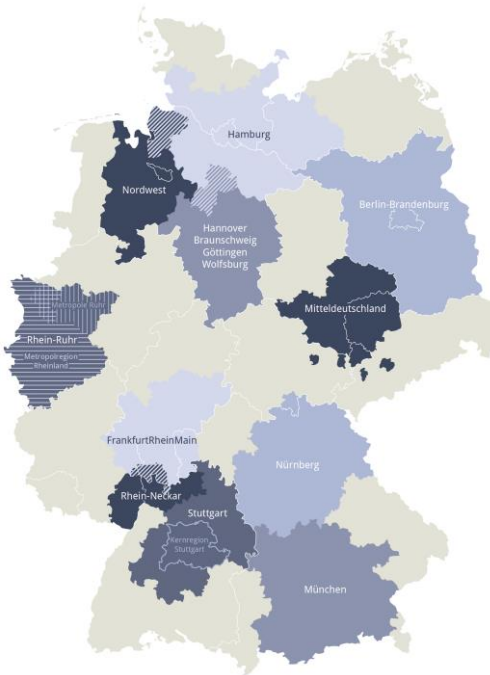


Abbildung 18: Metropolregionen von europäischer Bedeutung, Quelle [43]

Die Ansprache von neuen Unternehmen, Expansionsleitern oder Investoren ist mitunter die anspruchsvollste Herausforderung, da Kontakte und Kontaktzugänge meist fehlen. Wie bereits im Kapitel 6 beschrieben ist es daher wichtig, sich auf internationalen Plattformen zu präsentieren.

Es wird daher empfohlen, in erster Linie eine niederschwellige Teilnahme an der Expo Real München und der Real Estate Arena Hannover zu realisieren. Für die Expo Real sollte dieser in der mittelbaren Zukunft über den Landkreis Peine abgebildet werden, an der sich die Gemeinde bestenfalls mit weiteren Partnern anschließt.

Des Weiteren wird empfohlen über Soziale Medien den Bekanntheitsgrad des Gigapark+ weiter zu erhöhen. Hier bietet sich in einer ersten Iterationsstufe die Plattform LinkedIn an.

Im Rahmen der Erstellung des Nutzungskonzeptes wurde das eigentliche Alleinstellungsmerkmal, der Gigabit-Anschluss, kritisch hinterfragt. Hintergrund ist, dass dieser derzeit nur für wenige Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets zur Verfügung steht. Aus Vermarktungsperspektive wird empfohlen, für das gesamte Gelände einen entsprechenden Anschluss bereitzuhalten, um zukünftige Käufer und Mieter gleichermaßen mit dem Prädikat „Gigapark+“ anwerben zu können.

**Handlungsempfehlung der Kauf- und Mietpreisgestaltung**

Der Kaufpreis von Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Gigapark+ ist derzeit mit 19,61 €/m<sup>2</sup> angegeben [46]. Dieser wurde zuletzt im Jahr 2012 angepasst [47]. Wie unter 4.3 ersichtlich, sind die regionalen Gewerbeflächenpreise stark von Lage, Zustand und Verkäufer abhängig. Es lässt sich feststellen, dass innerhalb des Landkreises Peine in der Stadt Peine ein Verkaufspreis von 34 €/m<sup>2</sup> für mittlere Lagen angezeigt wird. In der Gemeinde Mehrum besagt der Gutachterausschuss, dass bei mittlerer Lage ein Verkaufspreis von 25 €/m<sup>2</sup> erzielt wird [19]. Vergleichsstandorte außerhalb des Landkreises Peine sind unter anderem im Landkreis Gifhorn zu finden. Hier liegen die Erlöse in der Gemeinde Isenbüttel bei 40 €/m<sup>2</sup> bzw. in der Gemeinde Meine bei 30 €/m<sup>2</sup> [19]. Insbesondere im erstgenannten Fall ist zu berücksichtigen, dass die Nähe zu Wolfsburg eine entsprechende Sogwirkung entfacht, die die Nachbargemeinden im Kontext der Gewerbeflächenpreise beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen ist festzustellen, dass die Gemeinde Ilsede mit 19,61 €/m<sup>2</sup> in mittlerer Lage eine moderate Preispolitik aufweist. Aufgrund der Zinspolitik der vergangenen 10 Jahre haben sich Kaufpreise für Flächen stark verändert und sind allgemein gestiegen. Der nun zu erwartende Zinsanstieg auf dem Finanzmarkt wird diese Kurve zwar abmildern, jedoch nicht in die Preisgestaltung vor 10 Jahren zurückversetzen. Es wird daher empfohlen, auf Basis der zugrundeliegenden Daten der regionalen Gewerbeflächenpreise eine Überprüfung herbeizuführen. Bei einem inflationären Ausgleich wäre eine beispielhafte Berechnung wie folgt:

Inflationsrate in %	Jahr
3,1	2021
0,5	2020
1,4	2019
1,8	2018
1,5	2017
0,5	2016
0,5	2015
1	2014
1,4	2013
2	2012
<b>1,37 %</b>	<b>Durchschnittliche Inflationsrate über 10 Jahre</b>

Tabelle 6: Inflationsrate, Quelle: [44]

Die durchschnittliche Inflationsrate zugrunde gelegt, würde sich bei einem Verkaufspreis von 19,61 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2012 ein derzeitiger Preis von 22,47 €/m<sup>2</sup> ergeben. Hinweise: Die

---

Inflationsrate ist durch die derzeitige geopolitische Lage stark gestiegen und es wird für das Jahr 2022 mit derzeit 7,3 % p.a. gerechnet [49] (Tabelle 6). Eine belastbare Berechnung ist derzeit nur schwer zu ermitteln. Als weiterer Hinweis wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Marktpreise stark von den regionalen wirtschaftlichen Faktoren abhängig sind und es zu Schwankungen kommen kann.

#### Mietanpassung Komed/Starterhof

Die Gemeinde Ilsede vermietet auf dem Gelände mit dem Komed sowie dem Starterhof zwei Gebäude. Die Mietpreise sind mit 5,05 €/m<sup>2</sup> für den Komed und 5,50 €/m<sup>2</sup> für den Starterhof angesetzt. Für das letztere Gebäude bietet die Gemeinde einen vergünstigten Mietpreis für Start-Up Unternehmen zu 2,55 €/m<sup>2</sup> an [45].

Als Start-Up Unternehmen wird laut Wirtschaftslexikon folgende Definition angeführt:

*„Junge, noch nicht etablierte Unternehmen, die zur Verwirklichung einer innovativen Geschäftsidee (häufig in den Bereichen Electronic Business, Kommunikationstechnologie oder Life Sciences) mit geringem Startkapital gegründet werden und i.d.R. sehr früh zur Ausweitung ihrer Geschäfte und Stärkung ihrer Kapitalbasis entweder auf den Erhalt von Venture-Capital bzw. Seed Capital (evtl. auch durch Business Angels) angewiesen sind. Aufgrund der Aufnahme externer Gelder wie Venture-Capital ist das Unternehmen auf einen Exit angewiesen, im Zuge dessen die Kapitalgeber ihre Investments realisieren.“ [46]*

Ein vergünstigter Mietpreis kann hier als Instrument der Wirtschaftsförderung angewendet und umgesetzt werden. Die Dauer der Anwendung ist nicht grundsätzlich geregelt. Mit 2,55 €/m<sup>2</sup> liegt dieser auf einem sehr niedrigen Niveau.

Neben dem vergünstigten Tarif bietet die Gemeinde im Starterhof die Flächen zu 5,50 €/m<sup>2</sup> an. Für die Region wird nachfolgend die Übersicht des Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg als Referenz dargestellt (Abbildung 19).

Stadt / Landkreis	Lage / Ortsteil / Bodenwert [ €/m <sup>2</sup> ]	Art der Miete	Bereich Nettokaltmiete [ €/m <sup>2</sup> NF ]
Stadt Braunschweig		Büromieten	6,50 - 13,00
	Innenstadt	Geschäftsräume	12,00 - 110,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,50 - 11,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	4,00 - 7,00
Landkreis Celle		Büromieten	5,00 - 15,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,00 - 15,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	5,00 - 10,00
		Büromieten	6,00 - 10,00
Landkreis Gifhorn <small>(Die Geschäftsmieten beziehen sich auf die folgende Objektdefinition: Lage im Ortszentrum, Erdgeschoss, Größe 40 bis 100 m<sup>2</sup>, Ausstattung und Unterhaltungszustand normal, Geschäftsräume ohne Nebenflächen.)</small>	Gifhorn (Fußgängerzone) 155 bis 395	Geschäftsräume	8,00 - 25,00
	Wittingen (Fußgängerzone) 35 - 70	Geschäftsräume	4,00 - 9,00
	Brome 40 - 55	Geschäftsräume	4,00 - 7,50
	Hankensbü. 30 - 45	Geschäftsräume	4,00 - 8,00
	Isenbüttel 80 - 100	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Meine 95 - 105	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Meinersen 60 - 80	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Wesendorf 35 - 60	Geschäftsräume	5,00 - 9,00
		Büromieten	2,00 - 7,00
Landkreis Helmstedt	Innenstadt	Geschäftsräume	6,00 - 10,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	5,00 - 8,00
		Büromieten	4,00 - 10,00
Landkreis Peine	Innenstadt	Geschäftsräume	6,00 - 20,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 - 10,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	2,00 - 10,00
		Büromieten	3,50 - 8,00
Stadt Salzgitter	Innenstadt	Geschäftsräume	10,00 - 32,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	7,50 - 10,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	3,50 - 7,50
		Büromieten	5,00 - 7,50
Landkreis Wolfenbüttel	Innenstadt	Geschäftsräume	bis 10,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	4,00 - 6,00
	Außenbezirk	Geschäftsräume	2,50 - 5,00
		Büromieten	7,50 - 16,00
Stadt Wolfsburg	Innenstadt	Geschäftsräume	bis 45,00
	Stadtlage	Geschäftsräume	6,00 - 20,00
		Büromieten	7,50 - 16,00

Abbildung 19: Mietpreise in der Region Quelle [47]

Für den Landkreis Peine ergibt sich ein Mittelwert von 7 €/m<sup>2</sup> für Büroflächen. Bei Geschäftsräumen ergibt sich im Außenbezirk ein Mittelwert und 6 €/m<sup>2</sup> [53]. Ohne weitere Überprüfung wird das Gebäude Starterhof im Rahmen des Umfeldes und der Historie als sehr gut erhalten und modern angesehen, die einen Mietpreis über dem Mittelwert grundsätzlich rechtfertigen würde.

In der Preisgestaltung der Gewerbe- und Mietflächen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Gigapark+ um ein -teilweise- nicht unbelastetes Gelände handelt, das bei jedem Erwerb eine Vorabprüfung notwendig macht. Diese Tatsache wirkt sich auf die Preisgestaltung aus. Es ist jedoch festzuhalten, dass diese Tatsache auch bereits bei der Preisgestaltung vor 10 Jahren bekannt war und bereits in der alten Summe eingepreist wurde.

Es wird daher empfohlen, auf Grundlage der regionalen Vergleichswerte und der o.g. Berechnung, eine Überprüfung der Grundstückspreise einerseits und der Mietpreise andererseits vorzunehmen, der sich mindestens aus dem inflationären Ausgleich ergibt.

### **Handlungsempfehlung Freifläche (nicht bebaubare Flächen)**

---

Die Freifläche wurde sowohl von der Gruppe der Wirtschaft als auch von der Gruppe der Politik als Alleinstellungsmerkmal bewertet. Die Relikte aus der Hüttenzeit bietet in der Region einen einmaligen Einblick. Folglich wurde für die Freifläche mehrere Ideen geäußert, die eine Nachverfolgung rechtfertigen. Einigkeit wurde bezgl. der Nutzung als Freizeit- und Sportfläche erzielt. Ferner ist die Idee einer Open Air Dauerausstellung (Industriepfad) als positiv zu bewerten, da sie die Geschichte mit der Moderne verbindet. Die weiteren Punkte Kultur, Treffpunkt und Bepflanzung fanden ebenfalls starken Anklang.

Es wird empfohlen, die Ideen aus den Workshops aufzugreifen und in einem durch die Gemeinde gesteuerten Prozess weiterzuentwickeln. Eine Energieerzeugung, die ebenfalls als Nutzung der Freiflächen in den Workshops adressiert wurde, ist nicht zu empfehlen, da als einzige Möglichkeit die Photovoltaik bzw. Solarthermie zum Tragen kommen würde. Diese Art der Nutzung würde eine andere oder weitere Nutzung nicht oder nur schwer ermöglichen. Hier bieten sich die Dachflächen der zentralen Gebäude besser an.

**Gesamtfazit:**

Die o.g. Handlungsempfehlungen sind auf Basis eines transparenten Beteiligungsprozesses einerseits und den Erfahrungswerten des Erstellers andererseits entstanden. Letztlich entscheiden die politischen Mandatsträger, wie sich der Gigapark+ entwickeln soll und kann. Zweifelsfrei wird festgestellt, dass das Gelände mit seiner geografischen Verortung innerhalb von zwei wirtschaftsstarken Regionen ein hohes Potenzial für innovationsbasierte Unternehmen aufweist. Der Spagat zwischen der Neuansiedlung und Bestandsentwicklung ist auf Grundlage der geringen verfügbaren Gewerbeflächen sicherlich anspruchsvoll, jedoch mit einer sektoralen Betrachtung lösbar. Eine Erweiterung des Gigapark+ in südöstlicher Richtung ist ebenfalls gesondert zu betrachten und würde eine Teilminderung der Flächenknappheit abfedern.

## Quellenverzeichnis

Nr.	Quellenangabe
[1]	Handbuch Innovative Wirtschaftsförderung, J. Stember, 2020, eigene Darstellung.
[2]	Allianz für die Region GmbH, eigene Darstellung.
[3]	Allianz für die Region GmbH, eigene Darstellung.
[4]	Gemeinde Ilsede, vgl. <a href="https://www.gemeinde-ilsede.de/portal/seiten/daten-zahlen-900000024-26540.html">https://www.gemeinde-ilsede.de/portal/seiten/daten-zahlen-900000024-26540.html</a> , Aufrufdatum 04/2022.
[5]	OpenStreetMap, Urheber: Kenji <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Da-&lt;br/&gt;tei:Karte_Ilsede_Ortsteile.svg">https://de.wikipedia.org/wiki/Da- tei:Karte_Ilsede_Ortsteile.svg</a> , eigene Darstellung.
[6]	Gemeinde Ilsede, <a href="https://gigapark-ilsede.de/infrastruktur/">https://gigapark-ilsede.de/infrastruktur/</a> , Aufrufdatum 04/2022.
[7]	Gemeinde Ilsede, <a href="https://gigapark-ilsede.de/geschichte/">https://gigapark-ilsede.de/geschichte/</a> , Aufrufdatum 04/2022.
[8]	Gemeinde Ilsede, <a href="https://gigapark-ilsede.de/geschichte/">https://gigapark-ilsede.de/geschichte/</a> , Aufrufdatum 04/2022.
[9]	Gemeinde Ilsede
[10]	Gemeinde Ilsede, Google Maps, eigene Darstellung.
[11]	Allianz für die Region, eigene Erhebung.
[12]	Allianz für die Region, eigene Erhebung, Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilsede.
[13]	Open Street Map, Allianz für die Region, eigene Darstellung.
[14]	Gemeinde Ilsede, Allianz für die Region, eigene Darstellung.
[15]	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (2021). Grundstückmarktbericht 2021.
[16]	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (2021). Grundstückmarktbericht 2021.
[17]	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (2021). Grundstückmarktbericht 2021.
[18]	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (2021). Grundstückmarktbericht 2021.
[19]	Gemeinde Ilsede
[20]	Allianz für die Region, eigene Darstellung.
[21]	Allianz für die Region, eigene Darstellung.
[22]	Allianz für die Region, eigene Darstellung.
[23]	Allianz für die Region, eigene Darstellung.

- 
- [24] Allianz für die Region, eigene Darstellung.
- [25] Allianz für die Region, eigene Darstellung.
- [26] Allianz für die Region, eigene Darstellung.
- [27] Allianz für die Region, eigene Darstellung.
- [28] Allianz für die Region, eigene Darstellung.
- [29] Expo Real, <https://exporeal.net/de/presse/newsroom/presseinformationen/detail/expo-real-2021-neustart-gelungen.html>, Aufrufdatum 05/2022
- [30] Real Estate Arena, <https://www.real-estate-arena.com/de/news/news-fachartikel/real-estate-arena-fulminante-und-rundum-gelungene-premiere>, Aufrufdatum 05/2022
- [31] MIPIM, <https://www.mipim.com/de-de.html>, Aufrufdatum 05/2022
- [32] bis [Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH]. (2019). LUNE DELTA- Nachhaltig Wirtschaften in Bremerhaven. Verfügbar unter: [https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/Expos\\_Lune+Delta\\_web.pdf](https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/Expos_Lune+Delta_web.pdf)
- [33] Grüne Gewerbegebiete [G3]. (n.d.). Parchim – Grünes Gewerbegebiet Industrie- und Gewerbepark Parchim-West. Verfügbar unter: <http://www.gruene-gewerbegebiete.de/parchim/>
- [34] VDI- Zentrum Ressourceneffizienz (2018). Ressourceneffizienzpotenziale von Gewerbegebieten. Verfügbar unter: [VDI ZRE Kurzanalyse Nr. 22: Ressourceneffizienzpotenziale von Gewerbegebieten \(ressource-deutschland.de\)](http://www.vdi-zentrum.de/ressourceneffizienzpotenziale-von-gewerbegebieten)
- [35] Nord/LB (2021). Grüne Gewerbegebiete: Nachhaltigkeit konzeptionell gedacht-Sector Strategy. Verfügbar unter: <https://www.nordlb.de/meine-nordlb/download/research-dokument-10324?cHash=07929d5e372aba56a58c98be542479d1>
- [36] Gemeinde Gauting. (n.d.). Grüne und soziale Aspekte. Verfügbar unter: [Gemeinde Gauting: GRÜNE und SOZIALE Aspekte](http://www.gauting.de/GrueNEundSozialeAspekte)
- [37] Zero emission GmbH. (2019). Klimaschutzteilkonzept- Gewerbegebiet Fechenheim-Nord/Seckbach. Verfügbar unter: [Klimaschutzteilkonzept-FechenheimNord-Seckbach-Web.pdf \(frankfurter-osten.de\)](http://www.zero-emission.de/Klimaschutzteilkonzept-FechenheimNord-Seckbach-Web.pdf)
- [38] Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald. (2015). *Leitfaden Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft*. Verfügbar unter: [leitfaden-anforderungen-an-das-gewerbe-und-industriegebiet-der-1--data.pdf \(ihk24.de\)](http://www.ihk24.de/leitfaden-anforderungen-an-das-gewerbe-und-industriegebiet-der-1--data.pdf)
- [39] Stadt Osnabrück (2013). Wissenschafts- und Wohnpark Osnabrück- Leitfaden zur Nutzung, Gestaltung und Grundstücksvergabe. Verfügbar unter:
-

[https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene\\_Dateien/034\\_Konversion/20130416\\_Leitfaden\\_neu\\_Internet.pdf](https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/034_Konversion/20130416_Leitfaden_neu_Internet.pdf)

- [40] Grün statt Grau- Gewerbegebiete im Wandel. Leitfaden für Kommunen zur Klimavorsorge. Verfügbar unter: [http://gruen-statt-grau.wilabonn.de/images/Themenheft\\_Klimaanpassung\\_WEB.pdf](http://gruen-statt-grau.wilabonn.de/images/Themenheft_Klimaanpassung_WEB.pdf)
- [41] Allianz für die Region, Eigene Darstellung
- [42] Open Street Map, Allianz für die Region, Eigene Darstellung
- [43] Initiativkreis deutscher Metropolregionen, <https://deutsche-metropolregionen.org/#das-sind-wir>, Aufrufdatum 05/2022
- [44] Destatis Statistisches Bundesamt (2021). Pressemitteilung Nr. 160 vom 12. April 2022. Verfügbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/04/PD22\\_160\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/04/PD22_160_611.html)
- [45] Gemeinde Ilsede
- [46] Gabler Wirtschaftslexikon. Start-up Unternehmen. Verfügbar unter: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/start-unternehmen-42136>
- [47] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg (2021). Grundstückmarktbericht 2021.



## Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Wirtschaftsförderung 1.0 -3.0, Quelle: [1]</i> .....	8
<i>Abbildung 2: Deutschland, Region Hannover, Region Braunschweig – Wolfsburg, Quelle: [2]</i> .....	9
<i>Abbildung 3: Region Hannover, Region Braunschweig – Wolfsburg, Quelle: [3]</i> .....	10
<i>Abbildung 4: Gemeinde Ilsede mit Markierung Gigapark+, Quelle: [5]</i> .....	11
<i>Abbildung 5: Ilseder Hütte, Quelle: [8]</i> .....	13
<i>Abbildung 6: Flächenübersicht Gigapark+, Quelle: [10]</i> .....	16
<i>Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilsede, Quelle: [13]</i> .....	19
<i>Abbildung 8: Gewerbliche Grundstücke Anzahl der Verträge, Quelle [15]: Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg</i> .....	21
<i>Abbildung 9: Gewerbliche Bauflächen Preisniveau; Quelle: [16] Quelle Grundstücksmarktbericht 2021</i> .....	21
<i>Abbildung 10: Bodenrichtwerte der Region I; Quelle: [17] Quelle Gutachterausschuss 2021</i> .....	22
<i>Abbildung 11: Bodenrichtwerte der Region II; Quelle: [18] Quelle Gutachterausschuss 2021</i> .....	23
<i>Abbildung 12: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+ Gewerbeflächen, Quelle: [20]</i> .....	25
<i>Abbildung 13: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+ Freifläche, Quelle: [21]</i> .....	26
<i>Abbildung 14: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+, Quelle [22]</i> .....	26
<i>Abbildung 15: Wortwolke zur Entwicklung des Gigapark+ Freifläche seitens der Anrainer, Quelle: [23]</i> .....	27
<i>Abbildung 16: Ausschnitt Dokument Ansiedlungsanfrage, Quelle: [28]</i> .....	28
<i>Abbildung 17: Sektorale Betrachtung Quelle [42]</i> .....	39
<i>Abbildung 18: Metropolregionen von europäischer Bedeutung, Quelle [43]</i> .....	41
<i>Abbildung 19: Mietpreise in der Region Quelle [47]</i> .....	44

## Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Verkehrsanbindung des Gigapark+, Quelle: [6]</i> .....	12
<i>Tabelle 2: Gelände des Gigapark+, Quelle: [9]</i> .....	15
<i>Tabelle 3: Übersicht der Unternehmen im Gigapark+, Quelle: [11]</i> .....	18
<i>Tabelle 4: Übersicht Gewerbegebiete Ilsede, Quelle: [14]</i> .....	19
<i>Tabelle 5: Kurzfassung der Umsetzungsmöglichkeiten für den Gigapark+, Quelle: [41]</i> .....	37
<i>Tabelle 6: Inflationsrate, Quelle: [44]</i> .....	42

## Anhang

### Fördermittel (Auszug)

#### Förderung von Hochgeschwindigkeitsbreitbandnetzen in Gewerbegebieten:

- Vom Land Niedersachsen
- An die Kommunen
- mit Unterstützung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)

Gefördert wird:

- Auf- oder Ausbau eines Hochgeschwindigkeitsbreitbandnetzes
- netzseitige passive Infrastrukturmaßnahmen, die zum Aufbau oder Ausbau von Hochgeschwindigkeitsbreitbandnetzen erforderlich sind,
- ergänzende Maßnahmen, die zum wirtschaftlichen Betrieb eines Next-Generation-Access-Netzes (NGA-Netz) erforderlich sind, sowie
- die Schließung einer bei Errichtung und Betrieb eines NGA-Netzes in weißen NGA-Flecken entstehenden Wirtschaftlichkeitslücke.
- Höhe des Zuschusses beträgt bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal jedoch EUR 200.000.
- <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Niedersachsen/hochgeschwindigkeitsbreitbandnetzen.html>

#### Nachhaltige Gewerbeentwicklung in kulturschwachen Gebieten

- Land Niedersachsen mit Unterstützung des EFRE
- Für Kommunen
- Förderung in Zielgebieten der GRW, zudem in den Landkreisen Ammerland, Cloppenburg, Peine, Rotenburg (Wümme), Wesermarsch und Wolfenbüttel sowie in der kreisfreien Stadt Braunschweig
- Ziel: strukturschwachen Regionen durch Ausgleich ihrer Standortnachteile Anschluss an die allgemeine Wirtschaftsentwicklung zu ermöglichen

Gefördert wird:

- Erschließung, Ausbau und Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten
- Errichtung oder Ausbau von Verkehrsverbindungen zur Anbindung von Gewerbegebieten an das überregionale Straßen- oder Schienenverkehrsnetz
- nicht rückzahlbarer Zuschuss grundsätzlich in Höhe von bis zu 50 % der förderfähigen Ausgaben, im GRW-Zielgebiet grundsätzlich bis zu 60 % und unter bestimmten Voraussetzungen im GRW-Zielgebiet bis zu 90 %
- <https://projektatlas.europa-fuer-niedersachsen.de/foerderprogramme/moderne-gewerbegebiete/>

#### **Förderung hochwertiger wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen**

- Vom Land Niedersachsen mit Unterstützung des EFRE und der GRW
- Kommunen berechtigt
- Für hochwertige wirtschaftsnahe Infrastruktur

Gefördert wird:

- Erschließung, Ausbau und Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten
- Errichtung oder Ausbau von Verkehrsverbindung zur Anbindung von Gewerbebetrieben an das Straßen- oder Schienenverkehrsnetz
- Förderung als Zuschuss bis zu 60% unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 90% ihrer zuwendungsfähigen Ausgaben
- Wenn Förderung nur aus EFRE-Mitteln Zuschuss bis zu 50%
- <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Niedersachsen/hochwertige-wirtschaftsnahe-infrastrukturmassnahme.html>

#### **Nationale Klimaschutzinitiative**

- Verschiedene Förderprogramme unterstützen Klimaschutzprojekte in Deutschland
- Begleiten Unternehmen, Kommunen etc. bei Realisierung von Klimaschutzprojekten
- <https://www.klimaschutz.de/de/foerderung/foerderprogramme>

---

**Förderung NBank: Anschaffung von Elektro- oder Brennstoffzellenfahrzeugen und zugehöriger Ladeinfrastruktur in Niedersachsen.**

- Gefördert wird die Umstellung der Fahrzeugflotten der Kommunen und des Regionalverbandes Großraum Braunschweig auf emissionsarme Antriebe für Verbesserung der Luftreinhaltung
- **Förderung von:**
  - Beschaffung von vier bis acht Neufahrzeugen
  - Errichtung zugehöriger Ladeinfrastruktur für batterie-elektrische Fahrzeuge (Wall-Boxen)
  - Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro- 15.000 Euro je Fahrzeug; 500 Euro je Fahrzeug für optionale Ladeinfrastruktur
- Einmaliger Festbetrag je Fahrzeug und optional für zugehörige Ladeinfrastruktur
- Vier bis acht Fahrzeuge abhängig von Einwohnerzahl der Kommune
- Nicht gefördert werden Leasing- und Gebrauchtfahrzeuge
- Nicht rückzahlbarer Zuschuss
- Förderung in Höhe 10.000 Euro bis 60.000 Euro (zzgl. Optionale Ladeinfrastruktur)

<https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Anschaffung-von-Elektro-oder-Brennstoffzellenfahrzeugen-und-zugeh%C3%B6riger-Ladeinfrastruktur-in-Niedersachsen.html#unserefoerderleistungen>

**Kfw-Förderung: Ladestationen für Elektrofahrzeuge-Für Kauf und Errichtung von Ladestationen:**

- Zuschuss für Ladestationen an nicht-öffentlichen Stellplätzen
  - Für privat genutzte Beschäftigte der Kommunen
  - Für kommunal genutzte Fahrzeuge
  - Für nicht-wirtschaftliche Tätigkeiten im Sinne des EU-Beihilfenrechts
- **Konditionen:**
- Zuschuss bis zu 900 Euro pro Ladepunkt
- Mindestzuschussbetrag 9000 Euro, Mindestanzahl an Ladepunkten: 10
- Zuschuss beträgt 70% der förderfähigen Gesamtkosten, aber max. 900 Euro pro Ladepunkt

- Gesamtkosten müssen mindesten 12.857,14 Euro
- **Förderung:**
- Kaufpreis einer neuen Ladestation mit maximal 22 kW Ladeleistung pro Ladung, inklusive Batteriespeicher
- Kosten für Einbau und Netzanschluss der Ladestation, inklusive aller Installationsarbeiten

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Infrastruktur/F%C3%B6rderprodukte/Nachhaltige-Mobilit%C3%A4tskonzepte-\(439\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Infrastruktur/F%C3%B6rderprodukte/Nachhaltige-Mobilit%C3%A4tskonzepte-(439)/)