

Abschlussbericht

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das Industriegebiet Achim West

Auftraggeber:

Stadt Achim
FB Wirtschaft und
Stadtentwicklung

Ansprechpartner:

Peter Kaiser
☎ 0421- 517 046-522

Mitarbeiter:

Fabian Malik

Bremen, 11.02.2015
2-7884

Das Unternehmen im Überblick

Geschäftsführer

Christian Böllhoff

Präsident des Verwaltungsrates

Gunter Blickle

Handelsregisternummer

Berlin HRB 87447 B

Rechtsform

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

Gründungsjahr

1959

Tätigkeit

Die Prognos AG berät europaweit Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Auf Basis neutraler Analysen und fundierter Prognosen werden praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und internationale Organisationen entwickelt.

Arbeitssprachen

Deutsch, Englisch, Französisch

Hauptsitz

Prognos AG

Henric Petri-Str. 9

CH-4010 Basel

Telefon +41 61 3273-310

Telefax +41 61 3273-300

info@prognos.com

Weitere Standorte

Prognos AG

Goethestr. 85

D-10623 Berlin

Telefon +49 30 52 00 59-210

Telefax +49 30 52 00 59-201

Prognos AG

Science 14 Atrium; Rue de la Science 14b

B-1040 Brüssel

Telefon +32 2808-7209

Telefax +32 2808-8464

Prognos AG

Nymphenburger Str. 14

D-80335 München

Telefon +49 89 954 1586-710

Telefax +49 89 954 1586-719

Prognos AG

Domshof 21

D-28195 Bremen

Telefon +49 421 51 70 46-510

Telefax +49 421 51 70 46-528

Prognos AG

Schwanenmarkt 21

D-40213 Düsseldorf

Telefon +49 211 91316-110

Telefax +49 211 91316-141

Prognos AG

Friedrichstr. 15

D-70174 Stuttgart

Telefon +49 711 3209-610

Telefax +49 711 3209-609

Internet

www.prognos.com

Inhalt

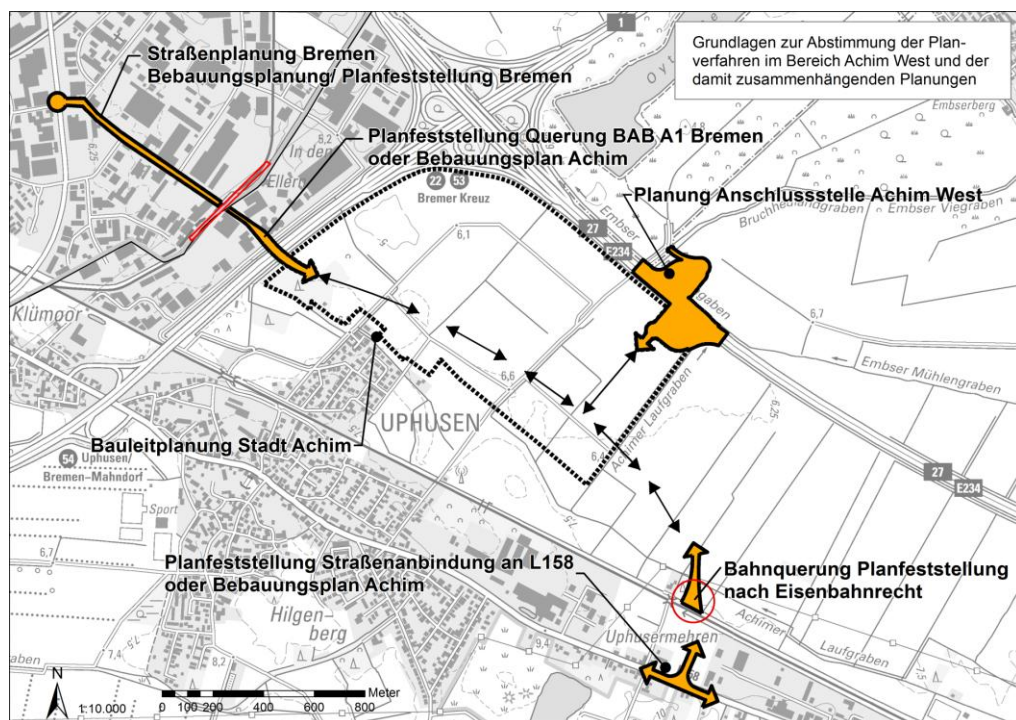
1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	1
2	Methodisches Vorgehen	3
3	Szenarien und Ausgangsdaten	5
3.1	Erschließungs- und Vermarktungsszenarien	5
3.2	Öffentliche Investitionen	7
3.3	Erlöse	9
3.4	Branchenmix und Arbeitsplatzdichten	11
3.5	Pendler	12
3.6	Fiskalische Effekte	13
4	Ermittlung der stadtwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte	14
4.1	Ermittlung der stadtwirtschaftlichen Parameter	14
4.1.1	Privatwirtschaftliche Investitionen	14
4.1.2	Beschäftigungseffekte	14
4.1.3	Vorleistungsnachfrage	16
4.1.4	Induziertes Einkommen der Beschäftigten	17
4.2	Ermittlung der kumulierten stadtwirtschaftlichen Wirkungen	17
4.3	Fiskalische Rentabilität	20
5	Schlussbetrachtung	23

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Uesener Feld wurde 2012/2013 im Stadtgebiet Achim das letzte zusammenhängende Gewerbegebiet entwickelt. Nach der Vermarktung dieser Flächen kann die Stadt Investoren keine weiteren größeren Grundstücke für die Neuansiedlung anbieten. Die Grundstücksvermarktung der letzten Jahren ist von einer hohen Dynamik gekennzeichnet. Im Gewerbepark Uesen wurde 2012 ein Automobilzulieferer angesiedelt, womit hier die letzten Flächen verkauft bzw. optioniert sind. Im Erweiterungsgebiet Achim-Ost stehen nur noch zwei größere zusammenhängende Flächen zur Verfügung.

Um weiterhin qualitativ hochwertige und großflächige Gewerbe- und Industrieflächen auf dem Gebiet der Stadt Achim anbieten zu können, plant die Stadt Achim ein Industriegebiet mit ca. 75 ha Netto-Gewerbefläche auszuweisen. Vorgesehen ist ein Gebiet, das im Bereich zwischen der BAB A 1, der BAB A 27, der Bahnlinie Bremen-Wunstorf und der geplanten Anschlussstelle Achim-West liegt und heute landwirtschaftlich genutzt wird (vgl. Abbildung 1). Das geplante Gewerbegebiet (GE/GI-Flächen) ist optimal über die geplante Anschlussstelle Achim-West an die BAB A27 und die BAB A1 angebunden. Insgesamt wird von einem Flächenerwerb im Umfang von 120 ha ausgegangen. Davon entfallen ca. 20 ha auf Abstandsflächen zur Autobahn sowie für Lärmschutzmaßnahmen sowie ca. 25 ha auf innere Erschließungsmaßnahmen.

Abbildung 1: Planung für das Industriegebiet Achim West



Quelle: Stadt Achim 2014

Eine Ausweisung als GI-Gebiet und das große Flächenpotenzial in verkehrlich optimaler Lage bergen hohes Ansiedlungspotenzial mit einem herausragenden Alleinstellungsmerkmal von überregionaler Bedeutung auf dem Gebiet der Stadt Achim.

Um zu analysieren, ob das geplante GI-Gebiet am Bremer Kreuz in Achim mit den zugehörigen inneren und äußeren Erschließungsmaßnahmen (inkl. BAB-Anschlussstelle Achim-West) mittel- bis langfristig aus stadtökonomischer und fiskalischer Perspektive wirtschaftlich sein kann, hat die Stadt Achim eine detaillierte stadtökonomische Wirtschaftlichkeitsanalyse in Auftrag gegeben.

Die **wesentlichen Fragen** im Rahmen der Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des Industriegebietes Achim West sind:

- Welche zeitlichen Erschließungs-, Vermarktungs- und Besiedlungsverläufe sind zu erwarten?
- Welche öffentlichen Investitionen fallen an und mit welchen Erlösen ist zu rechnen?
- Welche Investitionen und welche Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte sind nach der Realisierung des Industriegebietes Achim West zu erwarten?
- Wie stellt sich die fiskalische Rentabilität dar?

Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beantwortet diese Fragen und analysiert die Effekte die durch im Industriegebiet Achim West anzusiedelnde Unternehmen angestoßen werden. Sie umfasst keine Kosten-Nutzen-Analyse für die verkehrliche Wirksamkeit des BAB-Anschlusses Achim-West. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (inklusive Kosten des BAB-Anschlusses) werden bei der Wirtschaftlichkeitsanalyse berücksichtigt, die prognostizierten stadtwirtschaftlichen Effekte beziehen sich jedoch lediglich auf die Wirkungen des geplanten Industriegebiets.

2 Methodisches Vorgehen

Für die der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Industriegebiets Achim West zugrunde liegenden Berechnungen wird das bewährte RegioInvest-Modell eingesetzt. Das Berechnungsmodell ermöglicht es, die komplexen stadtwirtschaftlichen und fiskalischen Wirkungszusammenhänge, welche bei der Entwicklung des Industrieparks entstehen, darzustellen und zu analysieren. Im Ergebnis stellt das RegioInvest-Modell die Rentabilität des Projekts dar und bilanziert die Effekte, die durch die öffentlichen und privaten Investitionen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind. Zur Anwendung kommt die Discounted-Cash-Flow-Methode, die auch seitens der EU zur Bewertung von Investitionsprojekten genutzt wird.¹

Der Betrachtungszeitraum des Berechnungsmodells beginnt mit den ersten Investitionen im Jahr 2014 und endet im Jahr 2035. Die Kennziffern für die Berechnungen basieren überwiegend auf Informationen und Daten der Stadt Achim. Berücksichtigt wurden unter anderem die Flächenvermarktung der zurückliegenden Jahre, die unterschiedlichen Steuereinnahmen sowie die geplanten Investitionen zur Erschließung und Baureifmachung der Flächen. Weitere Datenquellen sind der Mikrozensus 2011 und das Statistische Landes- und Bundesamt. Auf Grundlage verschiedener Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für das Land Bremen² sowie für unterschiedliche Gemeinden in Niedersachsen hat die Prognos AG die Daten auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der Machbarkeit der Erweiterungen des Industriegebiets Achim West leistet das Modell nicht.

Als Dateninputs im RegioInvest-Modell werden zunächst die öffentlichen Ausgaben für den Kauf, die Erschließung und Bereitstellung des Areals berücksichtigt (vgl. Abbildung 2). Auf Basis der Flächenvermarktungen der vergangenen 5-10 Jahre wird ein Erschließungs- und Vermarktungsszenario erstellt, welches die Entwicklung des Industriegebiets Achim West im Zeitverlauf darstellt. Weitere Dateninputs sind Erlöse aus eingeworbenen Bundes-, Landes- oder sonstigen Mitteln. Da die Berechnungen aus stadt-egoistischer Sicht erfolgen, gehen diese Mittel als Erlöse in die Berechnungen ein, da sie keine Belastung für den städtischen Haushalt darstellen. Weitere Dateninputs sind sozioökonomische Kennziffern wie die Arbeitsplatzdichte nach Wirtschaftszweigen oder die Pendlerquote.

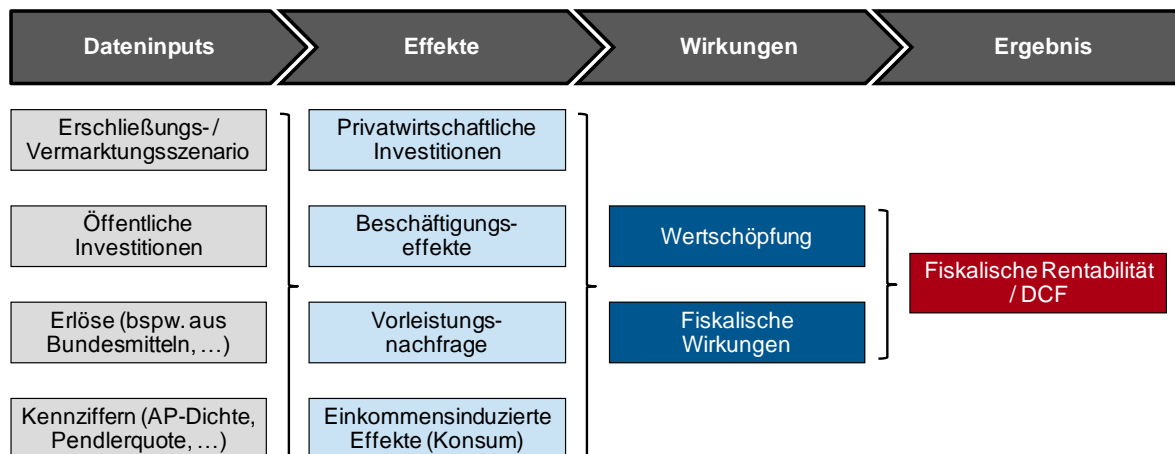
¹ Vgl. European Commission – Directorate General Regional Policy (2008): Guide to Cost Benefit Analysis of Investment Projects.

² U.a. Prognos AG (2012): Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen; Prognos AG (2012): Stadtwirtschaftliche Bewertung der Entwicklung in der Überseestadt Bremen 2011/2012; Prognos AG (2012): Abschätzung des regionalwirtschaftlichen Nutzens der Einrichtung eines Warmhauses mit Aquarium im Zoo am Meer in Bremerhaven.

Die Entwicklung des Industriegebiets stößt eine ökonomische Wirkungskette an, die unter anderem Investitionen aus der Privatwirtschaft, z. B. für zukünftige Ansiedlungen, bedingt. Die in diesen Ansiedlungen neu entstehenden und gesicherten Arbeitsplätze finden ebenso Eingang in die Modellberechnungen wie die Vorleistungsnachfrage der Unternehmen und das induzierte Einkommen der Beschäftigten. Auf Basis dieser Dateninputs berechnet das RegioInvest-Modell die Wertschöpfung und fiskalischen Wirkungen. Zur Ermittlung der fiskalischen Rentabilität werden schließlich die öffentlichen Investitionen den gesamten fiskalischen Wirkungen gegenübergestellt.

Im Ergebnis liefert das Berechnungsmodell eine Bruttobetrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung des Industriegebiets Achim West. Verlagerungseffekte, bspw. durch Umsiedlung von Unternehmen innerhalb Achims, werden im Rahmen der Berechnungen nicht berücksichtigt.

Abbildung 2: Aufbau des RegioInvest-Modells



© Prognos AG 2014

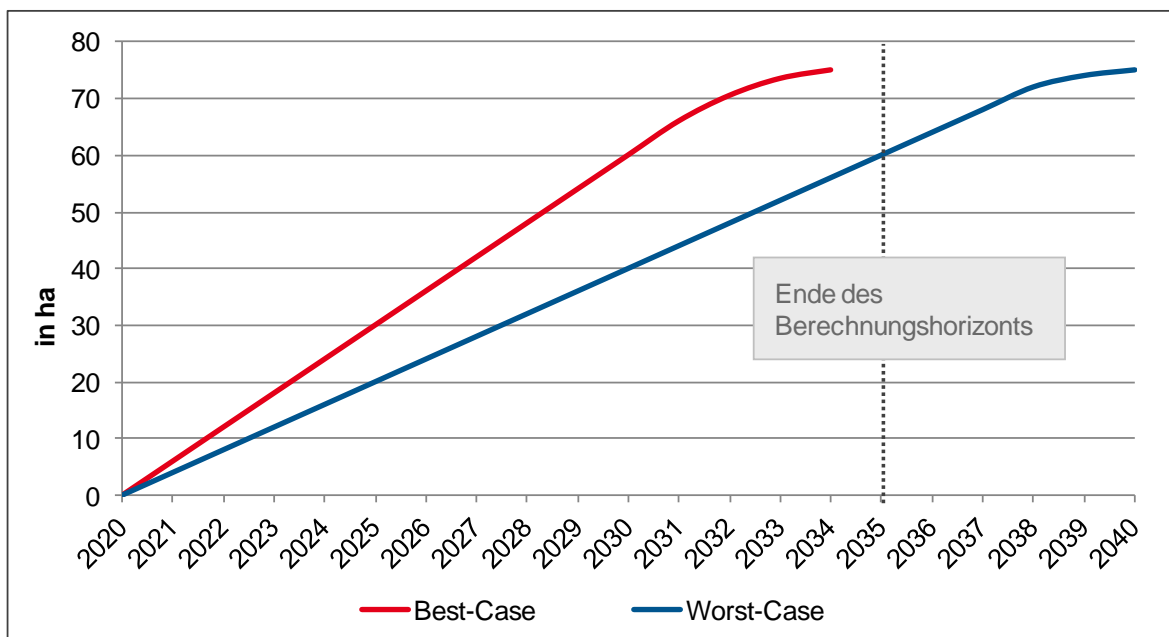
3 Szenarien und Ausgangsdaten

3.1 Erschließungs- und Vermarktungsszenarien

Die Entwicklung der Flächenumsätze von Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Achim war in den zurückliegenden Jahren sehr dynamisch. Zwischen 2007 und 2013 wurden im Schnitt 3,7 ha p. a. vermarktet. Spitzenjahre waren die Jahre 2011 und 2012 mit rund 9,2 ha bzw. 7,9 ha vermarkteter Fläche. Im Krisenjahr 2009 wurden hingegen lediglich 0,1 ha vermarktet.

Für die Szenarien zur Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des Industriegebiets Achim West werden jährliche Vermarktungserfolge von 4,0 ha im worst-case Szenario bzw. 6,0 ha im best-case Szenario unterstellt. Vermarktungsstart ist jeweils im Jahr 2021. Im best-case Szenario werden die letzten Flächen im Jahr 2034 vermarktet (vgl. Abbildung 3). Im worst-case Szenario werden bis 2035, dem Ende des Betrachtungshorizonts für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, nicht alle Flächen veräußert. Vermarktungsende ist hier das Jahr 2040. Die Szenarien unterstellen einen linearen Vermarktungsverlauf, wobei zunehmende Flächenrestriktionen die jährlichen Vermarktungserfolge in den letzten 2-3 Jahren des Vermarktungszeitraums unter die Durchschnittswerte von 4,0 und 6,0 ha fallen lassen.

Abbildung 3: Vermarktungsszenarien für das Industriegebiet Achim West



© Prognos AG 2014

Die unterstellten Vermarktungserfolge liegen etwas oberhalb der Durchschnittswerte aus den Jahren 2007-2013. Grund hierfür ist

die deutlich höhere Attraktivität des geplanten Industriegebiets Achim West gegenüber anderen Standorten in Achim. Die Lage am Bremer Kreuz mit einem direkten Anschluss an die Autobahn, sowie einem zweiten Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe, sind hervorragende Standorteigenschaften. Zugleich ist das Industriegebiet derzeit noch gänzlich unbebaut, so dass bedarfsgerecht geplant und erschlossen werden kann. Im Vergleich zu bereits entwickelten Industriegebiet besteht zudem nur ein Minimum an Flächenrestriktionen.

Die Erschließung, die zeitlich zwar vor der Vermarktung liegt, orientiert sich jedoch an den unterstellten Vermarktungserfolgen. In beiden Szenarien werden die verfügbaren 75 ha in 5 Bauabschnitten zu je 15 ha erschlossen. Unter der Annahme, dass jährlich 4 bzw. 6 ha vermarktet werden, wird in dem Jahr mit der Erschließung des nächsten Bauabschnitts begonnen, sobald die Vermarktungsreserve im Gebiet des bereits zuvor erschlossenen Bauabschnitts unter 4 bzw. 6 ha Freiflächen fällt. Im best-case Szenario erfolgt die Erschließung eines neuen Bauabschnitts demnach alle 2 bis 3 Jahre. Die Erschließung des letzten Bauabschnitts erfolgt im Jahr 2030. Im worst-case Szenario verlängert sich der Zeitraum zwischen der Erschließung der einzelnen Bauabschnitte durch die geringeren Flächenumsätze auf 3 bis 4 Jahre. Im worst-case Szenario wird der letzte Bauabschnitt Jahr 2035 erschlossen.

3.2 Öffentliche Investitionen

Bevor die Flächen als Industrieflächen vermarktet werden können, fallen öffentliche Investitionen für die Erschließung, den Autobahnanschluss, das Projektmanagement und weitere Aufgaben an. Die Aufwendungen verteilen sich dabei zum größten Teil auf den Zeitraum 2014-2020. Zwar fallen auch nach 2020 noch Kosten für die öffentliche Hand an, jedoch machen sie lediglich rund 15 % der Gesamtkosten aus. Im best-case Szenario fallen bis zum Jahr 2020 Aufwendungen in Höhe von 84,5 Mio. € an (vgl. Abbildung 4). Mit 23,6 Mio. € ist der Flächenerwerb inkl. der Ausgleichsflächen die größte Kostenposition. Der Autobahnanschluss und die Eisenbahnunterführung fallen mit 14,8 Mio. € bzw. 14,4 Mio. € ins Gewicht.

Im best-case Szenario fallen im gesamten Berechnungshorizont bis zum Jahr 2035 öffentliche Investitionen von insgesamt 98,4 Mio. € an. Wesentlicher Kostentreiber ist die Erschließung des Industriegebiets in 5 Bauabschnitten (vgl. Kapitel 3.1). Hinzu kommen Aufwendungen für das Projektmanagement. Diese entwickeln sich degressiv und nehmen jährlich um 2,5 % ab. Im Jahr der letzten Flächenvermarktung, welches im best-case Szenario 2034 und im worst-case Szenario 2040 ist, fallen schließlich die letzten Kosten in diesem Bereich an.

Abbildung 4: Öffentliche Investitionen im best-case Szenario zwischen 2014 und 2020

	Gesamt (2014-2020)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[in Mio. €]						
Vorbereitende Maßnahmen	0,6	0,6	0	0	0	0	0	0
Autobahnanschluss Achim West, darunter	14,8	0	0	0	0	0	14,8	0
Bundesanteil	8,2	0	0	0	0	0	9,8	0
Städtischer Anteil	3,6	0	0	0	0	0	4,9	0
Brückenbauwerk BAB 1 darunter	11,8	0	0	0	0	8,2	3,6	0
Baukosten	8,2	0	0	0	0	8,2	0	0
Ablösekosten	3,6	0	0	0	0	0	3,6	0
Eisenbahnunterführung darunter	14,4	0	0	0	0	8,8	5,6	0
Baukosten	8,8	0	0	0	0	8,8	0	0
Ablösekosten	3,6	0	0	0	0	0	5,6	0
Erschließungsstraße inkl. Anbindung L158, darunter	9,7	0	0	0	0	9,1	0,6	0
Baukosten	9,7	0	0	0	0	9,1	0,6	0
Ablösekosten	0,0	0	0	0	0	0	0	0
Erschließung Gewerbegebiet (bis 2035)	2,7 (15,5)	0	0	0	0	0	0	2,7
Planungskosten darunter	6,5	0	0,6	1,2	0	3,9	0,8	0
Planungsrecht	1,2	0	0,6	0,6	0	0	0	0
Realisierungskosten	5,3	0	0	0,6	0	3,9	0,8	0
Grunderwerb inkl. Ausgleichsflächen	23,6	0	3,0	2,5	10	7,0	0,8	0
Projektmanagement (bis 2035)	0,6 (1,8)	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Gesamt bis 2020 (bis 2035)	84,5 (98,4)	0,6	3,7	3,8	10,1	37,1	26,3	2,8

Quelle: Stadt Achim 2014, eigene Darstellung

Im worst-case Szenario wird unterstellt, dass die öffentlichen Investitionen pauschal 15 % höher liegen, als im best-case Szenario. Für den Zeitraum 2014-2020 bedeutet dies ein Investitionsvolumen von 97,0 Mio. €. ³ Bis 2040, dem Jahr in dem die letzte Fläche vermarktet wird, steigen die Investitionen auf insgesamt 114,7 Mio. €. ⁴

³ Die vorbereitenden Maßnahmen im Jahr 2014 sind von dem 15 %-igen Aufschlag im worst-case Szenario ausgenommen und liegen weiterhin bei 600.000 €.

⁴ Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt bis zum Jahr 2035. Im worst-case Szenario fallen jedoch auch nach 2035 noch Kosten an. Mit knapp 400.000 € für den Zeitraum 2036-2040 sind diese jedoch vergleichsweise gering.

3.3 Erlöse

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt aus stadtegoistischer Sicht. Das heißt, eingeworbene EU-, Bundes- und / oder Landesmittel gehen (aus Sicht der Stadt Achim) als Erlöse in die Berechnung mit ein. Auch Investitionen, die von Verkehrsbetrieben, wie der Deutschen Bahn AG eingeworbenen werden, gehen als Erlöse ein. Die Erlöse aus öffentlichen Investitionen fallen dabei bis einschließlich des Jahres 2020 an. Nach 2020 werden keine Mittel der öffentlichen Hand bzw. von Verkehrsbetrieben mehr akquiriert.

In Abbildung 5 werden die Erlöse aus öffentlichen Investitionen für das best-case Szenario dargestellt. Insgesamt ergeben sich bis 2020 Erlöse in Höhe von 43,9 Mio. €. Zu berücksichtigen ist, dass noch nicht alle Erlöse als gesichert gelten. Als sehr wahrscheinlich gelten die Bundesmittel für den Autobahnanschluss Achim West und die GVFG-Mittel, für die bereits ein Zuwendungsbescheid vorliegt. Auch die Einlage der Stadt Achim gilt als wahrscheinlich. Die Mittel für die Eisenbahnunterführung hängen von der Einordnung im Bundesverkehrswegeplan ab. Handelt es sich um eine Änderung, fließen die aufgeführten Mittel nach Achim. Bei einem Neubau beteiligen sich die Deutsche Bahn und der Bund nicht an den Kosten, so dass keine Mittel eingeworben werden.

Abbildung 5: Erlöse aus öffentlichen Investitionen im best-case Szenario

	Gesamt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		<i>[in Mio. €]</i>						
Autobahnanschluss Achim West (Bundesmittel)	9,8	0	0	0	0	0	9,8	0
Eisenbahnunterführung darunter	5,9	0	0	0	0	0	5,9	0
Bundesmittel	2,9	0	0	0	0	0	2,9	0
Mittel der DB AG	2,9	0	0	0	0	0	2,9	0
GVFG-Mittel (Bundesmittel)	18,6	0	0	0	0	0	16,8	1,9
Einlage der Stadt Achim	9,6	0,6	3,0	3,0	3,0	0	0	0
Gesamt	43,9	0,6	3,0	3,0	3,0	0	32,5	1,9

Quelle: Stadt Achim 2014, eigene Darstellung

Im worst-case Szenario (vgl. Abbildung 6) können Mittel in Höhe von 38,1 Mio. € eingeworben werden. Im Unterschied zum best-case Szenario entfallen die Mittel für die Eisenbahnunterführung. Da die weiteren Erlöse als wahrscheinlich bzw. sehr wahrscheinlich gelten, werden sie auch im worst-case Szenario als Einnahmen aufgeführt.

Abbildung 6: Erlöse aus öffentlichen Investitionen im worst-case Szenario

	Gesamt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		[in Mio. €]						
Autobahnanschluss Achim West (Bundesmittel)	9,8	0	0	0	0	0	9,8	0
Eisenbahnunterführung	0	0	0	0	0	0	0	0
darunter								
Bundesmittel	0	0	0	0	0	0	0	0
Mittel der DB AG	0	0	0	0	0	0	0	0
GVFG-Mittel (Bundesmittel)	18,6	0	0	0	0	0	16,8	1,9
Einlage der Stadt Achim	9,6	0,6	3,0	3,0	3,0	0	0	0
Gesamt	38,1	0,6	3,0	3,0	3,0	0	26,6	1,9

Quelle: Stadt Achim 2014, eigene Darstellung

Den größten Posten der Erlöse macht die Vermarktung der Industrieflächen aus. Die Preise sind dabei nach Bauabschnitten gestaffelt und liegen im worst-case Szenario bei 45-50 €/m² und im best-case Szenario bei 65-70 €/m² (vgl. Abbildung 7). Die Annahmen orientieren sich an den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten. So werden im Uesener Feld gegenwärtig 48 €/m² fällig. In Oyten südlich der A1 müssen pro m² 40-50 € investiert werden. Im Gewerbegebiet Hansalinie wird mit Einnahmen von 45-65 €/m² gerechnet.

Zwischen 2021, dem Jahr der ersten Vermarktung, und 2035 erwirtschaftet die Stadt Achim durch die Flächenvermarktung 27,8 (worst-case) bis 50,3 Mio. € (best-case). Da im worst-case Szenario die letzten Flächen erst im Jahr 2040 vermarktet werden, steigen die Erlöse in diesem Szenario bis 2040 auf 35,3 Mio. €.

Abbildung 7: Erlöse aus privatwirtschaftlichen Investitionen für den Flächenkauf

	Erlöse nach Bauabschnitt [in € je m ²]			Erlöse gesamt [in Mio. €]	
	BA I + BA II	BA III + BA IV	BA V	2021-2035	2021-3040
worst-case Szenario	45,0	47,5	50	27,8	35,3
best-case Szenario	65,0	67,5	70	50,3	50,3

Quelle: Stadt Achim 2014, eigene Darstellung

3.4 Branchenmix und Arbeitsplatzdichten

Für die Ermittlung der Arbeitsplätze werden die jährlich vermarkteten Flächen mit unterschiedlichen Arbeitsplatzdichten belegt. Für die Szenarien wird angenommen, dass die Arbeitsplätze ein Jahr nach dem Verkauf der Flächen entstehen. 2022 ist demnach mit den ersten Effekten zu rechnen. Es wird unterstellt, dass sich die Arbeitsplätze zu 40 % auf das Verarbeitende Gewerbe, zu 50 % auf den Bereich Lagerei/Logistik und zu 10 % auf den Dienstleistungsbereich verteilen (vgl. Abbildung 8). Grundlage für diese Annahmen ist einerseits der Branchenmix auf den umliegenden Industrie- und Gewerbeflächen in der Region sowie Erfahrungen aus unterschiedlichen Projekten der Prognos AG.

Die Arbeitsplatzdichte je Hektar (AP/ha) variiert je nach Branche und Szenario. Der Bereich Lagerei und Logistik ist eher flächenintensiv, so dass mit 20-30 AP/ha eher geringe Dichten erreicht werden. Im Gegensatz dazu ist der Dienstleistungsbereich personalintensiv und mit 75-125 AP/ha erreicht die Branche eine hohe Arbeitsplatzdichte. Wird der unterstellte Branchenmix berücksichtigt, ergibt sich für das worst-case Szenario eine gewichtete Arbeitsplatzdichte von 29,5 AP/ha. Im best-case Szenario liegt die Dichte bei 47,5 AP/ha.

Abbildung 8: Arbeitsplatzdichten (AP) nach Branchen

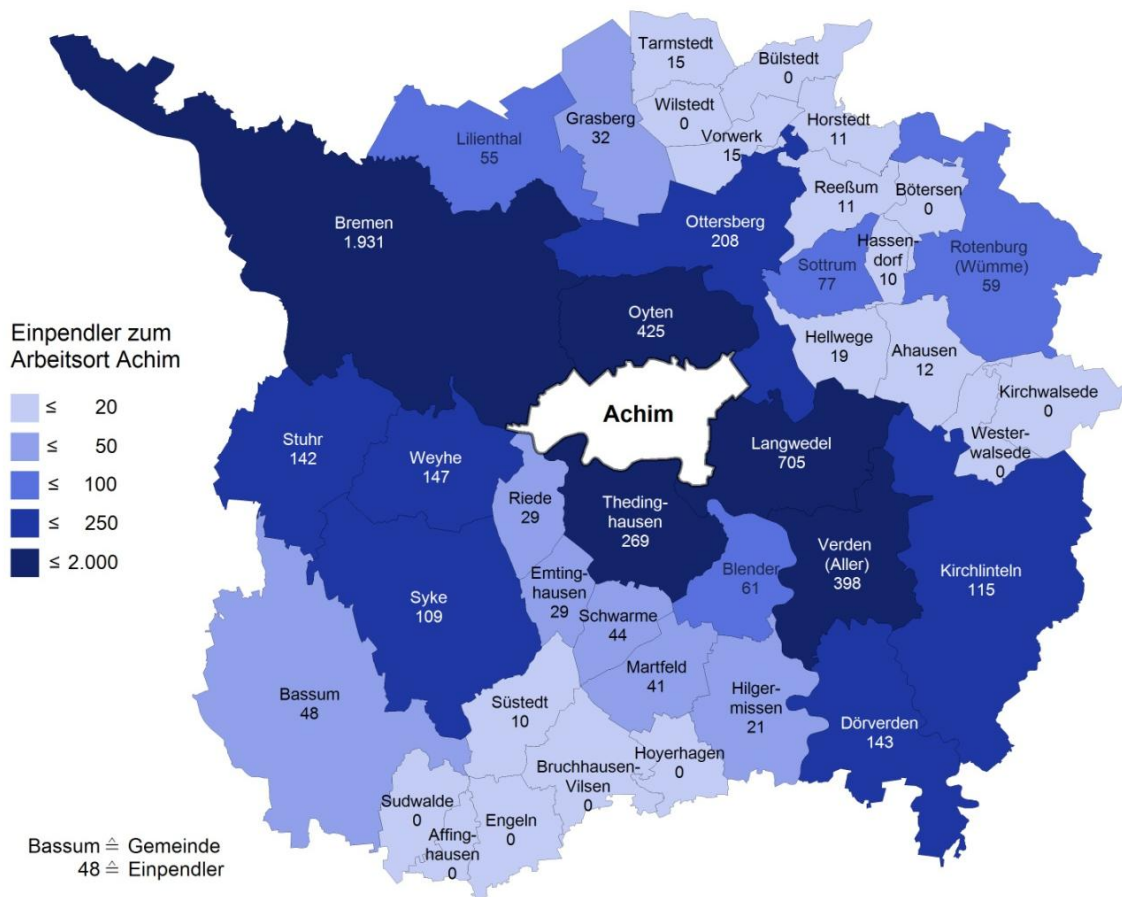
	Anteil an Gesamt	worst-case Szenario	best-case Szenario
		[in AP/ha]	
Verarbeitendes Gewerbe	40 %	30	50
Lagerei/Logistik	50 %	20	30
Dienstleistungen	10 %	75	125
Durchschnittliche Arbeitsplatzdichte über alle Branchen	100 %	29,5	47,5

Quelle: Prognos AG 2014

3.5 Pendler

Mit einer Einpendlerquote von 72,2 % haben sehr viele Arbeitskräfte in Achim ihren Wohnsitz außerhalb der Gemeindegrenzen.⁵ Dass heißt, dass von 100 in Achim arbeitenden Erwerbstätigen lediglich 28 Personen gleichzeitig aufgrund ihres Wohnsitzes in Achim auch ihre Einkommensteuer an die Stadt Achim zahlen. Die verbleibenden 72 Personen zahlen zum Großteil ihre Einkommensteuer an die umliegenden Gemeinden. 71 % der 7.300 Einpendler kommen aus Gemeinden in einem Umkreis von 20 km. Im niedersächsischen Mittel liegt die Pendlerdistanz bei 13 km.⁶

Abbildung 9: Einpendler nach Achim im Umkreis von 20 km



© Prognos AG 2014; Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte - Einpendler nach Gemeinden. Stichtag 30. Juni 2013.

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten. Stichtag 30. Juni 2013.

⁶ Quelle: NIW (2012): Regionalmonitoring Niedersachsen. Regionalreport 2012 – Positionierung und Entwicklungstrends ländlicher und städtischer Räume. S. 9.

Die meisten der Einpendler kommen aus direkt angrenzenden Gemeinden. Die Stadt Bremen stellt mit knapp 2.000 Personen bzw. gut 26 % die meisten Einpendler (vgl. Abbildung 9). Aber auch aus Langwedel pendeln mit rund 700 Personen viele Arbeitskräfte ein. Bezogen auf 100 Arbeitskräfte in der Stadt Achim bedeutet das, dass 28 Personen in Achim wohnen, jedoch 19 Personen aus Bremen, 7 Personen aus Langwedel und jeweils 4 Personen aus Oyten und Verden zum Arbeiten nach Achim kommen. Insgesamt pendeln aus dem Landkreis Verden rund 2.400 Personen nach Achim ein. Gemessen an 100 Arbeitskräften in der Stadt sind das 24 Personen. Die Einpendler arbeiten in Achim, zahlen ihre Einkommensteuer aber in anderen Gemeinden.

3.6 Fiskalische Effekte

Die fiskalischen Effekte berechnen sich auf Basis des städtischen Steueraufkommens der zurückliegenden Jahre. Berücksichtigt werden die Gewerbesteuer, die Grundsteuer B sowie die Einkommensteuer- und die Umsatzsteueranteile.

Im Jahr 2013 waren rund 14.700 Erwerbstätige mit Wohnsitz Achim in der Stadt gemeldet.⁷ Jeder von ihnen brachte der Stadt im Durchschnitt eine Einkommensteuer in Höhe von 775 €.⁸ Zusätzlich brachte jeder Erwerbstätige der in Achim arbeitet, unabhängig ob er in der Stadt mit Wohnsitz gemeldet ist oder nicht, weitere 1.497 € in den städtischen Haushalt.

⁷ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Zensus 2011 für die Stadt Achim.

⁸ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einkommensteueranteil der Stadt Achim für das Jahr 2013.

4 Ermittlung der stadtwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte

4.1 Ermittlung der stadtwirtschaftlichen Parameter

4.1.1 Privatwirtschaftliche Investitionen

Neben den Investitionen für den Flächenkauf, investieren Unternehmen in Planung, Bau und den Unterhalt des Betriebsgeländes inklusive Gebäude und Ausrüstung. Diese Erst- bzw. Erhaltungsinvestitionen haben eine regionalwirtschaftliche Bedeutung, da sie in großen Teilen der Bauwirtschaft zugute kommen und damit für temporäre Beschäftigungseffekte sorgen. Im best-case Szenario wird unterstellt, dass je neu geschaffenen Arbeitsplatz in den Unternehmen vorab 85.000 € an Erstinvestitionen fließen. Im worst-case Szenario liegen diese Investitionen bei 65.000 €. Diesen einmaligen Investitionen folgen jährliche Erhaltungsinvestitionen von 4.300 € (worst-case) bis 7.100 € (best-case) je vorhandenem Arbeitsplatz.

Zusammen mit den Investitionen für die Flächenkäufe ergeben sich somit privatwirtschaftliche Investitionen in Höhe von 134,7 (worst-case) bis 424,2 Mio. € (best-case) (vgl. Abbildung 10). Die Investitionen für die Flächenkäufe fließen dabei direkt in die Stadtkasse, die Erst- und Erhaltungsinvestitionen in Form von zumeist Bauinvestitionen sowohl in die städtische als auch in die regionale und überregionale Wirtschaft.

Abbildung 10: Privatwirtschaftliche Investitionen, kumuliert von 2014-2035

	worst-case Szenario	best-case Szenario
	[in Mio. €]	
Investitionen für Flächenkäufe	27,8	50,3
Erstinvestitionen	57,5	181,7
Erhaltungsinvestitionen	49,5	192,2
Gesamt	134,7	424,2

Quelle: Eigene Berechnungen

4.1.2 Beschäftigungseffekte

Auf Grundlage der Vermarktungsszenarien (vgl. Kapitel 3.1) und des unterstellten Branchenmixes (vgl. Kapitel 3.4) ergeben sich im Jahr 2035 direkte Beschäftigungseffekte von 1.700 (worst-case) bzw. 3.600 Erwerbstätigen (best-case), die auf den Flächen des Industriegebiets Achim West arbeiten (vgl. Abbildung 11). Rund

500 bis 1.000 dieser Erwerbstätigen sind auch mit Wohnsitz in Achim gemeldet und sind somit auch Einkommensteuerzahler in der Stadt.

Zusätzlich zu den direkten Beschäftigungseffekten ergeben sich indirekte Beschäftigungseffekte aus der Vorleistungsnachfrage der Unternehmen, die auf dem Industriegebiet angesiedelt sind (vgl. Kapitel 4.1.3). Im Jahr 2035 sind dies 100 (worst-case) bis 200 Erwerbstätige (best-case) für die städtische Wirtschaft. Wird der Betrachtungsraum auf den Landkreis Verden ausgeweitet steigt die Zahl der indirekt Beschäftigten zusammen mit Achim auf 400 bis knapp 900 Erwerbstätige. Für die Berechnungen wird unterstellt, dass 40 % der in Achim West nachgefragten Vorleistungen im Landkreis verbleiben und die übrigen Anteile zum großen Teil ins Bundesgebiet fließen. Auf Grundlage der Arbeitsplatzrelationen im Landkreis entfallen 9,5 % aller in Achim West nachgefragten Vorleistungen auf die Stadt Achim.

Durch Konsumausgaben der direkt und indirekt beschäftigten Personen (vgl. Kapitel 4.1.4) entstehen einkommensinduzierte Arbeitsplätze. Für die Stadt Achim sind dies weitere 100 (worst-case) bis gut 200 Erwerbstätige (best-case). Werden die einkommensinduzierten Arbeitsplätze, die im Landkreis Verden entstehen, mitgezählt, ergeben sich für den gesamten Landkreis, inklusive der Stadt Achim, einkommensinduzierte Erwerbstätige in Höhe von knapp 200 bis 400 Personen.

Abbildung 11: Arbeitsplatzeffekte (AP) im Jahr 2035

	worst-case Szenario [AP im Jahr 2035]		best-case Szenario [AP im Jahr 2035]	
	insgesamt	davon mit Wohnsitz Achim	insgesamt	davon mit Wohnsitz Achim
Beschäftigung im Bau aus privatwirtschaftlichen Investitionen	5	1	19	5
Direkte Beschäftigung	1.652	459	3.563	990
Beschäftigung aus Vorleistungsnachfrage	96	27	205	57
Einkommensinduzierte Beschäftigung	106	29	231	64
Gesamt	1.859	517	4.018	1.117

Quelle: Eigene Berechnungen

Insgesamt werden durch die Entwicklung des Industriegebiets Achim West im Jahr 2035 somit Beschäftigungseffekte in Höhe von 1.900 (worst-case) bis 4.000 (best-case) Arbeitsplätzen in der Stadt angestoßen. Davon verfügen 500 bis 1.100 Erwerbstätige über einen Wohnsitz in der Stadt Achim. Im Landkreis Verden entstehen aufgrund der Vorleistungsbeziehungen und zusätzlichen Konsumausgaben weitere rund 400 bis gut 800 Erwerbstätige, so

dass sich aus regionalwirtschaftlicher Sicht insgesamt Beschäftigungseffekte in Höhe von 2.300 bis rund 4.900 Erwerbstätige für den Landkreis ergeben.

4.1.3 Vorleistungsnachfrage

In den Unternehmen auf dem Areal des Industriegebiets Achim West entsteht in der Phase der Leistungserbringung Nachfrage nach Vorleistungen. Diese stellen in Summe erhebliche indirekte Effekte dar und sorgen für zusätzliche Beschäftigungseffekte in der Stadt und der Region (vgl. Kapitel 4.1.2).

Die Ermittlung der Vorleistungsnachfrage erfolgt auf Basis des Szenarios der direkten Arbeitsplätze bzw. der Vermarktungsszenarien (vgl. Kapitel 3.1). Jeder Erwerbstätige einer Branche, der direkt beschäftigt ist, löst dabei Vorleistungen in derselben oder einer anderen Branche aus. Die Vorleistungsdaten je Erwerbstätigen entstammen der amtlichen Statistik des Landes Niedersachsen. Für die Berechnungen werden jeweils nur die in Achim wirksamen Anteile der Vorleistungen betrachtet und die im Landkreis wirksamen nachrichtlich ausgewiesen. Um Überschätzungen der Vorleistungseffekte zu vermeiden, wurde auf die Berechnung einer zweiten, dritten, n-ten Vorleistungsrunde verzichtet.

Abbildung 12: Städtische Vorleistungsnachfrage, kumuliert 2014-2035

	worst-case Szenario	best-case Szenario
	[in Mio. €]	
Vorleistungen aus prod. / verarb. Gewerbe	62,4	152,5
Vorleistungen aus Lagerei / Logistik	73,1	160,0
Vorleistungen aus Dienstleis- tungen	20,2	49,3
Gesamt	155,7	361,8

Quelle: Eigene Berechnungen

Da die Daten der Vorleistungen je Arbeitsplatz auf der amtlichen Statistik beruhen und somit die aktuellen realen Größen der einzelnen Wirtschaftszweige wiedergeben, erfolgt keine Unterscheidung dieser Inputgröße nach worst-case und best-case Szenario. Die im Modell eingesetzten Basisdaten sind in beiden Varianten und den dazugehörigen Szenarien kongruent. Die unterschiedlichen Summen der beiden Vorleistungsprojektionen ergeben sich aus den Unterschieden im Beschäftigungsmodell. Insgesamt entsteht durch die Unternehmen auf dem Industriegebiet Achim West im Zeitraum 2014 bis 2035 eine kumulierte Vorleistungsnachfrage

von 156 (worst-case) bis 362 Mio. € (best-case) (vgl. Abbildung 12). Im Landkreis sind insgesamt Vorleistungseffekte in Höhe von 656 bis 1.523 Mio. € zu erwarten.

4.1.4 Induziertes Einkommen der Beschäftigten

Um den stadtwirtschaftlichen Gesamteffekt des Industriegebiets Achim West abbilden zu können, sind die Konsumausgaben der direkt und indirekt Beschäftigten zu berücksichtigen. Diese Konsumausgaben oder auch einkommensinduzierte Effekte werden zum Teil in Achim aber auch im Landkreis Verden getätigt und wirken sich damit positiv auf den städtischen und auch auf den regionalen Arbeitsmarkt aus.

Analog zu den Vorleistungseffekten ermittelt sich das induzierte Einkommen auf Grundlage der Szenarien der direkten Arbeitsplätze bzw. der Vermarktungsszenarien. Die Daten der amtlichen Statistik des Landes Niedersachsen geben Aufschluss über den durchschnittlichen Bruttolohn der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe, im Bereich Lagerei, Logistik und im Dienstleistungsbereich. Insgesamt ergibt sich über den Zeitraum von 2014 bis 2035 somit für die Stadt Achim ein kumuliertes Einkommen von 104 (worst-case) bis 248 Mio. € (best-case). Im gesamten Landkreis liegt das induzierte Einkommen bei 182 bis 433 Mio. €.

Abbildung 13: Induziertes Einkommen, kumuliert 2014-2035

	worst-case Szenario	best-case Szenario
	[in Mio. €]	
Gesamt	104,1	247,6

Quelle: Eigene Berechnungen

4.2 Ermittlung der kumulierten stadtwirtschaftlichen Wirkungen

Der stadtwirtschaftliche Gesamteffekt bzw. Wirkung – ausgedrückt in Bruttowertschöpfung und fiskalischen Effekten – ergibt sich aus den über die Jahre kumulierten Effekten der direkten Beschäftigungswirkungen, der Vorleistungsnachfrage von Unternehmen und der induzierten Einkommen. Hinzu kommen noch die Effekte aus den privatwirtschaftlichen Investitionen, die durch die Flächen- und Unternehmensentwicklung entstehen. Im Gegensatz zu den Erstgenannten sind sie jedoch nur temporärer Natur.

Die durch die Unternehmen in Achim West und in der Stadt ausgelöste Bruttowertschöpfung beträgt für den gesamten Betrachtungs-

tungszeitraum von 2014 bis 2035 im worst-case Szenario 1,04 Mrd. €. Im best-case Szenario steigt die Wertschöpfung auf 2,47 Mrd. € an (vgl. Abbildung 14). Aus regionalwirtschaftlicher Perspektive ergeben sich für den Landkreis inkl. der Stadt Achim Wertschöpfungseffekte in Höhe von 1,27 bis 3,02 Mrd. €.

Abbildung 14: Bruttowertschöpfung (BWS), kumuliert 2014-2035

	worst-case Szenario	best-case Szenario
	[in Mio. €]	
BWS aus privatwirt. Investitionen	6,8	24,0
BWS aus direkter Beschäftigung	947,8	2.241,0
BWS aus Vorleistungen	55,2	129,8
BWS aus induziertem Einkommen	32,4	77,3
Gesamt	1.042,3	2.472,2

Quelle: Eigene Berechnungen

Die fiskalischen Effekte wurden auf Basis des Steueraufkommens der zurückliegenden Jahre in der Stadt Achim berechnet. Im Jahr 2013 ergeben sich für einen Arbeitsplatz fiskalische Effekte in Höhe von 1.497 €. Hinzukommen noch Einkommensteuereffekte von 775 € je Erwerbstätigen, sollte sich der Wohnsitz in Achim befinden (vgl. Kapitel 3.6). Für die Projektion der fiskalischen Effekte wird bis zum Ende des Betrachtungshorizonts im Jahr 2035 von konstanten Werten ausgegangen. Die Daten der Stadt zeigen über die zurückliegenden Jahre zwar Veränderungen, doch ist über den gesamten Zeitraum weder ein eindeutig an- noch ein absteigender Trend zu beobachten.

Abbildung 15: Fiskalische Effekte, kumuliert 2014-2035 [in Mio. €]

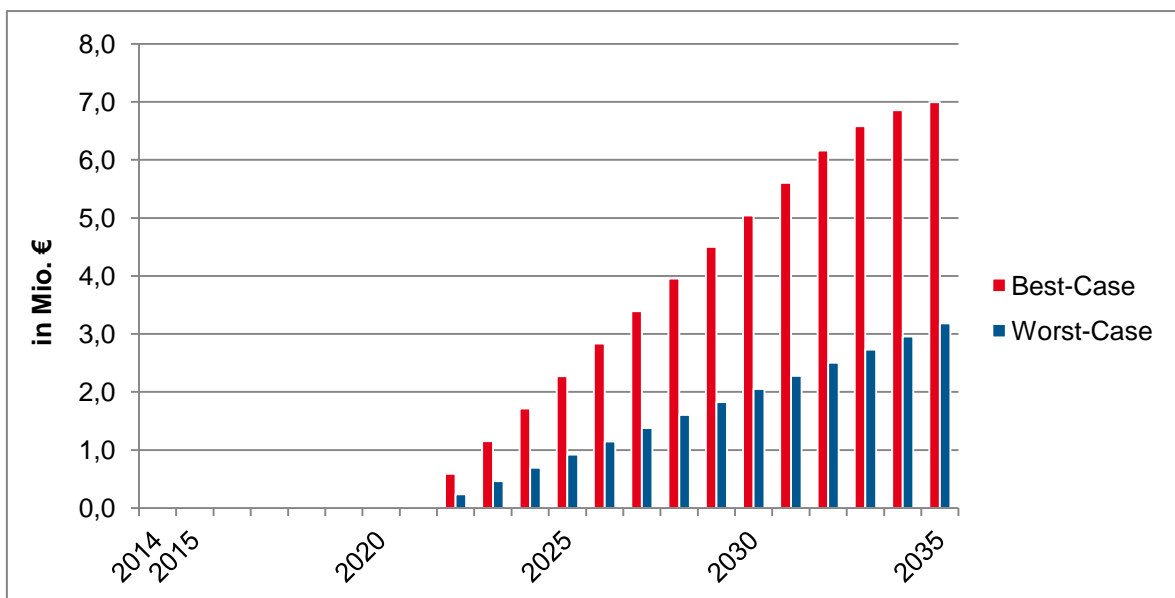
	worst-case Szenario	best-case Szenario
	[in Mio. €]	
Fiskal. Effekte aus privatwirt. Investitionen	0,1	0,5
Fiskal. Effekte aus direkter Beschäftigung	21,2	50,0
Fiskal. Effekte aus Vorleistungen	1,2	3,9
Fiskal. Effekte aus induziertem Einkommen	1,4	3,3
Gesamt	24,0	57,6

Quelle: Eigene Berechnungen

Im worst-case Szenario ergeben sich für die Stadt Achim im Zeitraum 2014-2035 fiskalische Effekte von 24 Mio. €. Im best-case Szenario liegen die Effekte bei 58 Mio. € (vgl. Abbildung 15). Bezogen auf den gesamten Landkreis Verden steigen die fiskalischen Effekte im Betrachtungszeitraum auf rund 31 bis 74 Mio. €.

Die ersten Steuern erwirtschaftet die Stadt im Jahr 2022, dem Jahr in dem die ersten Personen auf den Flächen von Achim West arbeiten. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich ein deutlicher Anstieg der Einnahmen auf 7,0 bzw. 3,2 Mio. € im Jahr 2035 (vgl. Abbildung 16). Bis 2040 steigen die Effekte im worst-case Szenario auf rund 4,0 Mio. € an.

Abbildung 16: Entwicklung der jährlichen fiskalischen Effekte für die Stadt Achim



Quelle: Eigene Darstellung

4.3 Fiskalische Rentabilität

Für die Berechnung der fiskalischen Rentabilität werden den öffentlichen Aufwendungen die zu erwartenden Erträge aus Flächenverkäufen und Steuereinnahmen gegenübergestellt. Zum Einsatz kommt dabei die sog. Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Diese wird auch von Seiten der EU zur Bewertung von Investitionsprojekten eingesetzt.⁹ Dabei werden die einzelnen Zahlungsströme auf der Einnahmen- und Ausgabenseite, ab dem Jahr 2015 mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 3 % abgezinst¹⁰, um entgangene Zinsen, z. B. durch die Verwendung der öffentlichen Aufwendungen am Kapitalmarkt, abzubilden.

Abbildung 17 gibt die fiskalische Rentabilität vor und nach Abzinsung wieder. Auf der Ausgabenseite werden neben den Aufwendungen für die Planung und Baureifmachung der Flächen sowie für den Autobahnanschluss und weiteren Aufwendungen der Stadt (Investitionen der Stadt Achim) auch Finanzierungskosten berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass auf den anfallenden Finanzierungsbedarf Zinsen in Höhe von 3,0 % gezahlt werden müssen, sollte der Finanzierungsbedarf nicht durch Flächenverkäufe oder Steuereinnahmen aus dem Projekt selber gedeckt werden können.

Auf der Erlösseite finden sich die eingeworbenen Mittel aus dem Bundes- oder Landeshaushalt (Erlöse aus öffentlichen Investitionen), die Erlöse aus den Flächenverkäufen und die mit der Entwicklung des Industriegebiets Achim West in Zusammenhang stehenden Steuereinnahmen. Die Gegenüberstellung der öffentlichen Aufwendungen und der Erlöse ergibt die fiskalische Rentabilität. Diese liegt vor Abzinsung im worst-case Szenario bei -58,6 Mio. €. Im best-case Szenario ergibt sich eine positive fiskalische Rentabilität von 40,6 Mio. €. Nach Abzinsung liegt die fiskalische Rentabilität bei -54,2 Mio. € (worst-case) bzw. bei 14,0 Mio. €.

⁹ Vgl. European Commission – Directorate General Regional Policy (2008): Guide to Cost Benefit Analysis of Investment Projects.

¹⁰ Die Senatorin für Finanzen des Landes Bremen gibt für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen mit einem Betrachtungszeitraum von ≤ 20 Jahren einen Kalkulationszinssatz von 2,7 % vor. Die Deutsche Bundesbank, auf die das Bundesfinanzministerium bei seinen Kalkulationszinssätzen für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen verweist, sieht für börsennotierte Bundeswertpapiere im Jahr 2014 (Januar-November) einen durchschnittlichen Zinssatz von 2,3 % für eine Anlage von 22 Jahren vor. Um dem etwas längeren Betrachtungszeitraum ggü. den Angaben der Senatorin für Finanzen von knapp über 20 Jahren gerecht zu werden und im Sinne eines konservativen Ansatzes, wurde für die Berechnungen ein Zinssatz von 3,0 % gewählt.

Quellen: <http://www.finanzen.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen53.c.7669.de/>

http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_list_no.de.html?listId=www_s140_it03a (Stand: 15.12.2014).

Abbildung 17: Fiskalische Rentabilität für den Betrachtungszeitraum 2014-2035

		worst-case Szenario	best-case Szenario
[in Mio. €]			
Vor Abzinsung			
Investitionen der Stadt Achim	[a]	-114,3	-98,4
Erlöse aus öffentlichen Investitionen	[b]	38,1	43,9
Finanzierungskosten (Zinsen)	[c]	-34,1	-12,8
Erlöse aus Flächenverkäufen	[d]	27,8	50,3
Fiskalische Effekte	[e]	24,0	57,6
Fiskalische Rentabilität (vor Abzinsung)	[f = e + d + c + b + a]	-58,6	40,6
Fiskalische Rentabilität (nach Abzinsung mit 3,0%)	[g]	-54,2	14,0

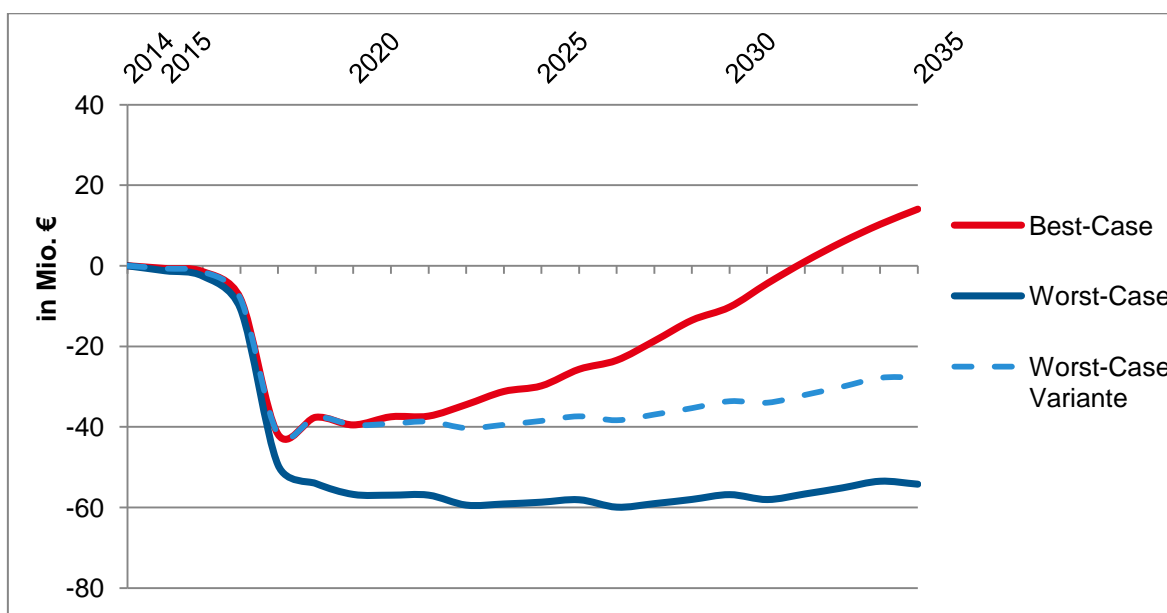
Quelle: Eigene Berechnungen

Anmerkung:

Im Folgenden wird für die Darstellung der fiskalischen Rentabilität von den Werten nach Abzinsung ausgegangen.

Im best-case Szenario wird der Return on Investment im Jahr 2032 erwartet. Ab diesem Jahr kann das Projekt eine positive fiskalische Rentabilität aufweisen. Im worst-case Szenario kann auch bei einer Verlängerung des Betrachtungshorizonts bis zum Jahr 2040 keine positive fiskalische Rentabilität erreicht werden. Mit -45,1 Mio. € im Jahr 2040 gegenüber -54,2 Mio. € im Jahr 2035 zeigt sich auch im worst-case Szenario eine positive Entwicklung.

Abbildung 18: Fiskalische Rentabilität nach Abzinsung



Quelle: Eigene Berechnungen

Die im worst-case Szenario unterstellten, signifikant höheren öffentlichen Aufwendungen sind, neben den insgesamt zurückhaltenderen Annahmen bezüglich Arbeitsplatzentwicklung und Flächenerlösen, ein bedeutender Grund für den signifikanten Unterschied der Ergebnisse des worst-case und des best-case Szenarios. Die Aufwendungen liegen 15 % über den Annahmen des best-case Szenario. Gleichzeitig wird im worst-case Szenario unterstellt, dass keine Bundesmittel und keine Mittel der Deutschen Bahn AG für die Eisenbahnunterführung eingeworben werden können. Wird angenommen, dass sich die Kosten im worst-case Szenario genauso entwickeln wie im best-case Szenario und dass dieselben Mittel für die Eisenbahnunterführung eingeworben werden können, steigt die fiskalische Rentabilität im Jahr 2035 auf -27,7 Mio. €. Abbildung 18 verdeutlicht diese Entwicklung am Beispiel der worst-case Variante als blau-gestrichelte Linie.

5 Schlussbetrachtung

Durch die Entwicklung des Industriegebiets Achim West wird eine ökonomische Wirkungskette angestoßen, die im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2035 umfassende stadtwirtschaftliche und fiskalische Wirkungen entfaltet. Diese Wirkungen werden sich neben dem städtischen Haushalt auch signifikant auf den Landkreis auswirken. Im Wesentlichen sind für die Stadt Achim folgende Effekte zu erwarten:

- Die **Bruttowertschöpfung** aus direkter Beschäftigung, aus der Vorleistungsnachfrage und dem induzierten Einkommen der Erwerbstätigen summiert sich **bis 2035** auf rund **1,04 bis 2,47 Mrd. €**.
- Auf dem Industriegebiet kommt es zu **direkten Beschäftigungseffekten** von **rund 1.700 bis 3.600 Erwerbstätigen**. Mit indirekten und induzierten Erwerbstätigen werden in der Gemeinde insgesamt Effekte von 1.900 bis 4.000 Arbeitsplätzen ausgelöst (Zeitpunkt Betrachtung 2035).
- Die Steuereinnahmen für die Stadt belaufen sich im Jahr 2035 auf 3,2 bis 7,0 Mio. €. Im gesamten Betrachtungszeitraum werden **fiskalische Effekte** von **24,0 bis 57,6 Mio. €** für die Stadt Achim generiert.

Im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2035 kann im best-case Szenario für die Entwicklung des Industriegebiets Achim West eine positive fiskalische Rentabilität erwartet werden. Mit einer Rentabilität von 14,0 Mio. € liegt das Szenario deutlich im positiven Bereich. Im worst-case Szenario verbleibt die Rentabilität jedoch mit -54,2 Mio. € deutlich unterhalb null. Neben den deutlich zurückhaltenderen Annahmen hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung und der Flächenerlöse zeichnen sich für die geringe fiskalische Rentabilität im worst-case Szenario insbesondere folgende Punkte verantwortlich:

- die mit 15 % deutlich höheren öffentlichen Aufwendungen ggü. dem best-case Szenario, die wiederum deutlich höhere Finanzierungskosten (Zinsen) nach sich ziehen,
- die langsamere Flächenvermarktung, welche eine vollständige Vermarktung und Besiedelung der Flächen erst bis zum Jahr 2040/2041 unterstellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die öffentlichen Aufwendungen für die Entwicklung des Industriegebiets Achim West sehr hoch sind. Da diese im Betrachtungszeitraum relativ früh anfallen und zeitlich deutlich vor den Erlösen aus Flächenverkäufen und Steuern liegen, haben sie sehr großen Einfluss auf das Gesamtergebnis. Gegenüber anderen Industriegebietsentwicklungen fallen hier insbesondere die Infrastrukturkosten ins Gewicht. Eine möglichst früh-

zeitige Klärung, ob und in welcher Höhe Bundes-, Landes- oder sonstige Mittel zur Finanzierung der Infrastrukturen eingeworben werden können, schafft Planungssicherheit und minimiert Risiken für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Auf der Einnahmenseite zeigt sich, dass die räumliche Nähe zu Bremen sich in diesem speziellen Fall für die Stadt Achim eher negativ auswirkt. Mit einer Einpendlerquote von 72,2 % verfügen verhältnismäßig wenige Personen, die in Achim arbeiten, auch über einen Wohnsitz in der Stadt. Der Großteil der Einpendler kommt aus Bremen sowie den übrigen Gemeinden im Landkreis Verden und zahlt auch dort seine Steuern. Der Stadt Achim entgehen durch jeden Erwerbstätigen, der in Achim arbeitet aber nicht wohnt, Einkommensteueranteile in Höhe von 775 € p. a.

Unabhängig der fiskalischen Rentabilität bleibt festzuhalten, dass die Stadt Achim mit den Industrie- und Gewerbegebieten Uesener Feld, Achim-Ost und Achim-Baden gegenwärtig über rund 25 ha vermarktbar Gewerbeblächen verfügt. Mit Blick auf die Vermarktungserfolge der vergangenen Jahre von durchschnittlich 3,7 ha p. a. hat die Stadt damit noch Flächenreserven für die nächsten 6 bis 7 Jahre. Das Industriegebiet Achim West schließt zeitlich in optimaler Weise daran an, sofern im Jahr 2021 die ersten Flächen vermarktet werden können. Durch seine konkurrenzlose Lage unmitelbar an den Bundesautobahnen A 1 und A 27 und im Herzen des Wirtschafts- und Verflechtungsraumes Bremen ist ein Vermarktungserfolg des Industriegebiets äußerst wahrscheinlich. Zudem dienen die geplanten Erschließungen inklusive BAB-Anschlussstelle Achim-West an der BAB 27 für eine verkehrliche Entlastung der Anschlussstelle Uphusen/Mahndorf an der BAB 1 sowie der zugehörigen Land- und Gemeindestraßen.