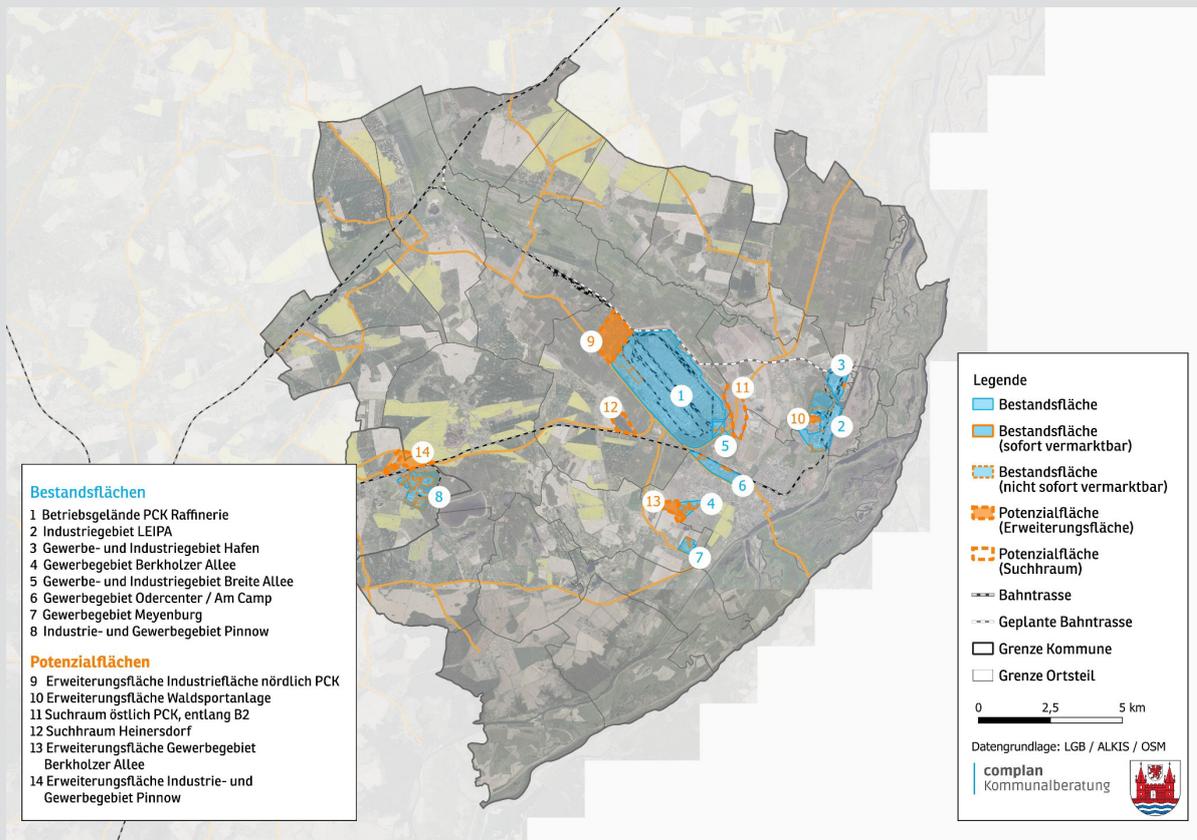


Gewerbe- und Industrieflächen- konzept für die Stadt Schwedt/Oder



Bericht | Stand: 15. Oktober 2024

Auftraggeberin: Stadt Schwedt/Oder
Stabstelle Wirtschaftsförderung
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5
16303 Schwedt/Oder

Ansprechpersonen: Philip Pozdorecz
ppozdorecz@schwedt.de
Annekatriin Eick
aeick@schwedt.de
Frank Hein
fhein@schwedt.de

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon +49 331 20 15 10
www.complangmbh.de

in Kooperation mit Regionomica GmbH
Friedrichstraße 95
10117 Berlin
fon +49 30 2096 3959 / +49 151 151 244 53
www.regionomica.de
und
Stephan Kathke
Beratung Stadt- und Regionalentwicklung
Waldmüllerstraße 10
14482 Potsdam
fon +49 175 6004619
www.raumperspektiven-sk.de

Ansprechpersonen: Matthias von Popowski
matthias.vonpopowski@complangmbh.de
Dr. Michael Göbel
goebel@regionomica.de
Stephan Kathke
info@raumperspektiven-sk.de

Stand: 15.10.2024

Die Stadt Schwedt/Oder verfolgt die Gleichstellung der Geschlechter. Aus stilistischen Gründen und zugunsten einer einfachen Lesbarkeit wird in diesem Bericht bei Personenangaben die männliche Form verwendet. Es sind jedoch immer gleichwohl weibliche als auch männliche oder diverse Personen gemeint.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
1 Einführung.....	6
1.1 Anlass und Zielstellung	6
1.2 Begriffsdefinitionen und Abgrenzungen.....	7
2 Rahmenbedingungen und Perspektiven.....	9
2.1 Lage und Anbindung.....	9
2.2 Regionalplanung und Zukunftsinfrastrukturen.....	10
2.3 Sozioökonomische Entwicklung	14
2.4 Wirtschaftsstruktur, Schwerpunktbereiche und Innovationskraft	16
2.5 Perspektiven für den Wirtschaftsstandort	21
3 Bewertung des Gewerbe- und Industrieflächenangebots und Handlungsbedarfe	22
3.1 Regionales Flächenangebot.....	22
3.2 Bestands- und Potenzialflächen in der Übersicht.....	23
3.3 Standorte und Flächenprofile.....	25
3.4 Bisherige Flächeninanspruchnahme und -nachfrage	44
3.5 Flächenbilanz und Handlungsbedarfe	45
4 Strategie und Handlungsempfehlungen.....	48
4.1 Ziele für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	48
4.2 Standortbezogene Empfehlungen zur Mobilisierung freier Flächen und Potenziale	51
4.3 Umsetzung, Ressourcen und Zeitplan	62
5 Fazit und Ausblick.....	70
Verzeichnisse	71
Abbildungsverzeichnis	71
Tabellenverzeichnis.....	72
Quellenverzeichnis.....	72

Abkürzungsverzeichnis

AST	Ausschuss für Strukturwandel und Transformation
bspw.	beispielsweise
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
GRW	Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“
GTAI	Germany Trade & Invest
HFW	Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße
HOW	Havel-Oder-Wasserstraße
ICU	Investor Center Uckermark GmbH
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
JTF	Just Transition Fund
LEIPA	LEIPA Group GmbH
MWAE	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg
OSZ	Oberstufenzentrum
PCK	PCK Raffinerie GmbH
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
TGZ	Technologie- und Gründerzentrum
TJTP	Territorialer Plan für einen gerechten Übergang
TRAFO	Service- und Transformationszentrum
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
WFBB	Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH
z. B.	zum Beispiel
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof

1 Einführung

Dieses Gewerbe- und Industrieflächenkonzept ist das erste für den Industriestandort und Regionalen Wachstumskern Schwedt. Es muss dabei sowohl die von den **beiden großen strukturbestimmenden Unternehmen geprägte Flächenstruktur** als auch die besonderen flächenbezogenen Herausforderungen der angelaufenen **Transformation** berücksichtigen. Insofern ist dieses kein klassisches Gewerbeflächenkonzept, sondern als **flächenbezogenes Vertiefungskonzept** des parallel erstellten **Zukunftskonzeptes Schwedt 2030+** zu verstehen.

1.1 Anlass und Zielstellung

Schwedt/Oder ist der **wichtigste Industrie- und Energiestandort** in der Uckermark und wirtschaftspolitisch bedeutsam für das Land Brandenburg. Die Wirtschaft der Stadt wird insbesondere geprägt durch die **beiden strukturbestimmenden** Unternehmen der Mineralölverarbeitung und der Papierindustrie, die PCK Raffinerie GmbH (PCK) und die LEIPA Group (LEIPA). Beide Unternehmen nehmen einen großen Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Anspruch und verfügen auf ihren eigenen Flächen über Möglichkeiten für weitere Unternehmensansiedlungen.

Bisher war der Wirtschaftsstandort Schwedt strukturell abhängig von der Verarbeitung fossiler Rohstoffe und steht nun vor tiefgreifenden Änderungen. Auf dem Weg zu einer klimaneutralen und zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur befinden sich die Stadt und die Unternehmen in einem umfassenden Transformationsprozess.

Für die Gestaltung dieses Transformationsprozesses kann die Stadt Schwedt/Oder aktuell u. a. Mittel aus dem GRW-Sonderprogramm „Beschleunigung der Transformation in den ostdeutschen Raffineriestandorten und Häfen¹“ sowie der GRW-Experimentierklausel in Anspruch nehmen. Für fördernde Investitionsmaßnahmen im Kontext der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung ist daher der **Bezug zur Transformation und zu einer klimaneutralen und nachhaltigen Wirtschaft** und damit zum **sozio-ökologischen Transformationsprozess** am Standort Schwedt/Oder von zentraler Bedeutung.

In diesem Kontext wurden im Rahmen des Zukunftskonzeptes Schwedt/Oder 2030+ bereits **Ziele für den zukünftigen Industrie- und Wirtschaftsstandort** formuliert. Schwedt braucht zusätzliche Flächen, vor allem im kommunalen Eigentum befindliche bzw. für die Entwicklung und Vermarktung **kommunal verfügbare Flächen**, um handlungsfähig zu sein. Schwedt soll zum wichtigsten zukunftsfähigen Industriestandort im Nordosten Deutschlands entwickelt werden. Dafür sollen neue industrielle Branchenkompetenzen und Zukunftsfelder am Standort etabliert, das Gewerbe- und Industrieflächenangebot am Standort erweitert sowie Ansiedlungen aktiv gesteuert werden.²

¹ Koordinierungsrahmen der **Gemeinschaftsaufgabe** „Verbesserung der regionalen **Wirtschaftsstruktur**“ ab 1.1.2024 sowie GRW-I-Sonderprogramm Richtlinie der ILB Stand 04.2023

² Stadt Schwedt/Oder (Hrsg.) (2024): Schwedt/Oder 2030+. Perspektiven – Strategie – Projekte. Zukunftskonzept 1.0, Entwurfsstand 09/2024, S. 53 ff.

Wie die Weichen für eine wirtschaftlich stabile Zukunft gestellt werden, hängt damit maßgeblich vom **Flächenangebot, deren Entwicklungs- und kommunalen Steuerungsmöglichkeiten** ab. Dafür formuliert das Konzept die notwendigen Ziele und Maßnahmen für die Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet.³

Dabei handelt es sich nicht um ein klassisches Flächenkonzept, das auf bisherigen Trends von Flächennachfragen, -verkäufen und -vermarktungen basiert und daraus die künftigen Bedarfe ableitet. Vielmehr gilt es, das Thema **aktive Flächenentwicklung** vor dem Hintergrund der Transformation neu zu setzen und die im Zukunftskonzept formulierten Ansätze auszuformulieren und zu präzisieren. **Schwedt braucht Fläche für Transformation, Wachstum, Ansiedlung und Gründung.**

Ausgehend von einer Einordnung der Rahmenbedingungen sowie der örtlichen Wirtschaftsstruktur und Entwicklung der letzten Jahre werden Bestands- und Potenzialflächen ermittelt, analysiert und bewertet. Dabei werden die Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet in Profilen mit ihrer Bestandsnutzung untersucht und die verbleibenden Flächenkapazitäten identifiziert. Zusätzlich werden Standorte für Potenzialflächen als Neuausweisungen von Gewerbe- und Industrieflächen vorgeschlagen. In einer Flächenbilanz wird das Angebot mit der Nachfragesituation abgeglichen. Dies erfolgt vor allem **qualitativ** und beinhaltet auch den zentralen Aspekt der **kommunalen Verfügbarkeit**.

Aus dieser Analyse leitet sich im Anschluss die **Strategie mit Handlungsempfehlungen** ab. Dabei werden allgemeine Ziele der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung definiert sowie die möglichen und notwendigen Schritte zur **Mobilisierung, Erweiterung, Entwicklung und Vermarktung** der einzelnen Standorte bzw. Flächen beschrieben.

1.2 Begriffsdefinitionen und Abgrenzungen

Für Gewerbe- und Industrieflächen werden allgemein eine Vielzahl ähnlicher **Begrifflichkeiten** verwendet bzw. diese aufgrund bauplanungs- oder förderrechtlicher Aspekte unterschiedlich definiert. In diesem Konzept:

- ≡ wird grundsätzlich der Begriff **Gewerbe- und Industrieflächen** verwendet, und
- ≡ werden die **bauplanungsrechtlichen** Begriffe von *gewerblichen Flächen* sowie *Gewerbe- oder Industriegebieten* im Sinne der BauNVO⁴ oder förderrechtliche Begriffe nur mit entsprechenden expliziten Hinweisen verwendet.

Zur Bestimmung und Bewertung der verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen braucht es eine eindeutige Methodik. Für die Einteilung in unterschiedliche Flächentypen wird sich daher grundsätzlich an der Methodik des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für das Land Brandenburg orientiert (WFBB 2023),⁵ damit die Ergebnisse auch kompatibel mit diesem sind.

Hier wird grundsätzlich zwischen **Bestands- und Potenzialflächen** unterschieden:

- ≡ Unter **Bestandsflächen** fallen alle Flächen, die in Planungsdokumenten mit einer gewerblichen oder industriellen Nutzung (B-Plan, FNP, § 34 BauGB) versehen sind oder vor 1990

³ Zudem wird das in der Nachbargemeinde Pinnow befindliche Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow mit seiner Erweiterungsfläche mit betrachtet. Die Gemeinde Pinnow wird aktuell von der Stadt Schwedt/Oder mitverwaltet. Ein Beitritt der Gemeinde Pinnow nach Schwedt wird aktuell in den Gremien diskutiert.

⁴ BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

⁵ Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) (Hrsg.) (2023): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg, https://www.wfbb.de/sites/wfbb.de/files/2023-03/WFBB_GFK_Brandenburg_WEB_0.pdf, letzter Zugriff: 13.08.2024, S. 8.

bereits gewerblich oder industriell genutzt wurden. Im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept werden nur zusammenhängende Bestandsflächen ab 5 ha und mehreren ansässigen Unternehmen betrachtet. Dazu zählen in Schwedt/Oder insgesamt acht Gewerbe- und Industriegebiete (siehe Kapitel 3.2).

Die Bestandsflächen wurden nach ihrer Belegung und Nutzung erfasst. Dabei werden **belegte Bestandsflächen** beschrieben. Ferner werden die **freien Bestandsflächen** – nicht genutzte gewerbliche Flächen – identifiziert, die in einer Übersicht aufsummiert werden (Kapitel 3.5).

Eingeteilt werden diese freien Flächen nach ihrer Vermarktungsfähigkeit. **Sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen** können umgehend veräußert und genutzt werden. Es gibt somit keine baurechtlichen oder sonstigen Hemmnisse (Erschließung, Naturschutz etc.). Demgegenüber stehen **nicht sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen** mit bestimmten Qualifizierungshemmnissen. Dies können z. B. Altlasten sein, eine fehlende Erschließung mit Infrastruktur oder auch eine durch einen thematischen Fokus eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit.

- ≡ Zu den **Potenzialflächen** zählen Flächen, die für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung potenziell geeignet sind, aber noch nicht gewerblich oder industriell genutzt werden und für die bau- und planungsrechtlich noch keine gewerbliche oder industrielle Nutzung gesichert ist. Hier wird unterschieden zwischen **Erweiterungsflächen** als Potenzialflächen, als mögliche Erweiterung zu bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten und für die z. B. ein Bebauungsplanverfahren bereits eingeleitet oder geplant ist, und **Suchräumen** als Potenzialflächen, deren Eignung und Nutzung als Gewerbe- und Industriefläche noch genauer geprüft werden muss. Einen Überblick über die Flächenkategorien bietet die nachfolgende Abbildung 1.

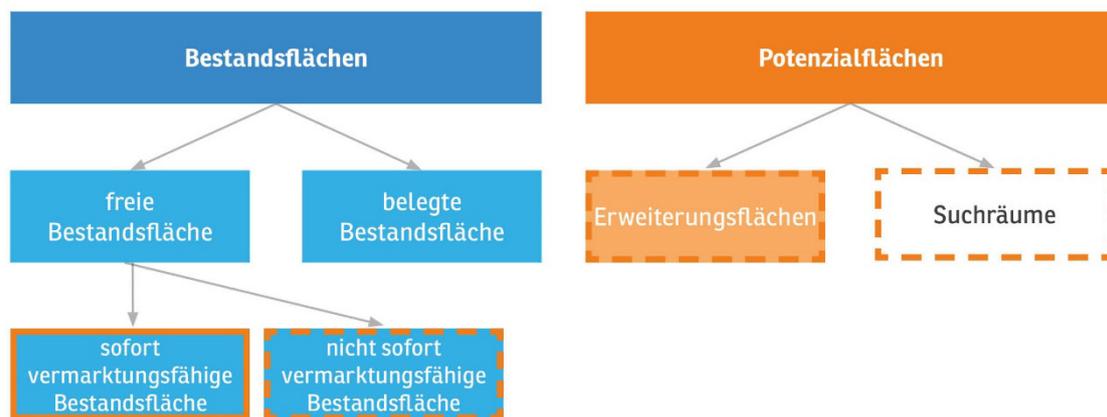


Abbildung 1: Begriffsdefinition und Flächenkategorien
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von WFBB (2023)

In der Analyse und Strategie wird insbesondere auch darauf abgestellt, welche **Flächen für die kommunale Vermarktung und Ansiedlungssteuerung verfügbar** sind.

2 Rahmenbedingungen und Perspektiven

Die Ausführungen in diesem Kapitel beziehen sich im Wesentlichen auf das parallel erarbeitete Zukunftskonzept Schwedt/Oder 2030+. Dabei wird jeweils der Fokus auf wirtschafts- und flächenrelevante Aspekte gelegt.

2.1 Lage und Anbindung

Die Stadt Schwedt/Oder ist Mittelzentrum und Regionaler Wachstumskern im Land Brandenburg und **wichtigstes Arbeitsplatz- und Versorgungszentrum** im Nordosten des Landes. Die periphere Lage macht sich an der ungenügenden Anbindung an die bundesdeutschen Hauptfernverkehrsverbindungen fest. Die Erreichbarkeit ist per Schiene, Straße und Wasserwege zwar gegeben. Sie wird jedoch der Bedeutung der Stadt als wichtigem Wirtschaftsstandort und den Potenzialen in der Transformation nicht gerecht. Deutliche Verbesserungen vor allem der **schienenbezogenen Erreichbarkeit** sind notwendig.

Chancen für den Industrie- und Wirtschaftsstandort ergeben sich auch durch die Lage an der **Achse Berlin – Szczecin**; konkret der räumlich immer weiteren Ausstrahlung **Berlins auf der Nord-Ost-Entwicklungssachse** und auf Szczecin.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind in Berlin (ca. 150 km bzw. rd. 2 Stunden mit der Bahn oder dem Auto) und Szczecin (ca. 90 km). Die **straßenseitige Erreichbarkeit** wird durch Bundesstraßen in Nord-Süd-Anbindung (B2/B198) und in Ost-West-Anbindung (B166 zum Kreuz Uckermark und Grenzübergang nach Polen über die Stadtbrücke) gesichert. Sie sind gleichzeitig Hauptverbindungsstraßen zu den Bundesautobahnen 11 und 20 und nehmen den über die Straße führenden Transit- und Schwerlastverkehr auf. Die Entfernungen zu den Anschlussstellen Joachimsthal an der Bundesautobahn 11 (38 km) und zum Kreuz Uckermark (A11/A20 28 km) sind erheblich und zeitaufwändig. Über die Schwedter Stadtbrücke werden viele Schwerlastverkehre abgewickelt. Diese erzeugen erhebliche Lärmbelastungen. Im September 2024 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, sich für einen neuen Grenzübergang weiter nördlich durch den freigehaltenen Korridor des Nationalparks einzusetzen.

Die **schienenseitige Erreichbarkeit** nach Berlin erfolgt über die eingleisige Stammstrecke Schwedt – Angermünde stündlich abwechselnd über Regionalexpress bzw. per Regionalbahn mit Umstieg in Angermünde. Verspätungen und Zugausfälle sind häufig. Insgesamt ist das aktuelle Angebot des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) nicht zeitgemäß und störanfällig. Ergänzend zu stabilen Zugverkehren wird von der Stadt ein 30-Minuten-Takt zumindest in den Hauptverkehrszeiten angestrebt. Die Anbindung an Szczecin wird sich nach dem Ausbau der Bahnstrecke nach Berlin (voraussichtlich Ende 2026) verbessern. Dann soll der Schwedter Ortsteil Passow Hauptumsteigepunkt nach Szczecin werden.

Für den **Schiengüterverkehr** wird von der Endstation im personengebundenen Schienenverkehr am Bahnhof Schwedt/Oder die Schienentrasse eingleisig weiter in Richtung Norden bis zum Industriestandort der LEIPA-Papierfabrik und weiter zum Binnenhafen geführt. Darüber hinaus verfügt die PCK über Gleisanlagen auf dem Betriebsgelände sowie über eine separate Bahnstrecke mit eigenem Betriebsbahnhof in Stendell und Anbindung an die Strecke Berlin – Szczecin in Passow. Um die Potenziale am Schwedter Binnenhafen auszunutzen, die Abhängigkeit von betriebseigenen Gleisanlagen zu verringern und insbesondere die Voraussetzungen für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Unternehmen zu schaffen, soll ein **neues Industriegleis** vom Hafen an der PCK-Raffinerie vorbei bis zum Abzweig Passow an der Strecke Berlin – Szczecin führen.

Der 2004 errichtete Schwedter **Hafen** liegt an der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (HFW), einem Teilstück der Havel-Oder-Wasserstraße (HOW), die bis zur Ostsee verläuft. Der Hafen verfügt mit der trimodalen Anbindung per Schiene, Wasser und Straße über gute Voraussetzungen, um Transport- und Logistikfunktionen wahrzunehmen. Hier stehen Umschlagsanlagen wie Portalkrane und Verladungsgeräte für Container und Schwergüter bereit. Der Ausbaustandard des Hafens wäre auch für größere hochseetaugliche Küstenmotorschiffe geeignet. Über Szczecin und Świnoujście ist eine Anbindung an die Ostsee möglich, ebenso nach Berlin. Der Ausbau der Wasserstraße ist seit vielen Jahren geplant, wobei notwendige Investitionen in den Ausbau (Wassertiefen), in Schleusen und Brückenbauwerke weder in Deutschland noch in Polen vorankommen.

Die bestehende und zukünftige **Infrastruktur im Schwedter Binnenhafen** sowie die angestrebte Verbesserung für den Schienengüterverkehr sind für das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept **besonders bedeutsam**. Die trimodale Anbindung im Hafen bietet Möglichkeiten für eine Erhöhung der Umschlag-, Transport- und Logistikfunktionen (Roll-on/Roll-off) und damit für mehr wirtschaftliche Aktivität und intensivere Nutzung bestehender Flächen. Mit dem **neuen Industrieleis** sollen sowohl bestehende Standorte (Hafen) als auch mögliche Potenzialflächen erschlossen werden.

2.2 Regionalplanung und Zukunftsinfrastrukturen

Als Industriestadt verfügt Schwedt über einen großen Flächenbesatz an Gewerbe- und Industrieflächen. Im Landkreis Uckermark sind größere Gewerbe- und Industriegebiete vor allem im benachbarten Angermünde und in Prenzlau vorhanden (siehe Abbildung 2 und siehe auch Kap. 3.2). Im beschlossenen Integrierten Regionalplan liegen vier der 15 „**Vorbehaltsgebiete regional bedeutsamer Gewerbegebiete**“⁶ in Schwedt.

Dazu zählen die Gebiete Schwedt PCK / Industriepark, Schwedt Kuhheide, Industriegebiet Schwedter Hafen, Schwedt Gewerbegebiet Berkholzer Allee und Schwedt Gewerbegebiet Passow West. Ferner wird in der von der Stadt Schwedt/Oder mitverwalteten Gemeinde Pinnow das Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow genannt.

⁶ Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2024): Integrierter Regionalplan der Region Uckermark-Barnim, Satzungsbeschluss (02/2024) der 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024, S.22 f.

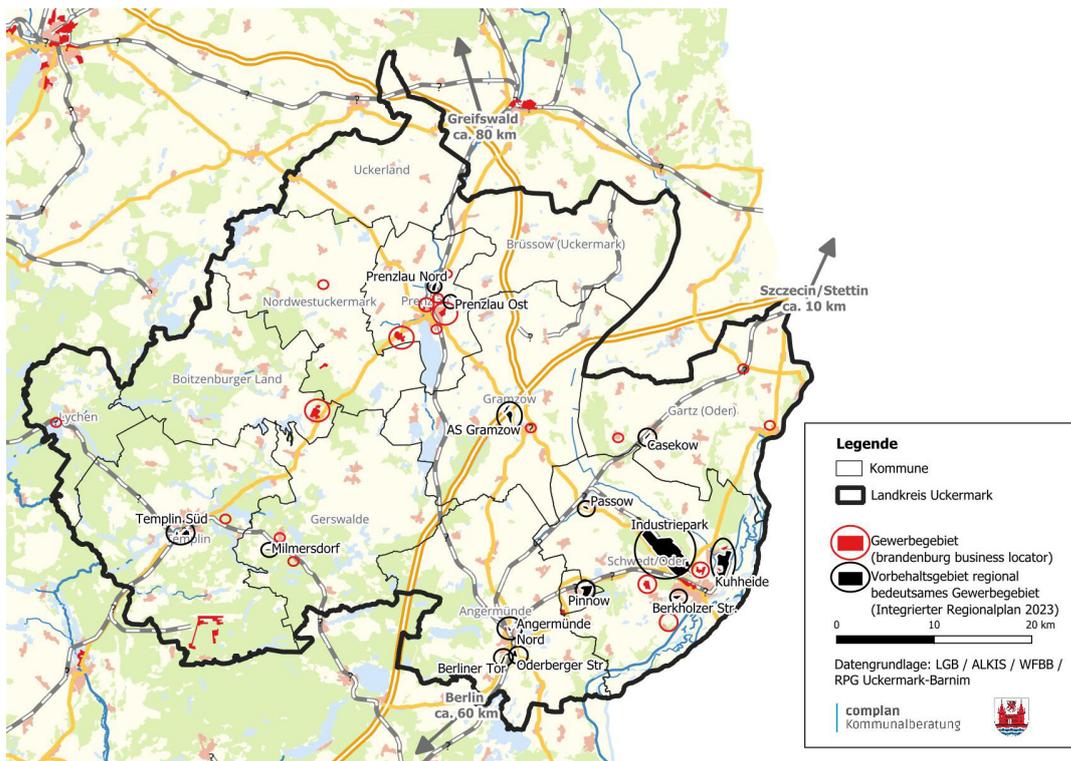


Abbildung 2: Gewerbestandorte im Landkreis Uckermark
Quelle: Eigene Darstellung (2024) auf Grundlage von Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2024), WFBB (2024); Kartgrundlage: LGB / ALKIS.

Diesen Flächen ist bei „der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen“⁷. Zusammen ergeben sie eine Gesamtfläche von rd. 1.570 ha von insgesamt rd. 2.080 ha im gesamten Landkreis.⁸

Mit der industriellen Tradition und der Affinität zur Industrie, dem Arbeitskräftepotenzial und Know-how sowie dem hohen Standard technischer Infrastrukturen bestehen gute Voraussetzungen, in Schwedt weitere Gewerbe- und vor allem Industrieflächen auszuweisen bzw. zu entwickeln.⁹ Dafür ist die Abstimmung mit der Regionalplanung von hoher Bedeutung. Dies erfolgte im Vorfeld der Konzepterstellung und muss flächenspezifisch in der weiteren Konkretisierung und Umsetzung vertieft werden.

Für die Schwedter Transformation sind der bereits hohe Standard regionaler Energieerzeugung und die Potenziale erneuerbarer Energien von sehr hoher Bedeutung. Der Regionalplan legt die Gebiete in unmittelbarer Entfernung zu den Schwedter Ortsteilen Briest, Heinersdorf sowie Vierraden und Pinnow-Hohenlandin als **Vorranggebiete für die Windenergienutzung** fest. In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, sofern diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.¹⁰ Es besteht aktuell flächenübergreifend großes Interesse von Investoren, Flächen für Windparks oder auch Photovoltaik langfristig

⁷ Ebd., S.13.

⁸ Eigene Berechnung.

⁹ Aktuell wird eine Machbarkeitsstudie „Stoffstromanalyse“ u. a. durch zwei Fraunhofer-Einrichtungen in Schwedt durchgeführt. Dabei geht es vorrangig um die Analyse der Energie- und Stoffströme der wichtigsten Unternehmen am Standort. Damit sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die verschiedenen Energieträger, Stoffströme etc. effizient kombiniert werden und sich so nachhaltige regionale Kreisläufe zwischen den Unternehmen etablieren können. Ferner werden u. a. Möglichkeiten für den Ausbau und die Qualifizierung der technischen Infrastrukturen geprüft.

¹⁰ Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2024): Integrierter Regionalplan der Region Uckermark-Barnim, Satzungsbeschluss (02/2024) der 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024, S.18.

zu sichern. Daraus können sich bei einzelnen Flächen Nachfragekonkurrenzen zwischen erneuerbaren und gewerblich-industriellen Ansprüchen ergeben. Soweit erforderlich, muss eine gewerblich-industrielle Nutzung proaktiv planungsrechtlich- oder/und eigentumsrechtlich gesichert werden.

Die technische Infrastrukturausstattung ist für die Zukunftsfähigkeit des Industrie- und Wirtschaftsstandortes von großer Bedeutung. Im Regionalplan wird der Industriepark Schwedt als **Potenzialstandort für die Wasserstoffproduktion** ausgewiesen.¹¹ Damit wird der nationalen Wasserstoffstrategie Rechnung getragen, die im Rahmen des Aufbaus eines leistungsfähigen **Wasserstoff-Kernnetzes** bis 2032 auch die **Errichtung einer Neubauleitung** mit Anschluss an die bestehende Umstellungsleitung zum Standort der PCK vorsieht.¹² Dies hat für das Gelingen der Transformation in Schwedt eine entscheidende Bedeutung. Die Region und Schwedt werden auf die Ein- und Ausspeisung von Wasserstoff angewiesen sein. Bei der von der PCK verfolgten Vision wäre aktuell von einem Nettoimport auszugehen.

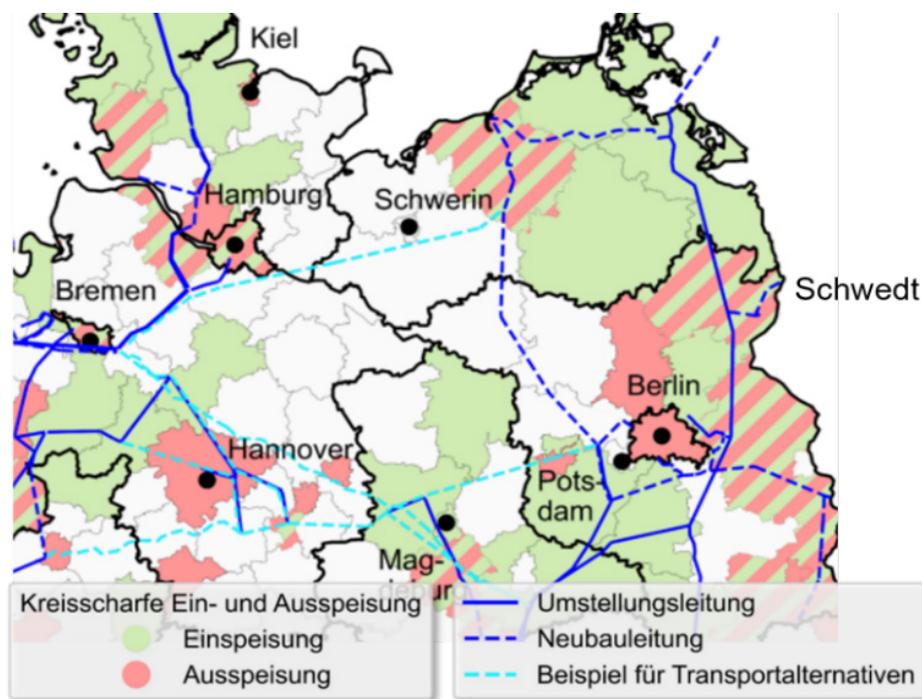


Abbildung 3: Aktueller Planungsstand des Wasserstoff-Kernnetzes
Quelle: Ferngas Netzgesellschaft mbH (2023): Aktueller Planungsstand Wasserstoff-Kernnetz, <https://www.ferngas.de/aktueller-planungsstand-wasserstoff-kernnetz/>, letzter Zugriff: 05.08.2024.

Für die Einspeisung regional erzeugter Energien, vor allem aber für die leistungsfähige Energieversorgung ist der Ausbau des Übertragungsnetzes zentral. Unter dem Namen „**Uckermarkleitung**“ realisiert 50Hertz aktuell einen insgesamt 115 km langen Ersatzneubau einer bestehenden Leitung. Diese verbindet die Umspannwerke Bertikow bei Prenzlau, Vierraden bei Schwedt (nördlich der PCK Raffinerie GmbH) und Neuenhagen im Osten Berlins. Von Vierraden aus besteht eine Verbindung mit dem polnischen Stromnetz. Mit dem Neubau wird der wachsenden Bedeutung von erneuerbaren Energien Rechnung getragen und Schwedt besitzt mit der direkten Anbindung einen wichtigen Standortvorteil. Flächenentwicklungen im Umfeld des neuen

¹¹ Ebd., S.13 f.

¹² Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) (2024): Wasserstoff-Kernnetz, <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/Wasserstoff/Kernnetz/start.html>, letzter Zugriff: 11.07.2024.

Umspannwerkes Vierraden und damit auch im Einzugsbereich des neuen Industriegleises stehen daher besonders im Fokus.

Über die Erdölleitung „Druschba“ erhält die PCK-Raffinerie aktuell Rohöl aus Kasachstan¹³ sowie von Tankern, die im polnischen Ostseehafen Gdańsk einspeisen. Um mittelfristig die Abhängigkeit von dieser Pipeline zu verringern, soll die bestehende **Pipeline zwischen Schwedt bzw. der PCK-Raffinerie und dem Hafen Rostock ertüchtigt** und perspektivisch auch für den Transport von Wasserstoff genutzt werden können. Die Investition ist beantragt, bedarf jedoch noch der Zustimmung als Beihilfe durch die Europäische Kommission. Mit dieser Leitung würden sich die infrastrukturellen Voraussetzungen in Schwedt weiter verbessern und zugleich weitere Möglichkeiten geschaffen, dass die PCK ihre ambitionierten Pläne zur Umstellung auf regenerativ erzeugte Kraftstoffe umsetzen kann.

Die Bereitstellung eines **ausreichenden Wasserdargebots** wird angesichts des derzeitigen und zukünftigen Wasserbedarfs durch Industrie und Gewerbe sowie höheren Temperaturen und Dürreereignissen zukünftig ein wichtiger wirtschaftlicher Standortfaktor. Als Wasserquellen stehen in Schwedt sowohl Oberflächenwasser (Oder, Alt Oder, Welse) als auch Grundwasser prinzipiell in ausreichendem Umfang zur Verfügung.¹⁴ Im landesweiten Vergleich liegt die Grundwasserverfügbarkeit im östlichen Teil des Landkreises Uckermark mit 25.-50.000 m³/Tag etwas unter dem Landesdurchschnitt; die Potenziale werden zu 25 bis 50 % ausgelastet.¹⁵ Die PCK Raffinerie GmbH wie auch die LEIPA Group zählen zu den größten Verbrauchern und finden sich auch unter den größten industriellen Wasserentnehmern im Land Brandenburg.

Der geplante Bau und Betrieb von Elektrolyseuren als Teil der Umstellung auf grünen Wasserstoff der PCK-Raffinerie würde einen erheblichen zusätzlichen Wasserbedarf in Schwedt bedeuten. Eine größere Wasserentnahme direkt aus der Oder ist aufgrund der Eigenschaft als Grenzfluss sowie angesichts tendenziell geringerer Wasserstände nicht denkbar. Die lokale Konzentration des Wasserbedarfs sowie die notwendige kontinuierliche Verfügbarkeit erfordern ganzheitliche Konzepte unter Einbindung der regionalen Akteure. Für die **PCK-Raffinerie wurde die Machbarkeit** aufgezeigt, indem Synergie- und Substitutionspotenziale z. B. mit den Prozessen der Power-to-Liquid-Produktion gehoben werden, um so den Bezug von Grund- bzw. Oberflächenwasser zu reduzieren.¹⁶ Vor diesem Hintergrund kann grundsätzlich von **genügend Reserven für künftige Entwicklungen** ausgegangen werden.

Leistungsfähige Datenübertragungsraten und eine **entsprechende Netzinfrastruktur** sind für die zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes von großer Bedeutung. Dazu zählen die flächendeckende 4G-Mobilfunkversorgung, ein perspektivischer 5G-Mobilfunk-Ausbau und die gezielte Glasfaseranbindung (FTTH) für datenintensive Unternehmen. Die **Breitbandverfügbarkeit** in den Gewerbegebieten ist in Schwedt auf hohem Niveau. Die 4G-Mobilfunkversorgung ist in der Kernstadt gesichert, im weiteren Stadtgebiet gibt es vereinzelt Versorgungslücken. Die **5G-Mobilfunkversorgung** in Schwedt deckt 83 % der Fläche ab.¹⁷

¹³ Der Umfang der Rohöl-Lieferungen aus Kasachstan wurde bis Ende 2025 gesichert; s. a. *PCK-Raffinerie Schwedt erhält noch bis mindestens 2025 Öl aus Kasachstan* | rbb24, letzter Zugriff 20.09.2024.

¹⁴ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (MWAE) (2024): H2O-Studie Brandenburg. Wasserverbrauch im Kontext der Wasserstoffproduktion im Land Brandenburg, s. a. https://mwae.brandenburg.de/media/bb1.a.3814.de/Bericht_H2O-Studie_Brandenburg_2024-05-10-Update.pdf, letzter Zugriff am 02.10.2024.

¹⁵ Ebd., S. 78 f.

¹⁶ Ebd., S. 99 f.

¹⁷ In der mitverwalteten Gemeinde Pinnow wird nur etwa ein Viertel der Fläche abgedeckt; s.a. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) (2024): Breitbandatlas, Mobil, Stand: Januar 2024.

Die **Voraussetzungen** sowohl für die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen als auch für deren Anbindung an zukunftsfähige technische Infrastrukturen sind damit sehr gut. Auch Bestandsflächen können in ihrer Funktion gestärkt und qualifiziert werden.

2.3 Sozioökonomische Entwicklung

Schwedt ist mit rd. **34.500 Einwohnerinnen und Einwohnern** (2023) die bevölkerungsreichste Stadt im sonst sehr ländlich geprägten Landkreis Uckermark.¹⁸ War die Stadt bisher von kontinuierlichen Einwohnerrückgängen betroffen, fanden in den letzten Jahren Einwohnerzuwächse statt, die auf Eingemeindungsvorgänge in 2021 und 2022 zurückzuführen sind. So konnte die Bevölkerungszahl deutlich über 30.000 gehalten werden.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen) zeigt einen anhaltenden Trend, der durch steigende Sterbefälle und sinkende Geburtenzahlen geprägt ist. Bei den Wanderungen hat sich die Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen langsam verringert. Seit 2015 besteht ein geringer, kontinuierlich positiver Wanderungssaldo, der 2023 sogar zu einem leichten Wachstum der Bevölkerungszahl insgesamt führte. Eine stabile Bevölkerungssituation kann dauerhaft nur mit **weiteren Zuzügen** erreicht werden.

Die aktuelle **städtische Bevölkerungsvorausschätzung**¹⁹ geht davon aus, dass durch die Alterung der Bevölkerung das jährliche natürliche Saldo auch weiterhin negativ sein wird und auch nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. Ausgehend vom Basisjahr 2023 wird in zwei Szenarien ein Bevölkerungsrückgang bis 2040 auf 28.200 (- 20 %) bzw. auf 31.100 (- 10 %) prognostiziert. Gleichwohl bestehen Zuzugspotenziale aus der Region, aus Berlin sowie aus Polen. Voraussetzung dafür sind attraktive Standortrahmenbedingungen wie eine gute Erreichbarkeit, attraktive Arbeitsplätze etc. Ein deutlich stärkerer struktureller Zuzug ist für die Themen

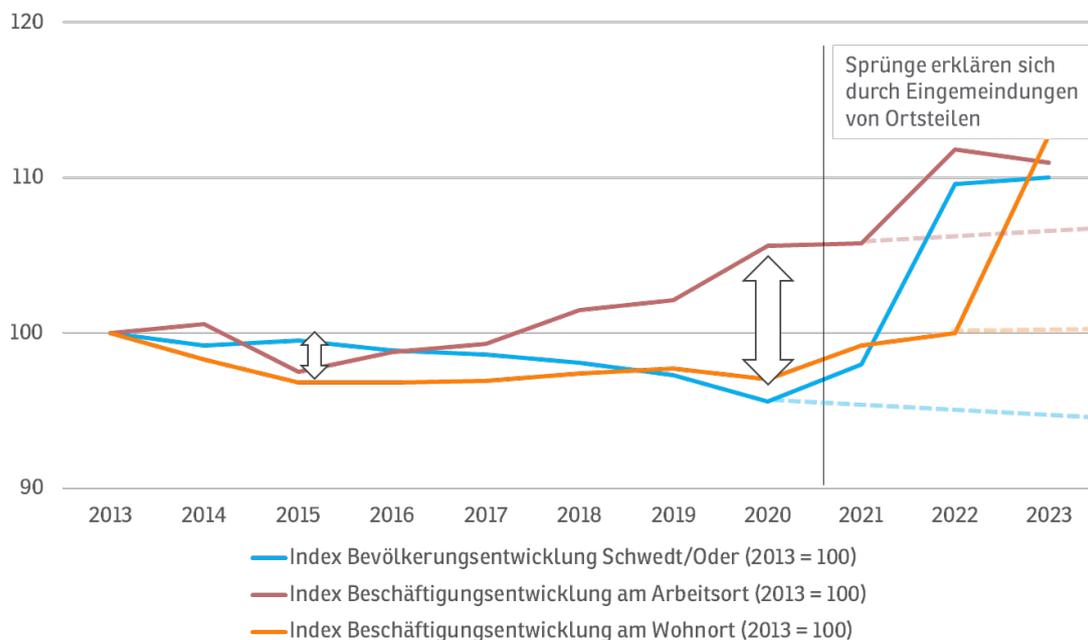


Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen in der Stadt Schwedt/Oder im Zeitraum von 2013-2023
 Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Auskunftsunterlagen der Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder (2023):
 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Stand 30.06.2023.

¹⁸ Melderegister der Stadt Schwedt/Oder und des ehemaligen Amtes Oder-Welse (2023): Die Wohnbevölkerung in Schwedt/Oder (Hauptwohnsitz) nach Jahren, Stand: 31.12.2023.

¹⁹ Stephan Kathke – Beratung Stadt- und Regionalentwicklung (2024): Vorausschätzung Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung Stadt Schwedt/Oder bis 2040, Endbericht, S.10 f.

Unternehmensnachfolge, Fachkräfte, Ausbildung, Infrastrukturauslastung sowie die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums von zentraler Bedeutung.

Nach der Wende zeigte sich zunächst ein starker Arbeitsplatzverlust. Setzt man heute die Beschäftigtenentwicklung in Relation zur Bevölkerungsentwicklung, ist die **Arbeitsmarktentwicklung deutlich positiv**²⁰. In den letzten zehn Jahren vergrößerte sich durch den Bevölkerungsrückgang auch die Schere zwischen Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung. In der Folge führt dies zu einem insgesamt **sinkenden Arbeitskräftepotenzial** für die Stadt Schwedt/Oder.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Schwedt belief sich 2023 auf 13.680 Personen. Der Zuwachs seit 2014 bewegt sich relativ betrachtet knapp unter dem Niveau des Landes Brandenburg insgesamt, war aber deutlich stärker als im Landkreis Uckermark. Damit hat die Stadt als Arbeitsplatzstandort für die Region eine große Bedeutung; dies wird auch an den Pendlerströmen deutlich. Während die Zahl der Auspendler (vor allem in die Städte Angermünde und Prenzlau sowie in die Bundeshauptstadt Berlin) in den letzten Jahren leicht gesunken ist, stieg die Zahl der nach Schwedt einpendelnden Personen an. So ergibt sich insgesamt ein **positiver Pendlersaldo** von rd. 1.700 im Jahr 2022, rd. ein Drittel mehr als im Jahr 2015. Die in den Jahren bis 2022 zu verzeichnenden Arbeitsplatzzuwächse entfallen damit vor allem auf Personen, die nicht in Schwedt wohnen. Dies spricht für eine hohe Attraktivität

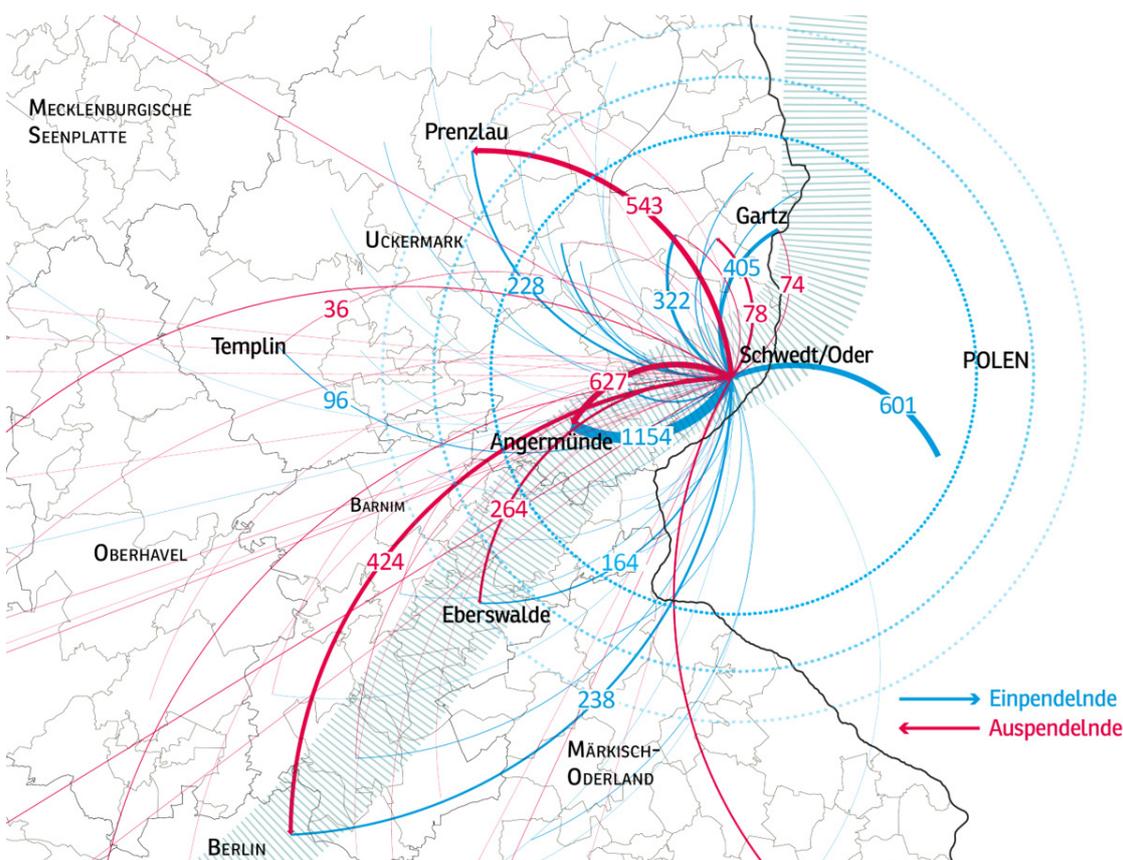


Abbildung 5: Pendlerbewegungen von und nach Schwedt
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland (2023): Pendlerrechnung der Länder, 19321-Z-22 Einpendler, 19321-Z-22 Auspendler, Stand Juni 2022.

²⁰ Hinweis: Bevölkerungszahlen 2021 und 2022 berücksichtigen Eingemeindungen von: 2021: Felchow, Flemisdorf, Schöneberg, - 2022: Gemeinden Berkholz-Meyenburg, Briest, Jamikow, Schönow, Grünow, Landin, Schönermark und Passow, Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Auskunftsunterlagen der Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder, 31.10.2023.

des Schwedter Arbeitsmarktes für das Umland und unterstreicht die Bedeutung des Standorts für die Region. Die Pendlerverflechtungen über das Umland hinaus sind eher gering ausgeprägt. Trotz der positiven Beschäftigungsentwicklung bleibt die Arbeitslosenquote in Schwedt 2023 mit 11,5 % leicht über der Arbeitslosenquote des Landkreises Uckermark und sehr deutlich über der Arbeitslosenquote von 5,7 % in Deutschland.²¹ Zwar ist eine **kontinuierliche Abnahme der Arbeitslosenzahlen von 2012 bis 2022** um rd. 60 % zu verzeichnen, dennoch verdeutlicht der in den letzten Jahren leicht gestiegene Anteil an Arbeitslosen ohne Bildungsabschluss einen dringenden Handlungsbedarf im Bereich der schulischen und beruflichen Qualifizierung. Die Etablierung von Lehreinrichtungen am Wohn- und Arbeitsort, praxisbezogene Weiterbildungsangebote, Einrichtungen der beruflichen Neuorientierung, die Angebote der Agentur für Arbeit und des Berufsbildungsvereins und nicht zuletzt Kooperationen mit Unternehmen könnten dazu beitragen, das notwendige Potenzial an Arbeitskräften zu mobilisieren.

Unabhängig von der positiven Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung macht die Altersstrukturentwicklung der Beschäftigten im Zeitraum von 2013 und 2023 das sinkende Arbeitskräftepotenzial deutlich. Insbesondere vor dem Hintergrund des anstehenden altersbedingten Austritts zahlreicher Beschäftigter aus dem Arbeitsleben zeigen sich die **wachsenden Herausforderungen der Arbeits- und Fachkräfteentwicklung**. Auffällig ist die anhaltende Verschiebung hin zu der älteren Altersgruppe mit 55 Jahren und älter. So erhöhte sich der Anteil der Beschäftigten mit Wohnort in Schwedt im Alter von über 55 Jahren in der Zeitspanne von 2013 bis 2023 um 52,3 % (3.750 Beschäftigte), während sich der Anteil der Beschäftigten im Alter von 25 bis 55 Jahren zunächst um ca. 11,3 % deutlich reduzierte.

2.4 Wirtschaftsstruktur, Schwerpunktbranchen und Innovationskraft

Wirtschaftsstruktur

Seit den 1960er Jahren entwickelte sich die Stadt Schwedt/Oder zu dem wichtigsten Industriestandort in Brandenburg. Dabei wird die **Wirtschaft vom verarbeitenden Gewerbe und wenigen großindustriellen Unternehmen** dominiert. Neun Betriebe im produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe mit insgesamt mehr als 3.500 Beschäftigten (über 25 % der Gesamtzahl der Beschäftigten und deutlich mehr als im deutschlandweiten Durchschnitt) prägen die Unternehmenslandschaft.

Hierzu zählt die **PCK Raffinerie GmbH** aus der Mineralölbranche. Die PCK ist die viertgrößte Raffinerie in Deutschland. Allein auf die Raffinerie entfallen rd. 1.100 direkt Beschäftigte und indirekt Beschäftigte in vor- und nachgelagerten Unternehmen²² Die Raffinerie befindet sich nordwestlich der Kernstadt und versorgt vor allem die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg mit fossilen Kraftstoffen. Durch seine spezielle Ausrichtung auf die Kraftstoffproduktion und die damit einhergehenden schnellen Veränderungen der Antriebstechnologien sowie die regionale Ausrichtung ist die PCK von dem angestrebten Ausstieg aus der Nutzung fossiler Energien der deutschlandweit am stärksten betroffene Raffineriestandort. Darüber hinaus arbeiten rd. 1.300

²¹ Bundesagentur für Arbeit (2023): Der Arbeitsmarkt im Dezember 2023, <https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/eberswalde/presse/2024-1-der-arbeitsmarkt-im-dezember-2023>, letzter Zugriff: 01.07.2024.

²² Europäische Union (2021): Programme ERDF/JTF 2021–2027 Brandenburg. Kommissionsbeschluss C(2022)7462, https://efre.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/2022_10_14_TJTP_Uckermark.pdf, letzter Zugriff: 02.08.2024, S. 5.

Personen bei Kontraktoren (Dienstleister und Zulieferer) der PCK. Diese sind oft in unmittelbarer Nachbarschaft zur Raffinerie auf dem Betriebsgelände bzw. im Industriepark ansässig.

Die zweite Schlüsselbranche ist die Papierindustrie. Die **LEIPA Group GmbH** betreibt das LEIPA-Werk Schwedt Süd und seit dem Jahr 2016 das LEIPA-Werk Schwedt Nord, unmittelbar südlich des Hafens. Die LEIPA verarbeitet Altpapier u. a. für Lebensmittelverpackungen und Magazine und hat rd. 1.000 Beschäftigte. Gestiegene Rohstoffpreise für Altpapier, die konjunkturelle Entwicklung und veränderte Kundenwünsche (z. B. mehr Onlineprodukte) haben zu einer geringeren Nachfrage geführt.

Weitere **wichtige Branchen** in Schwedt sind die metallverarbeitende Industrie (bspw. Butting GmbH & Co. KG und Märkische Montagerealisierung und Metallverarbeitung GmbH), die Branche der Biokraftstoff-Erzeugung (VERBIO Ethanol Schwedt GmbH & Co. KG, VERBIO Diesel Schwedt GmbH & Co. KG), die holzverarbeitende Industrie (Holzkontor und Pelletierwerk Schwedt GmbH) sowie das Baugewerbe (RBS Raffinerie-Bau Schwedt GmbH)²³.

Im Jahr 2023 waren **1.870 Gewerbebetriebe in der Stadt Schwedt/Oder** gemeldet. Dabei wurden in den vergangenen Jahren jeweils mehr Gewerbebetriebe ab- als angemeldet, was insgesamt zu einem Rückgang der Zahl der Gewerbebetriebe resultierte. Lediglich die Eingemeindung der Ortsteile führte zu einem Anstieg der Gesamtzahl an Gewerbebetrieben. Besonders stark ging die Zahl der Unternehmen im Handel und im Handwerk zurück.

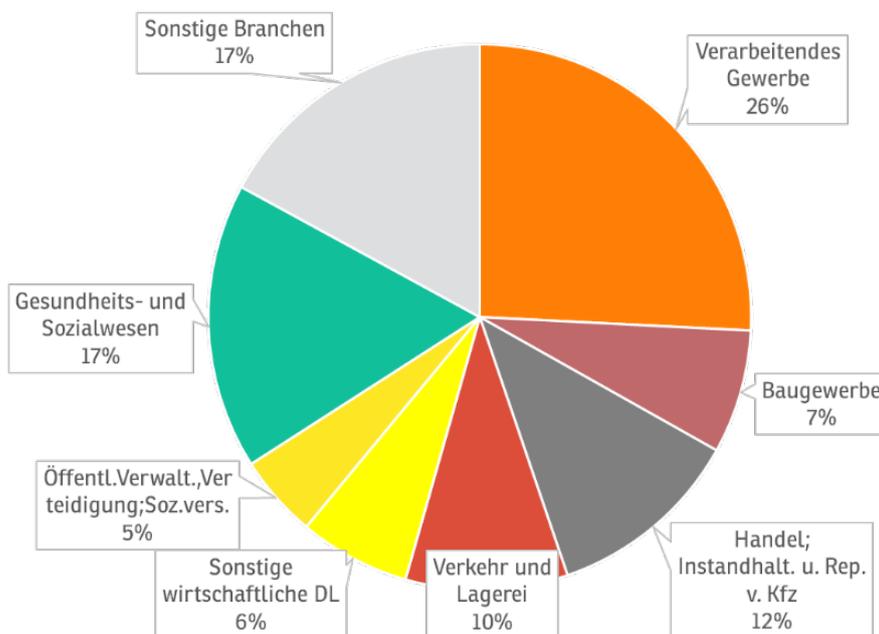


Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Auskunftsunterlagen der Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder (2022): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Schwedt/Oder, Stand: 31.12.2022.

Die Bedeutung der großindustriellen Unternehmen sowie des Asklepios Klinikum Uckermark (Lehrkrankenhaus, Standort Schwedt) als Arbeitgeber spiegelt sich in ihrem hohen Arbeitsplatzanteil wider. Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Schwedt (Stand 2023) sind im **produzierenden Gewerbe mit einem Arbeitsplatzanteil von 27 %** tätig (3.512 SvB). Darauf folgen die Beschäftigten im Gesundheits- und Sozialwesen mit 17 % (2.310 SvB) und der

²³ IW Consult GmbH (2019): RECODE UCKERMARK 2030 – Struktur-, Standort- und Potenzialstudie, S. 28.

Bereiche Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ (12 %) sowie Verkehr und Lagerei (10 %).

Wird der Anteil der Erwerbstätigen in einem Wirtschaftsabschnitt bzw. -zweig ins Verhältnis zu dem entsprechenden Wert in dem Landkreis Uckermark gesetzt, errechnet sich ein sog. Lokalisationsquotient. Ist dieser größer als 1, drückt dies eine überdurchschnittliche Ausprägung und damit Spezialisierung in diesem Abschnitt aus. Die Stadt Schwedt/Oder hat im Verhältnis zur Uckermark einen **hohen Spezialisierungsfaktor von 1,3 im produzierenden Gewerbe** sowie von 1,1 im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Insbesondere diese Industriespezialisierung sowie die ablesbar steigende Zahl der Beschäftigten von 2010 bis 2023 verdeutlichen die Wirtschafts- und Arbeitsplatzbedeutung des Standortes.

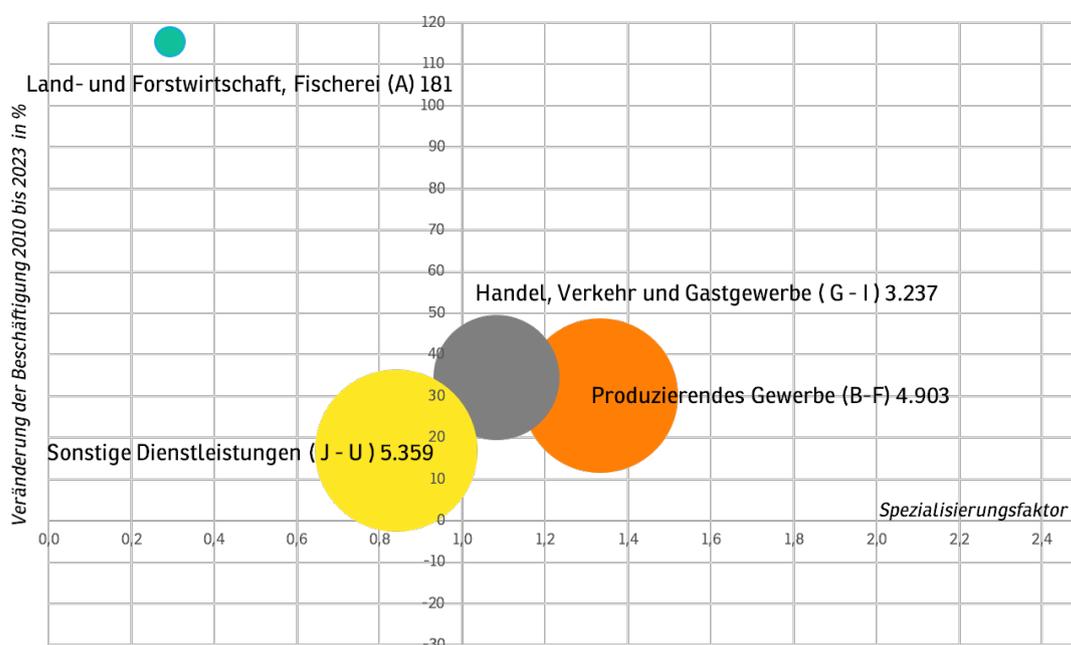


Abbildung 7: Spezialisierungsfaktor (Lokalisationsquotient) der Stadt Schwedt/Oder im Vergleich zum Landkreis Uckermark unter Betrachtung der Zeitspanne 2010-2023
 Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022 und 2023): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) mit dem Datenstand Mai 2023; Arbeitsmarkt kommunal, Berichtsjahr 2023, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen der WZ 2008 am Arbeitsort.

Die große Bedeutung der Branchen Mineralöle und Papier mit den beiden großen Unternehmen prägt auch die **Investitionstätigkeit**. Die Investitions- und Förderstatistik der GRW im Zeitraum von 2008 bis 2020 im Landkreis Uckermark wird durch einige wenige Projekte mit einem hohen Investitionsumfang im Bereich Herstellung von Papier, Pappe und entsprechenden Waren bestimmt.

Auffällig ist der geringe Anteil der Beschäftigten in den **sonstigen und wissensintensiven Dienstleistungen**. Neben den beiden international agierenden und in ihrer Branche zu den stärksten Unternehmen zählenden PCK und LEIPA sowie einiger Mittelständler fehlt eine leistungsfähige und breit aufgestellte Basis von wissensintensiven kleinen und mittleren Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe sowie insbesondere aus einem unterstützenden Dienstleistungsbe-

reich. Aktuell sind in der Uckermark nur knapp 3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den als Zukunftsbranchen definierten Branchen tätig.²⁴ Im Vergleich dazu lag der Anteil deutschlandweit bei 12,5 %.

Die geringe Zahl klein- und mittelständischer Arbeitgeber und die Konzentration auf lediglich zwei große Unternehmen erfordern die **Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur**. Erforderlich ist es, andere Branchen und Industriezweige am Standort zu etablieren, um bei Krisen und schwierigen Marktentwicklungen breiter aufgestellt zu sein. Hier kommen insbesondere die Branchen und Industriezweige Prozess-, Industrie- und Verfahrenstechnik, Bioökonomie, Recycling und Kreislaufwirtschaft sowie verwandte Branchen in Frage. Für die damit in Verbindung stehenden **Erweiterungen und Neuansiedlungen** müssen ausreichend verfügbare und vermarktungsfähige Flächen zur Verfügung stehen.

Innovationskraft und Gründungsdynamik

Die Innovationskraft und die Zukunftsfestigkeit eines Wirtschaftsstandortes stehen unmittelbar miteinander in Verbindung. Unternehmen, die in der Lage sind, ihre Produkte, Verfahren und Prozesse an sich ändernde Anforderungen anzupassen, können ihre Wettbewerbsfähigkeit langfristig erhalten und am Markt bestehen. Der Landkreis Uckermark – und damit auch der Standort Schwedt – schneiden aufgrund der geringen Produktivität infolge niedriger Forschungs- und Entwicklungsintensität, der geringen Dichte an Ingenieuren sowie dem geringen Anteil an Beschäftigten in wissensintensiven und zumeist innovationsaffinen Dienstleistungsbranchen im Benchmarkvergleich **deutlich unterdurchschnittlich** ab.²⁵

Bestätigt wurde die **geringe Forschungs- und Entwicklungsintensität** in einer Unternehmensbefragung. Der Anteil der befragten Unternehmen, die kontinuierlich Forschung (3,8 %) und Entwicklungsarbeit (9,3 %) betreiben, ist nur halb so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt. Die geringe Forschungs- und Entwicklungsintensität ist auf unzureichende Innovationsimpulse zurückzuführen. Es mangelt aufgrund des Fehlens von lokalen Wissenschaftseinrichtungen an Impulsen, Kooperationen und Informationsaustausch sowie damit einhergehend an Wissenstransfer in die Wirtschaft. Das Fehlen der Hochschulen forciert zudem den Fortzug junger Menschen und damit die Abwanderung des Arbeitskräftepotenzials.²⁶

Zugleich weist Schwedt 2023 im Vergleich zu anderen Standorten **eine sehr geringe Gründungsdynamik von 2,72 Gründungen pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern** auf (im Vergleich zu Berlin: 9,93/1.000 EW sowie Landkreis Uckermark: 4,0/1.000 EW) auf.²⁷ Dies gilt auch in Bezug auf sog. High-Tech-Gründungen in forschungsintensiven Industrien und technologieintensiven Dienstleistungen. Die Entwicklung lässt neben der fehlenden Anbindung an Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen Rückschlüsse auf eine mangelnde Infrastruktur für Gründungsvorhaben zu. Auch eine im Auftrag des Industriemanagements erstellte Machbarkeitsstudie bestätigt 2022 einen „Nachholbedarf bei den Bedingungen für innovative sowie wissens- und technologieintensive Start-ups“²⁸. Betont wird das fehlende Raumangebot für innovative Start-ups und Gründerinnen und Gründer, wie bspw. Coworking-Spaces, FabLabs oder MakerSpaces. Mo-

²⁴ Hierzu gehören laut RECODE Studie Branchen, die im Zeitraum von 2010 bis 2016 einen positiven Entwicklungstrend von 20 % Beschäftigungswachstum aufweisen.

²⁵ IW Consult GmbH (2019): RECODE UCKERMARK 2030 – Struktur-, Standort- und Potenzialstudie, S. 38.

²⁶ Ebd., S. 38 ff.

²⁷ SDG-Portal (o. J.): SDG-Indikatoren für Kommunen entdecken, <https://sdg-portal.de/de/sdg-indikatoren/>, letzter Zugriff: 05.08.2024.

²⁸ LennardtundBirner (2022): Machbarkeitsstudie für den Innovation Campus in Schwedt (Oder), S. 8.

derne, hochwertige und ansprechende Büro- und Laborflächen für Start-ups und technologieorientierte Gründerinnen und Gründer sind in Schwedt aktuell nicht verfügbar. Dies ist auch dadurch bedingt, dass sich im Landkreis Uckermark keines der klassischen Technologie- und Gründerzentren (TGZ) befindet. Das 2009 errichtete Haus der Bildung und Technologie (HdBT) im ehemaligen Oberstufenzentrum (OSZ) in Nähe der Uckermärkischen Bühne (ubs.) übernimmt diese Funktion in Teilen und bietet u. a. flexibel nutzbare und attraktive Büroflächen sowie Veranstaltungs- und Tagungsmöglichkeiten. Ferner sind hier Institutionen und Verbände sowie Beratungs- und Schulungsangebote vorhanden, so dass Möglichkeiten für Vernetzung und Kooperation bestehen.

In Schwedt gibt es darüber hinaus kein Hochschulangebot. Mit der Einrichtung der **Präsenzstelle der Hochschulen des Landes Brandenburg in Schwedt**, seit 2012 vor Ort und ansässig im Haus der Bildung und Technologie, soll der hochschulferne Raum der Uckermark mit der Hochschullandschaft Brandenburgs (v. a. Eberswalde) verbunden werden, wobei die Präsenzstelle (noch) kein wesentlicher Baustein des lokalen Innovationsumfeldes ist.

Als Schlüsselprojekte zur Behebung dieser Schwächen wurden u. a. die Entwicklung eines Innovationshubs, der Aufbau regionaler Innovationsnetzwerke und der Aufbau eines Startup-Spaces vorgeschlagen.²⁹ Förderlich wäre auch die **Etablierung eines Gründer- und Forschungszentrums**, das die Unternehmensgründung und Ansiedlung von Start-ups sowie innovativen Unternehmen begünstigt. Nur so können zukunftsfähige Kooperationsprojekte zwischen Unternehmen und Wissenschaft in Gang gesetzt werden. Als Kooperationspartner kann dafür die Präsenzstelle der Hochschulen des Landes Brandenburg einen Beitrag leisten. Ergänzend wurde im Entwicklungskonzept der Metropolregion Szczecin der Aufbau einer Präsenzstelle einer Szczeciner Hochschule in Schwedt angeregt.³⁰

Seit Anfang 2023 besteht mit dem **Startup Labor** ein Angebot für Start-ups, Wissenschaft und lokale Unternehmen in Schwedt. Hier werden Service- und Unterstützungsleistungen für Gründerinnen und Gründer angeboten und durch entsprechende Formate ergänzt.

Es müssen daher geeignete Standorte, Flächen oder Räume für **Gründungen und Innovation** entwickelt und verfügbar gemacht werden. Diese sollten einen räumlichen Bezug zu den beiden strukturbestimmenden und weiteren transformationsrelevanten Unternehmen haben. Mit dem im Innovation Campus geplanten Reallabor in dem ehemaligen Tapetenwerk benachbart zu den LEIPA Papierwerken und dem Demo-Hub auf dem Betriebsgelände der PCK können diese Anforderungen erfüllt werden.

²⁹ IW Consult GmbH (2019): RECODE UCKERMARK 2030 – Struktur-, Standort- und Potenzialstudie, S. 121 ff.

³⁰ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzen (2015): Entwicklungskonzept der grenzüberschreitenden Metropolregion Szczecin, Bericht der ersten Arbeitsetappe 2013-2015. Szczecin/Potsdam, S. 5.

2.5 Perspektiven für den Wirtschaftsstandort

Schwedt ist ein starker Industrie- und Wirtschaftsstandort im Nordosten Brandenburgs. Die Unternehmen am Standort sind wettbewerbsfähig und verfolgen eigene Strategien für ihre unternehmerischen Transformationsprozesse. Die absehbare, wenn auch ggf. verlangsamte, Abkehr von fossilen Brennstoffen als globaler Trend stellt den Industrie- und Wirtschaftsstandort Schwedt vor die Herausforderung, seine langfristige **Wettbewerbsfähigkeit durch Investitionen in den Standort und die Unternehmen** zu sichern. Mit wichtigen Infrastrukturvorhaben (Wasserstoffkernnetz, Uckermarkleitung, neues Industriegleis etc.) bestehen gute Voraussetzungen, vorhandene industrielle Kompetenzen am Standort zu halten und diese für weitere Investitionen zu nutzen bzw. zu ergänzen.

Die Wirtschaftsstruktur ist aktuell neben der industriellen Kompetenz durch einen eher schwachen Dienstleistungssektor und eine geringe Zahl wissensintensiver Unternehmen **mit geringer Gründungsdynamik** ausgestattet. Eine Gründerlandschaft beginnt sich gerade erst zu entwickeln.

Um den Industriestandort Schwedt weiterzuentwickeln und auch die Abhängigkeit von den beiden strukturbestimmenden und von der Transformation betroffenen Unternehmen zu verringern, müssen neben der Stabilisierung und Weiterentwicklung der bestehenden Unternehmensstruktur zwingend **neue Branchen und Industriezweige** angesiedelt werden. Dafür braucht es insbesondere **neue Gewerbe- und vor allem Industrieflächen** im Sinne einer angebotsorientierten Flächenentwicklungsstrategie. Diese müsse sowohl den Bedürfnissen von Industrieunternehmen gerecht werden (GI-Ausweisung, Ausstattung mit technischer Infrastruktur, 24-Stundenbetrieb etc.) als auch ein Umfeld für die Entwicklung neuer Geschäftsfelder bieten, in Form von Gründer- und Experimentierflächen, Orten für Begegnung und Kommunikation etc.

3 Bewertung des Gewerbe- und Industrieflächenangebots und Handlungsbedarfe

Nachfolgend werden die relevanten **Gewerbe- und Industriestandorte individuell** dargestellt und bewertet. Dies umfasst sowohl die **rein quantitative Bilanzierung** der Flächen als auch die Ableitung des Handlungsbedarfes in **qualitativer Hinsicht**. Vorangestellt ist ein kurzer Blick auf die regionale Flächensituation.

3.1 Regionales Flächenangebot

Schwedt ist der einzige Regionale Wachstumskern im Landkreis Uckermark und zugleich der Standort in der Uckermark mit dem größten Umfang an Gewerbe- und Industrieflächen. Die Gewerbegebiete im Landkreis werden mit ihren standortbezogenen Angaben sowie Flächenpotenzialen auf der Internetseite des Investor Center Uckermark dargestellt. Bei den wichtigsten und größten Standorten (z. B. Gewerbegebiet Angermünde Oderberger Straße, Gewerbepark Templin Süd, Industrie- und Gewerbegebiet Prenzlau Nord und andere) im Landkreis werden **bereits hohe Auslastungsgrade** festgestellt. Der Umfang freier Flächen beläuft sich auf maximal 10 ha je Standort,³¹ wobei es sich hier nicht um zusammenhängende Flächen handelt.

Im als Satzung bestätigten integrierten Regionalplan für Uckermark-Barnim werden **Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Gewerbestandorte** festgelegt bzw. ausgewiesen. Auch hier werden die Potenziale an den vorhandenen Standorten außerhalb von Schwedt in Angermünde, Casekow, Prenzlau und Templin eher gering eingeschätzt.

Im Regionalplan wird ein Standort als neuer, potentieller Gewerbestandort benannt. Dabei handelt es sich um die **Autobahnanschlussstelle Gramzow (A11/A20) am Autobahnkreuz Uckermark**.³² Der genannte Standort verfügt über eine herausragende Lagegunst an der Achse zwischen Berlin und Szczecin mit hervorragender straßenverkehrlicher Anbindung. Der Standort weist keine weiteren ökologischen Restriktionen auf, verfügt über ein weniger ausgeprägtes Relief und mit Windenergieanlagen, der straßenseitigen Erschließung, gewerblichen Nutzungen im Umfeld sowie einem Siedlungsanschluss über gute Voraussetzungen. Zugleich sind die industrielle Vorprägung und das verfügbare Arbeitskräftepotenzial an diesem Standort gering. Der Flächenumfang wird hier auf rd. 112 ha geschätzt, mit einem gewerblichen Flächenpotenzial von 94 ha.³³ Ein Zeitraum für eine Entwicklungsperspektive steht nicht fest.

Aus Sicht der Stadt Schwedt/Oder steht eine Entwicklung hier den Entwicklungszielen am Standort Schwedt nicht entgegen, vielmehr würde das regionale Flächenangebot mit diesem Standort deutlich verbessert und zur **Attraktivität der Uckermark insgesamt** beitragen.

Da die Schwedter Transformation vor allem am Standort selbst stattfinden wird, werden auch die **relevanten Flächenentwicklungen im Stadtgebiet** stattfinden und es werden keine regional konkurrierenden Flächen entwickelt. Dessen ungeachtet ist die engere Abstimmung zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung z. B. mit der Stadt Angermünde und in der Planungsregion erforderlich.

³¹ ICU Investor Center Uckermark GmbH (2024): Gewerbegebiete Uckermark, <https://www.ic-uckermark.de/de/industrie-und-gewerbeflaechen/alle-industrie-und-gewerbeflaechen.html>, letzter Zugriff: 14.8.2024.

³² Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2024): Integrierter Regionalplan der Region Uckermark-Barnim, Satzungsbeschluss (02/2024) der 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024, S.21 ff.

³³ Ebd., S. 23.

3.2 Bestands- und Potenzialflächen in der Übersicht

Im Stadtgebiet Schwedt wurden insgesamt **zehn Gewerbe- und Industriestandorte** (inklusive dem Industrie- und Gewerbegebiet in der mitverwalteten Nachbargemeinde Pinnow) hinsichtlich ihrer Nutzung und Potenzialen für eine weitere Entwicklung und Flächenausweisung untersucht. Sie sind im Kapitel 3.3 genauer beschrieben und im Kapitel 4.2 werden die standortbezogenen Perspektiven der relevantesten Standorte abgeleitet. Dabei wurden die bestehenden Flächen erfasst und bewertet sowie die an den Standorten vorhandenen freien Bestandsflächen und Potenzialflächen ermittelt. Die Bestands- und die Potenzialflächen werden im Zusammenhang betrachtet, da sich so potenzielle Erweiterungsbedarfe und -möglichkeiten unter Berücksichtigung von Synergien am besten koordinieren lassen.

Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung von **restriktionsarmen 24/7-Flächen in der Nähe der Zukunftsinfrastrukturen** Schiene/Energie/Wasserstoff für die Ansiedlung von Zukunftsinindustrien. Dazu wurden im Prozess verschiedene Standorte und Suchräume identifiziert und anhand der infrastrukturellen Anbindung, naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Einschränkungen und Hemmnisse sowie der Eigentumsverhältnisse überschlägig bewertet.

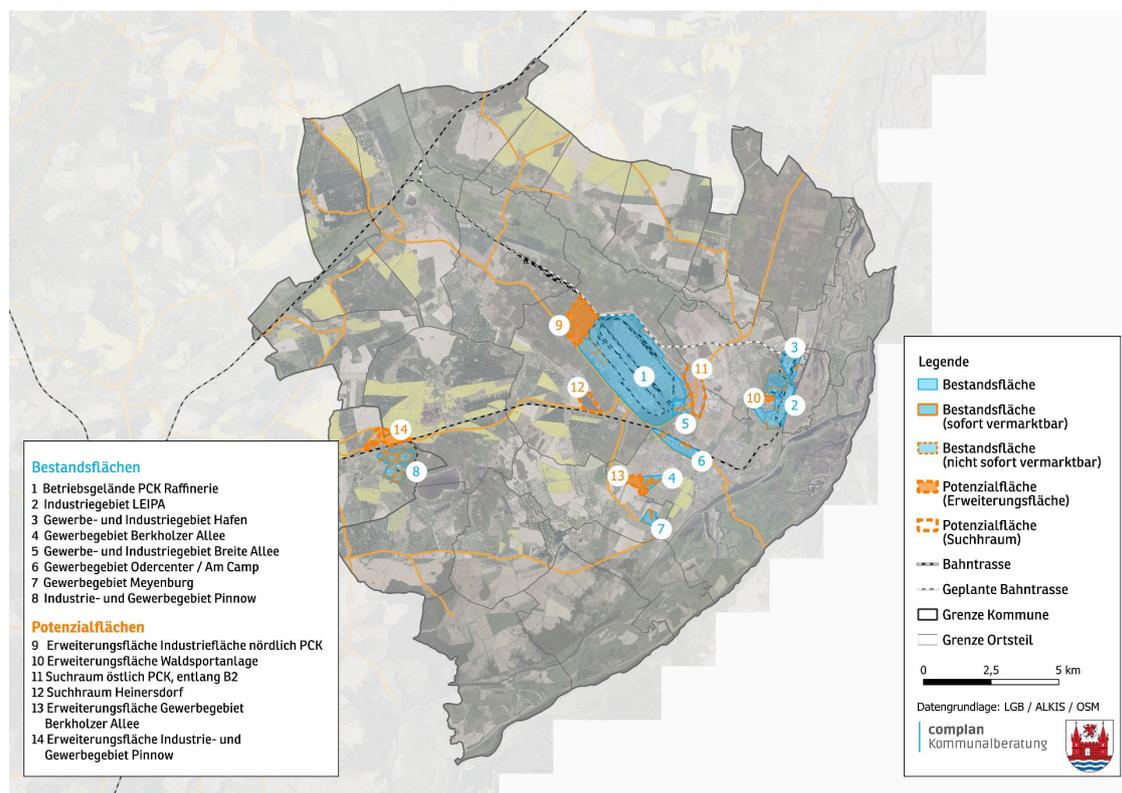


Abbildung 8: Verortung der Gewerbe- und Industriegebiete mit Bestands- und Potenzialflächen
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Die Zuweisung der Flächenkategorien erfolgt wie in Kapitel 1.2 beschrieben. Alle Gebiete sind in Abbildung 8 verortet und werden ausgehend von den Bestandsflächen (Nr. 1 bis 8) und den Potenzialflächen (Nr. 9 bis 14) durchnummeriert.

Dabei handelt es sich um folgende **zehn Gewerbe- und Industriestandorte**:

- ≡ Standort PCK, mit
Betriebsgelände PCK-Raffinerie (1)
Potenzial: Erweiterung Industriefläche nördlich PCK (9)
- ≡ Standort Kuhheide, mit
Industriegebiet LEIPA (2)
Potenzial: Erweiterungsfläche Waldsportanlage (10)
- ≡ Gewerbe- und Industriegebiet Hafen (3)
- ≡ Standort Berkholzer Allee, mit
Gewerbegebiet Berkholzer Allee (4)
Potenzial: Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Berkholzer Allee (13)
- ≡ Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee (5)
- ≡ Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp (6)
- ≡ Gewerbegebiet Meyenburg (7)
- ≡ Standort Pinnow, mit
Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow (8)
Potenzial: Erweiterungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow (14)
- ≡ Suchraum östlich PCK, entlang B2 (11)
- ≡ Suchraum Heinersdorf (12)

3.3 Standorte und Flächenprofile

Standort PCK, mit
Betriebsgelände PCK-Raffinerie (1)
Potenzial: Erweiterung Industriefläche nördlich PCK (9)

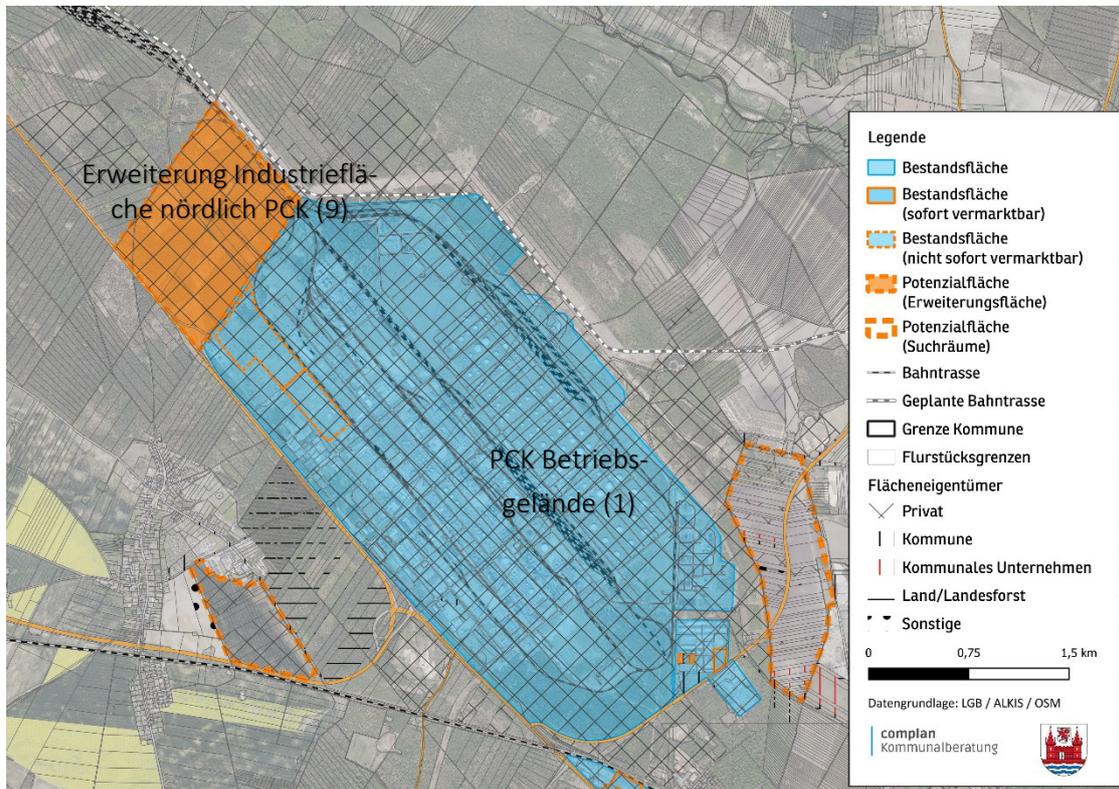


Abbildung 9: Bestands- und Potenzialflächen Standort PCK
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Die PCK-Raffinerie befindet sich nordwestlich der Schwedter Kernstadt; das **Betriebsgelände** umfasst einen Umfang von über 900 ha (brutto) Industriefläche (GI) und ist damit einer der größten Standorte im Land Brandenburg. Die PCK ist Flächeneigentümerin und verarbeitet Rohöl in Kraftstoffe aller Art und deckt damit große Teile des Bedarfes in Berlin und Brandenburg.

In südlicher bzw. östlicher Richtung verlaufen die **Bundesstraßen 2 bzw. 166** am Gebiet vorbei. Im nördlichen und zentralen Bereich des Industrieparks befinden sich zahlreiche Gleise und Verladeeinrichtungen, die das Gebiet an den **Schiengüterverkehr** auf der Strecke Berlin – Szczecin anschließen. Ein eigener Betriebsbahnhof liegt rd. 5 km nordwestlich in Stendell. Über Straße und Schiene ist der Standort somit sehr gut angebunden.

Teil des Betriebsgeländes ist der **Industriepark PCK**, in dem eine Reihe von Unternehmen (VERBIO, HPS Holzkontor- und Pelletierwerk Schwedt u. a.) sowie ergänzend Unternehmen aus dem Baugewerbe oder Dienstleistungen (teilweise Kontraktoren der PCK) angesiedelt sind. Zum Industriepark PCK (Umfang ca. 220 h) wird auch die nördlich angrenzende **Erweiterungsfläche PCK (ca. 130 ha)** gezählt. Hierfür wird derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet mit der Zielstellung, weitere Industrieflächen planungsrechtlich zu sichern. Ein Satzungsbeschluss ist 2025/26 möglich.

Auf dem Betriebsgelände bzw. im Industriepark sind einige Flächen ungenutzt, vor allem in den Randbereichen und im Nordwesten. Einige Flächen hat die PCK bereits an andere Nutzer verpachtet. Insbesondere im Nordwesten bestehen auf zwei rechteckig geschnittenen Flächen noch **Ansiedlungsmöglichkeiten in einem Umfang von rd. 30 ha**. Die PCK verpachtet diese Flächen insbesondere an Unternehmen, die die vorhandene technische Infrastruktur (Dampf, Strom etc.) auf dem Betriebsgelände nutzen wollen bzw. die Nähe zur PCK brauchen. Eine Veräußerung von Flächen an Dritte ist – auch vor dem Hintergrund der Eigentumssituation bei der PCK – aktuell und voraussichtlich auch zukünftig nicht vorgesehen.

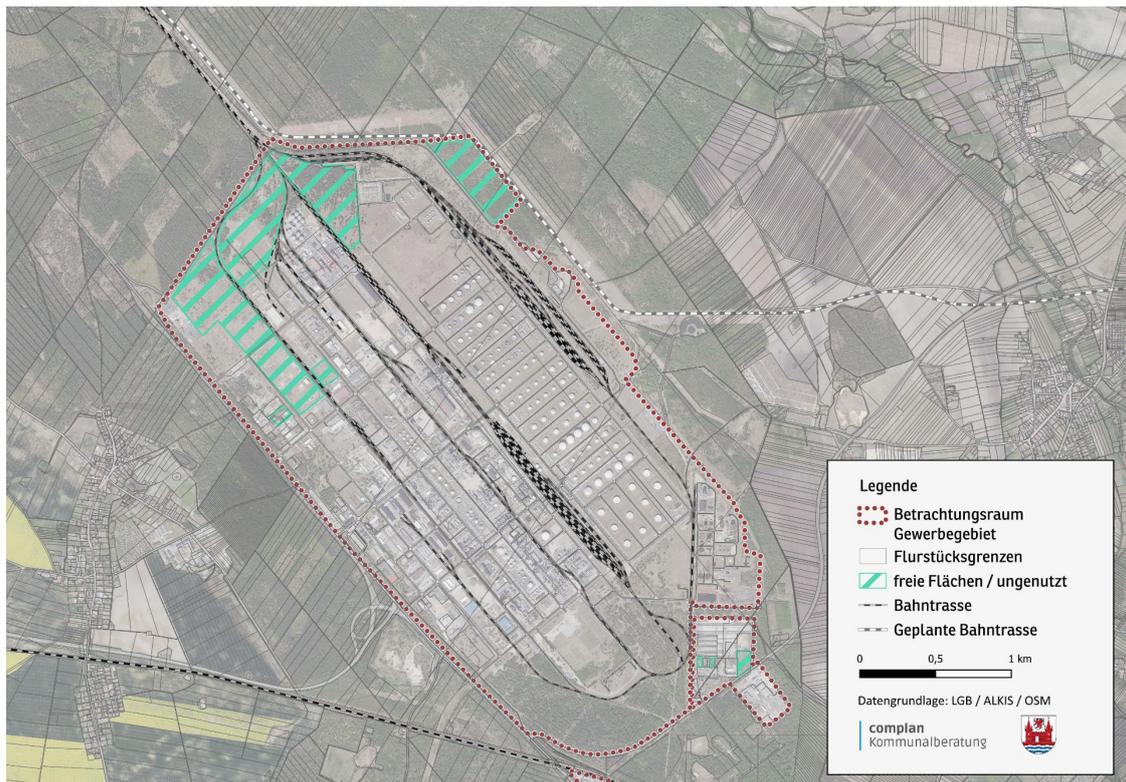


Abbildung 10: Bestandsnutzung Betriebsgelände PCK
Quelle: Eigene Darstellung (2024) nach eigener Luftbildauswertung und nach PCK Raffinerie GmbH, ENERTRAG SE (2023): HyPE+ Konzept – Transformation PCK Schwedt, Präsentation 08.06.2023.

Für die Transformation der PCK zu einem Produzenten grüner Kraftstoffe bzw. Produkte werden weitere freie Flächen auf dem Betriebsgelände sowie auf der nördlichen Erweiterungsfläche, für die derzeit der Bebauungsplan erarbeitet wird, benötigt. Auf dieser Fläche sind auch Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Umfang von freien Flächen, die für weitere Ansiedlungen Dritter zur Verfügung stehen, ist somit gering.

Fazit

Das Betriebsgelände der PCK umfasst einen Umfang von über 900 ha (brutto) Industriefläche. Über Straße und Schiene ist der Standort sehr gut angebunden. Der Industriepark PCK ist Teil des Betriebsgeländes, in dem Unternehmen aus verwandten Branchen angesiedelt sind. Zum Industriepark zählt auch die nördlich angrenzende Erweiterungsfläche PCK (rd. 130 ha), für die derzeit ein Bebauungsplan (Ziel GI-Ausweisung) erarbeitet wird.

Auf dem Betriebsgelände bestehen Ansiedlungsmöglichkeiten für Dritte in einem Umfang von rd. 30 ha. Weitere bestehende und zukünftige Flächen werden für die angestrebte Transformation der PCK benötigt. Trotz des großen Flächenumfangs und der Potenziale stehen nur geringe Flächen für Ansiedlungen Dritter zur Verfügung. Kommunale Einflussmöglichkeiten auf die Flächenvergabe bestehen nicht.

*Standort Kuhheide, mit
Industriegebiet LEIPA (2)*

Potenzial: Erweiterungsfläche Waldsportanlage (10)

Der Standort Kuhheide ist nordöstlich der Schwedter Kernstadt gelegen und wird im Osten durch den Nationalpark Unteres Odertal begrenzt. Strukturgebend ist hier das **Unternehmen LEIPA**. Die gesamte gewerblich genutzte Fläche östlich der Straße Kuhheide ist im Eigentum von LEIPA. Im Eingangsbereich der LEIPA befinden sich mit dem ehemaligen Tapetenwerk der Standort für das **Startup Labor** und das - im Innovation Campus geplante - **Reallabor**.

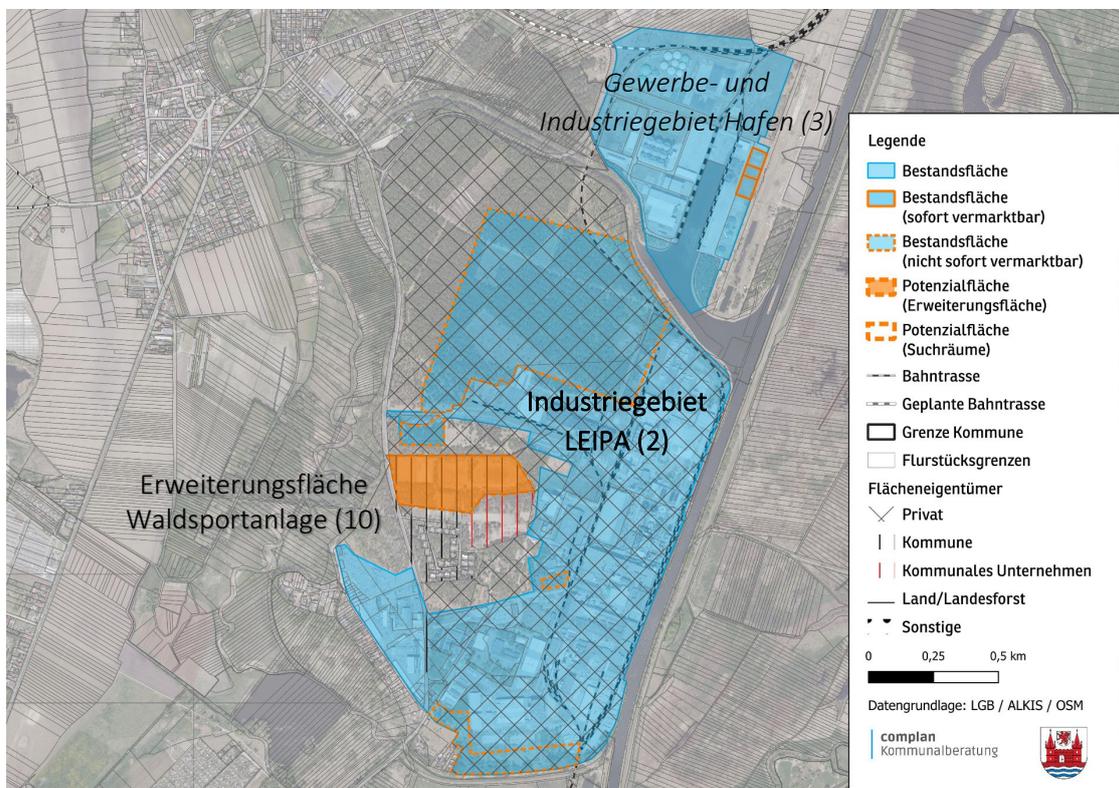


Abbildung 11: Bestands- und Potenzialflächen Standort Kuhheide
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Südwestlich davon befindet sich das Gewerbegebiet Kuhheide I, in dem Unternehmen aus dem Anlagenbau (Butting u. a.) sowie dem Entsorgungsgewerbe (ALBA u. a.) ansässig sind. Nördlich angrenzend liegt das Gewerbe- und Industriegebiet Hafen (3) (siehe Abbildung 13).

Der Standort ist über die Straße Kuhheide bzw. Berliner Straße (Nord-Süd-Richtung) mit der Kernstadt und Bundesstraße 2 verbunden. Die LEIPA verfügt auf ihrem Betriebsgelände über **Gleisanlagen für den Güterverkehr**. Diese werden von der LEIPA Logistik selbst betrieben. Die Gleise führen weiter nach Norden bis zum Hafen und bieten auf der eingleisigen, nicht elektrifizierten Strecke in Richtung Süden über den Bahnhof Schwedt/Oder einen Anschluss an die Stammstrecke Angermünde – Schwedt. Mit dem neuen Industriegleis soll insbesondere der Hafen auf einer eigenen Strecke besser angebunden werden.

Planungsrechtlich ist das Gebiet als Industriegebietsfläche gesichert (B-Plan Nr. 699/33/93 Gewerbe- und Industriegebiet Kuhheide II) bzw. in Teilen als Gewerbegebiet (B-Plan „Zweite Erweiterung des Gewerbebestandes der Firma Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG“). Ein B-Plan „Industriegebiet Kuhheide/LEIPA-Werk Schwedt Nord“ zur Aufrechterhaltung und Anpassung der Festsetzung als Industriegebiet liegt seit 2019 vor.

Insgesamt umfasst das Gebiet eine **Fläche von rd. 168 ha (brutto)** bzw. 109 ha (netto) gewerbliche Flächen.

Etwa 48 ha sind als **freie und zusammenhängende Bestandsfläche** prinzipiell verfügbar. Dazu addieren sich Kleinflächen in einem Umfang von insgesamt rd. 7 ha. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der LEIPA; kommunale Einflussmöglichkeiten bestehen nicht. Offen sind Fragen des Waldersatzes und der Herstellung der Erschließung. Die Flächen nördlich und westlich der freien Bestandsflächen sind Teil des B-Plans, hier ist Wald festgesetzt.

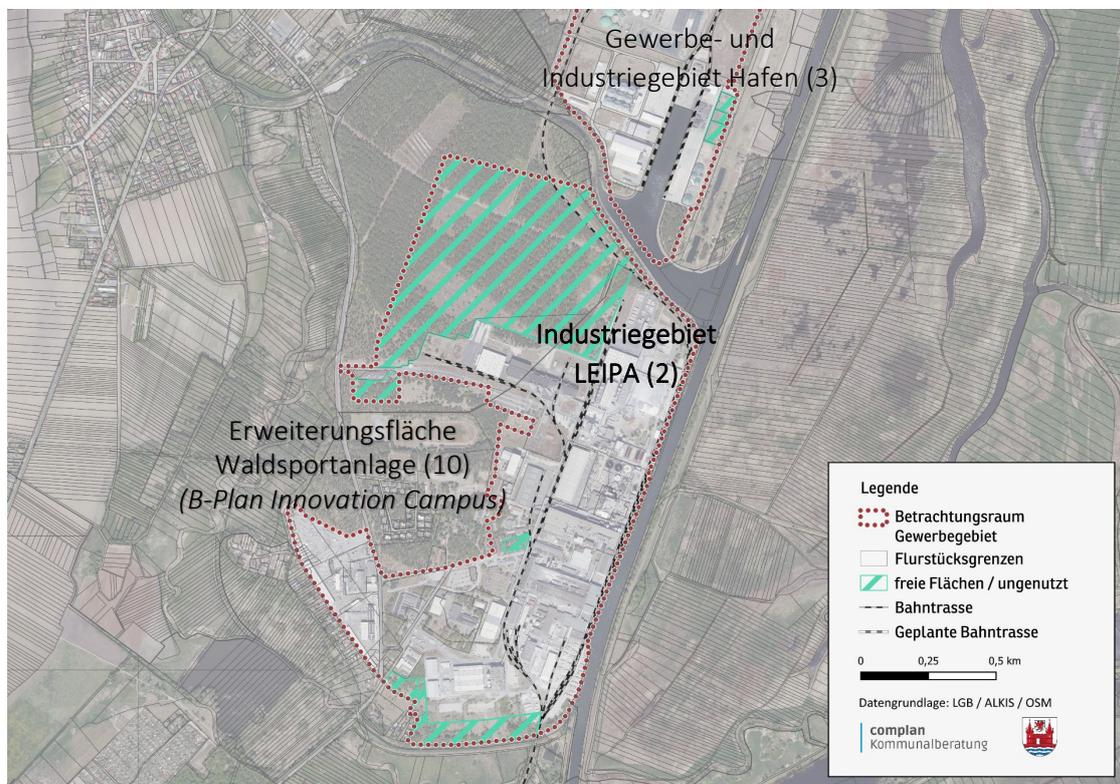


Abbildung 12: Bestandsnutzung Standort Kuhheide
Quelle: Eigene Darstellung (2024) nach eigener Luftbildauswertung und Bebauungsplan „Industriegebiet Kuhheide/Leipa-Werk Schwedt Nord“ (Beschlussvorlage Satzung 09/2018).

Für eine passende gewerblich-industrielle Nutzung der freien Bestandsflächen wäre eine Zusammenarbeit der Beteiligten sinnvoll. Hier besteht Planungsrecht, zugleich müsste die Erschließung hergestellt werden. Die Flächen sind im Eigentum der LEIPA, die Interesse an einer gewerblich-industriellen Nutzung der Flächen durch Dritte hat oder perspektivisch auch einen eigenen Bedarf an weiteren Flächen ausbilden kann.

Westlich liegen Flächen (**Waldsportanlage**) mit einer Größe von rd. 9 ha (brutto), die als Erweiterungsflächen Potenziale für die Ansiedlung wissensintensiver Unternehmen im Umfeld von LEIPA und Butting sowie auch für Gründungen bieten sollen. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Titel: B-Plan Innovation Campus) mit der Zielstellung Forschung ist gefasst. Da die Flächen sich in kommunalem Eigentum befinden, ist eine Aktivierung und Steuerung der weiteren Entwicklung nach der Erarbeitung eines Bebauungsplanes dann eigentumsrechtlich vergleichsweise gut möglich. Jedoch ist die Erschließung völlig neu herzustellen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind umzusetzen. Aufgrund der Lage zwischen Industriegebieten und der Wohnsiedlung ist wegen des Immissionsschutzes (Lärm) eine gewerbliche Entwicklung nur sehr eingeschränkt möglich.

Fazit

Der Standort Kuhheide umfasst eine Fläche von rd. 220 ha. Das Gebiet besitzt einen Schienenanschluss und ist über die Berliner Straße mit der Kernstadt und über die Hafenstraße an die Bundesstraße 2 verbunden. Ein großer Teil des Standortes zählt zum Betriebsgelände von LEIPA. Ergänzend bestehen Ansiedlungsmöglichkeiten für Dritte in einem Umfang von insgesamt rd. 48 ha auf bislang unerschlossenen und zusammenhängenden Waldflächen im Eigentum der LEIPA.

Südwestlich befindet sich mit der ehemaligen Waldsportanlage eine Fläche im Umfang von 9 ha, die als Erweiterungsfläche infrage kommt und die sich im Aufstellungsverfahren für einen Angebotsbebauungsplan befindet. Da sie sich im Eigentum der Stadt befindet, ist der kommunale Einfluss auf die Aktivierung der Fläche nach entsprechenden aufwendigen Erschließungsmaßnahmen gegeben.

Gewerbe- und Industriegebiet Hafen (3)

Das Gewerbe- und Industriegebiet Schwedter Binnenhafen liegt etwa 7 km nördlich der Schwedter Innenstadt an der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (siehe Abbildung 13). Hier liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne vor, die überwiegend Industriegebiet (GI) und teilweise ein Gewerbegebiet (GE) ausweisen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wurde im Jahr 2001 fertiggestellt und verfügt neben dem Hafen auch über einen Gleis- und Straßenanschluss (**trimodale Anbindung**). Zum Hafen zählen Umschlagsanlagen wie Portalkrane und Verladungsgeräte für Container und Schwergüter; er verfügt damit über gute Voraussetzungen, um Transport- und Logistikfunktionen wahrzunehmen. Über Szczecin und Świnoujście ist eine Anbindung an die Ostsee möglich, ebenso in Richtung Süden nach Berlin. Der Ausbau der Wasserstraße in Richtung Norden ist seit vielen Jahren beabsichtigt, wobei notwendige Investitionen in den Ausbau (Wassertiefen), in Schleusen und Brückenbauwerke nur schleppend vorankommen.

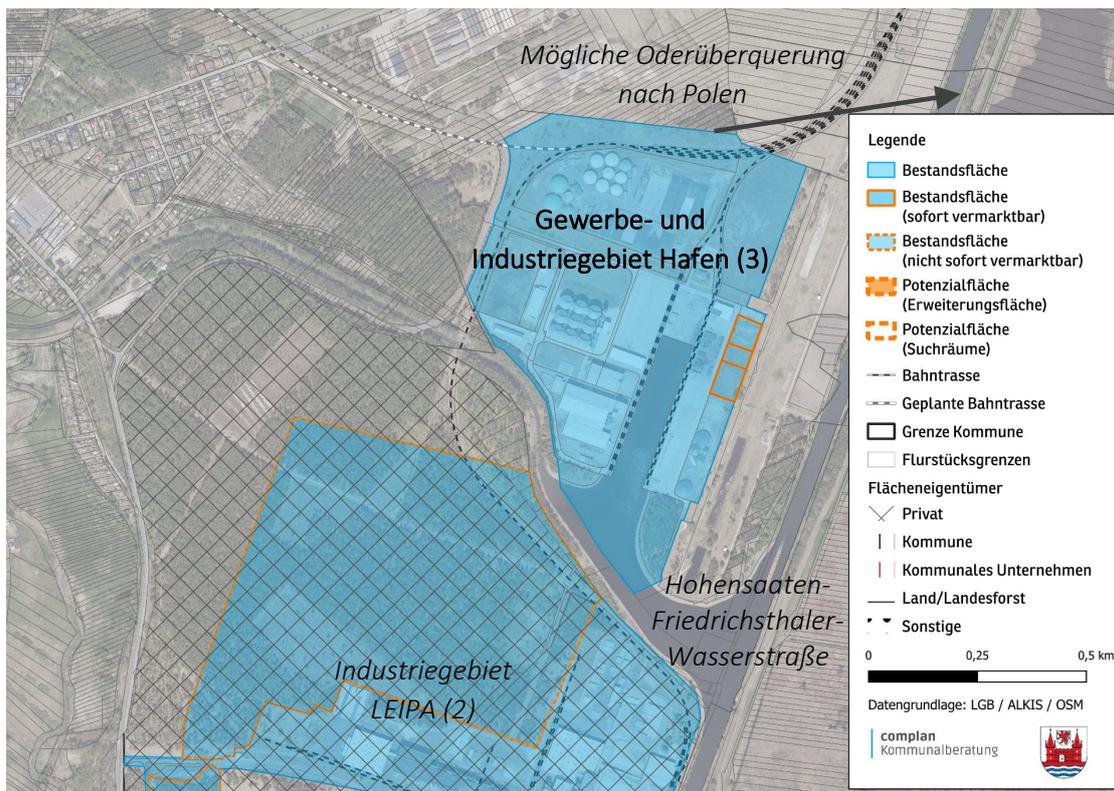


Abbildung 13: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbe- und Industriegebiet Hafen
 Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Eigentümerin der Fläche ist die 100%ige Tochter der Stadt Schwedt/Oder, die Technische Werke Schwedt (TWS), die mit einer eigenen Sparte auch den Hafen und die Gleisanlagen im Hafengebiet betreibt.

Die **gewerblich nutzbaren Flächen** umfassen insgesamt rd. 42 ha (netto), auf denen zehn Unternehmen ansässig sind, die dem verarbeiteten Gewerbe, der Ver- und Entsorgung und der Logistik zuzuordnen sind (siehe Abbildung 14). Prägende Unternehmen sind AGRAVIS Ost GmbH & Co. KG Region Uckermark und Gasag Bio-Erdgas Schwedt GmbH. Aktuell beabsichtigt das Unternehmen Stork eine noch freie Fläche im Nordosten mit einem Umfang von 3,8 ha zu erwerben und plant Investitionen ab dem Jahr 2025. Somit ist dann nur noch eine kleine Fläche mit rd. 2 ha verfügbar und vermarktungsfähig.

Der **Gleisanschluss** wird von der Endstation im personengebundenen Schienenverkehr am Bahnhof Schwedt/Oder über eine eingleisige und nicht elektrifizierte Schienentrasse über das Betriebsgelände der LEIPA bis zum Hafen geführt. Geplant ist ein neues Industriegleis, das vom Abzweig Passow an der Strecke Berlin – Szczecin an der PCK-Raffinerie vorbei bis zum Hafen führt. Damit sollen die Potenziale am Schwedter Binnenhafen und die Chancen der trimodalen Anbindung besser ausgenutzt, der Verkehr nachhaltiger gestaltet und Voraussetzungen für weitere Neuansiedlungen und Erweiterungen von Unternehmen geschaffen werden. Parallel zur geplanten neuen Gleisführung (siehe Abbildung 14) besteht die grundsätzliche Option einer Weiterführung über die Oder nach Polen unter Nutzung des freigehaltenen Korridors im Nationalpark Unteres Odertal. Dies würde eine deutlich bessere Anbindung an den Wirtschaftsraum Szczecin ermöglichen.

Aufgrund der kaum noch verfügbaren Flächen sollten für eine perspektivische Entwicklung angrenzende Flächenpotenziale vor allem im nördlichen Hafenbereich weiter untersucht

werden. Prinzipiell wäre eine gewerblich-industrielle Nutzung auf den nördlich angrenzenden Flächen auf der anderen Seite der Bahngleise denkbar.

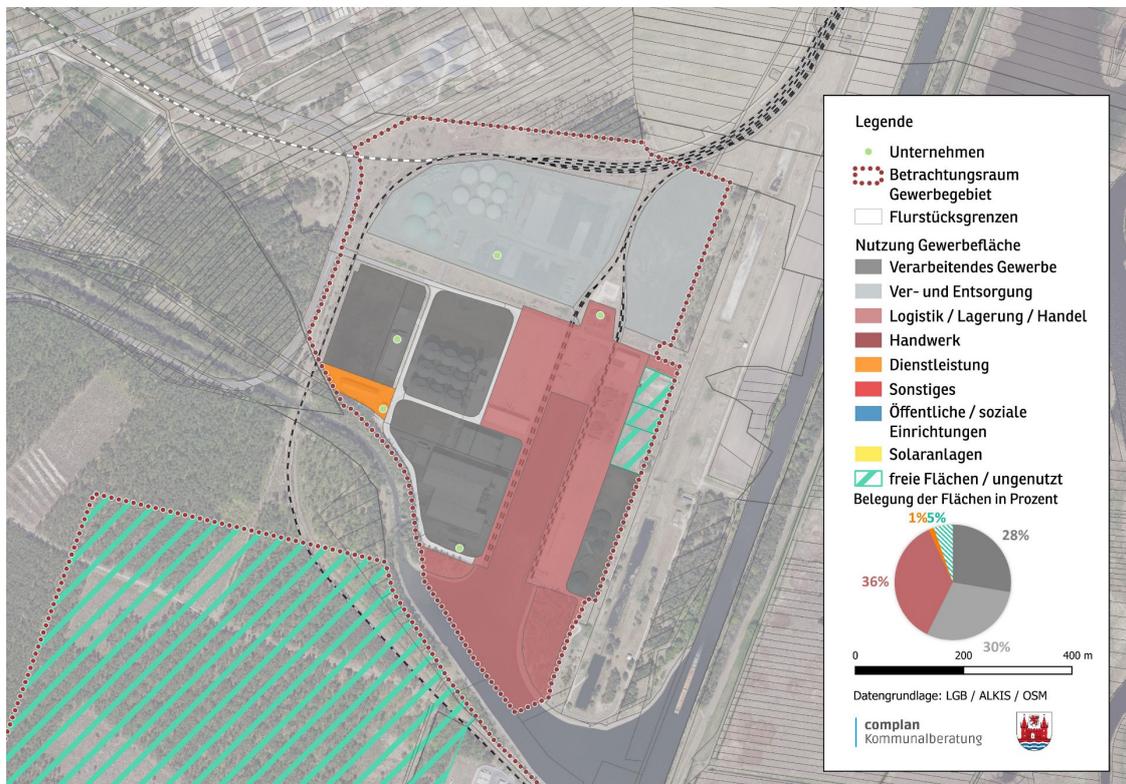


Abbildung 14: Bestandsnutzung Gewerbe- und Industriegebiet Hafen
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Fazit

Das Gewerbe- und Industriegebiet verfügt über eine trimodale Anbindung über Wasser-, Gleis- und Straßenwege. Hier besteht bereits eine Anbindung über Wasserstraßen an die Ostsee (Szczecin und Świnoujście) und nach Berlin. Der bestehende Gleisanschluss soll durch ein neues Industriegleis weiter optimiert werden. Damit kann die Umschlag-, Transport- und Logistikfunktion perspektivisch weiter gestärkt werden.

Das Flächenangebot ist bereits weitgehend ausgeschöpft. Hier stehen aktuell nur noch geringe Flächen zur Verfügung (2 ha). Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten liegen in einer intensiveren und verdichteten Nutzung der Bestandsflächen und in der perspektivischen Sondierung von Potenzialflächen im nördlichen Hafenbereich bzw. darüber hinaus.

*Standort Berkholzer Allee, mit
 Gewerbegebiet Berkholzer Allee (4)*

Potenzial: Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Berkholzer Allee (13)

Der Standort liegt ca. 2 km von der Schwedter Innenstadt am westlichen Stadtrand und ist über die Leverkusener Straße mit der Bundesstraße 166 verbunden. Zur Erschließung des Gebiets wurde 1993 ein Bebauungsplan aufgestellt. Die gewerblich nutzbaren Flächen summieren sich auf eine Gesamtgröße von rd. 29 ha (brutto) bzw. 21 ha (netto). Zum Zeitpunkt der Erfassung waren **31 kleine und mittlere Unternehmen** im Gebiet ansässig, vor allem im Bereich der Dienstleistungen, der Logistik sowie Handels- und Handwerksbetriebe (siehe Abbildung 16). Die Belegung liegt bei rd. 49 %.

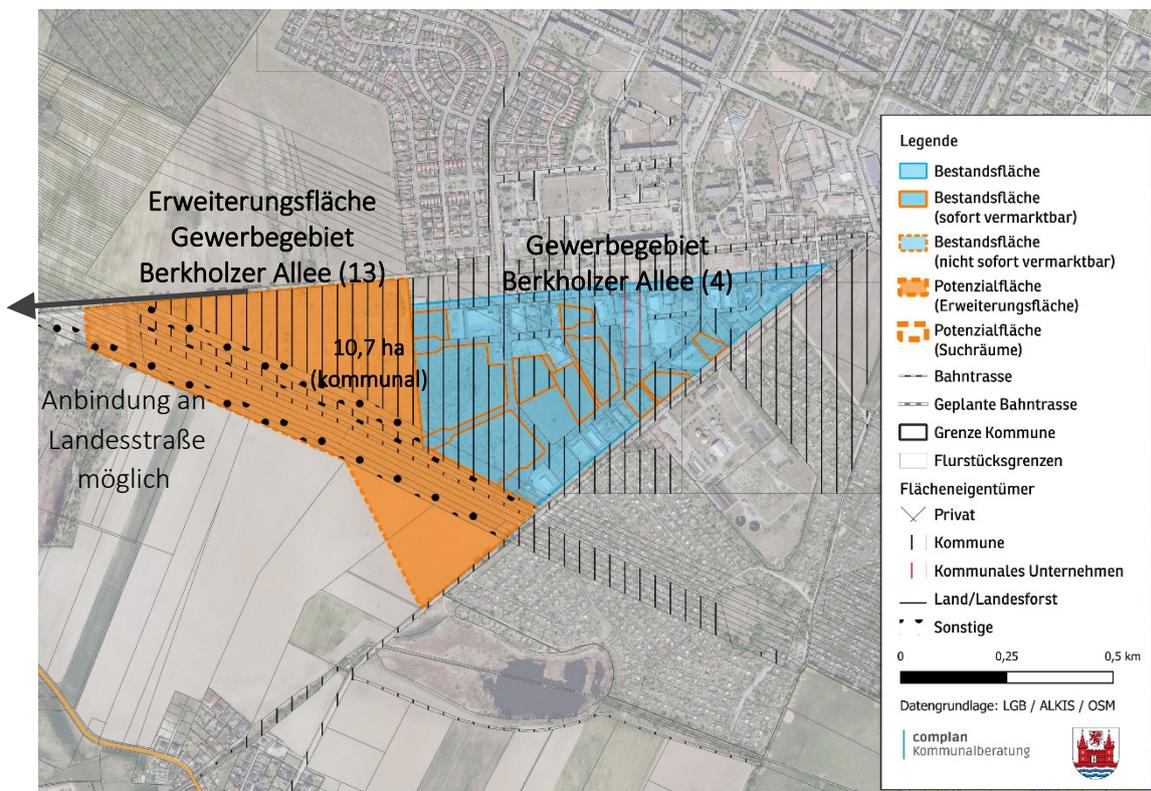


Abbildung 15: Bestands- und Potenzialflächen Standort Berkholzer Allee
 Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Mit rd. 11 ha ist etwas mehr als die **Hälfte der Fläche**, vor allem im östlichen Teil, noch **frei und sofort vermarktungsfähig**. Die größte zusammenhängende Fläche beläuft sich auf etwa 3,5 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder. Die zweitgrößte Fläche umfasst etwa 2,5 ha. Da nördlich an das Gewerbegebiet direkt eine Wohnbebauung angrenzt, sind nur geringe Lärmemissionen zulässig. Die Verbindung zur B166 verläuft über die Leverkusener Straße, die derzeit mit Mitteln aus dem GRW-Sonderprogramm saniert und modernisiert wird.

Westlich schließt sich eine große Fläche im Umfang von rd. 31 ha, teils in kommunalem Eigentum (10,7 ha) an, die sich als **Erweiterungsfläche** des Gebiets und Potenziale für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen anbietet (siehe Abbildung 15). Im Norden wird die Fläche begrenzt durch die Berkholzer Allee. Die südliche Begrenzung bilden die Meyenburger Allee sowie das im bestätigten Regionalplan enthaltene Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Kies. Eine separate verkehrliche Erschließung in Richtung Westen zur Landesstraße wäre denkbar.

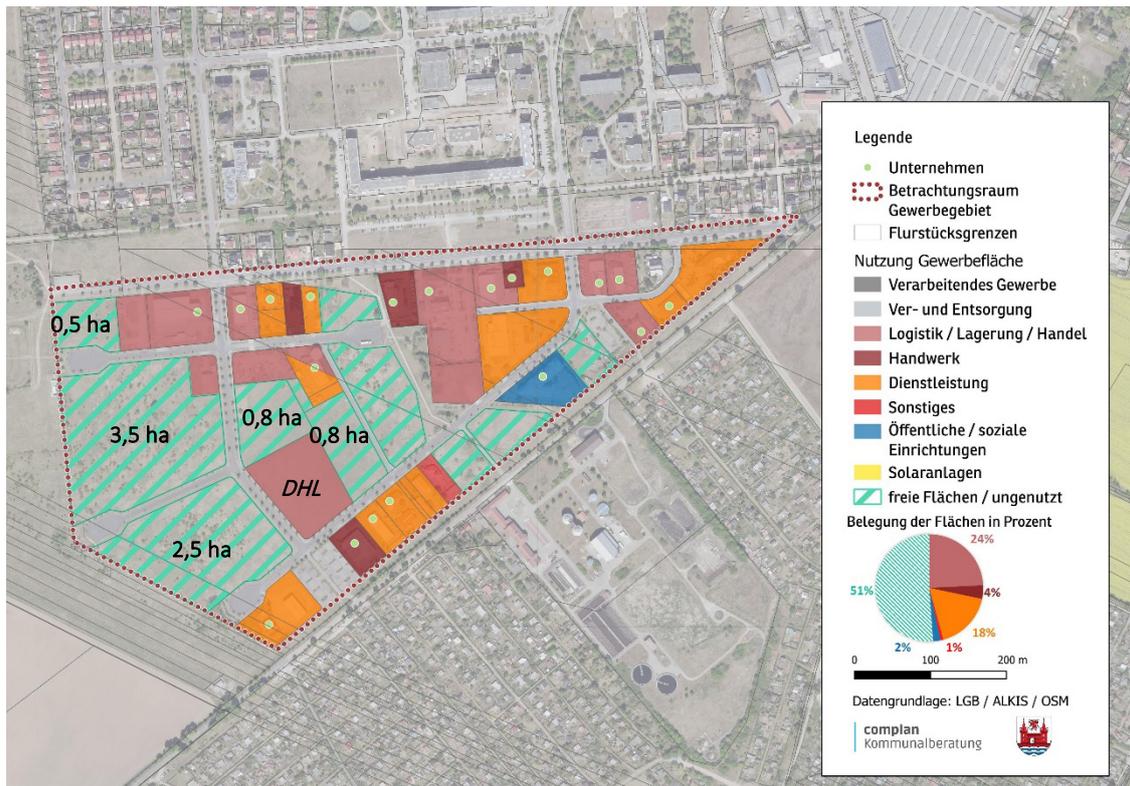


Abbildung 16: Bestandsnutzung Gewerbegebiet Berkholzer Allee
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Gegenwärtig besteht der nördliche Teil der Fläche aus Grünland mit vereinzelt Baumbestand. Hier sind die Flächen in städtischem Eigentum. Der mittlere Teil besteht aus einem Streifen mit jeweils sehr schmalen Flurstücken, die sich in unterschiedlichem Eigentum befinden und landwirtschaftlich bzw. extensiv genutzt werden. Der südliche Teil ist landwirtschaftlich genutzt und gehört landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Privatpersonen.

Im Nordosten weist die mögliche Erweiterungsfläche eine große Nähe zu bestehenden Wohngebieten auf. Das schränkt die Bandbreite der vorstellbaren Nutzungen dieser wohngebietsnahen Flächen entsprechend ein.

Fazit

Das Gewerbegebiet Berkholzer Allee hat eine Gesamtfläche von rd. 29 ha (brutto) und ist geprägt durch eine Mischung eher kleiner Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Die straßenseitige Erschließung zur Bundesstraße 2 wird durch die zukünftig modernisierte Leverkusener Straße gesichert. Ca. die Hälfte der Flächen sind noch nicht belegt und stehen für Neuansiedlungen zur Verfügung. Die Flächen sind klein, aber im kommunalen Eigentum und daher direkt vermarktungsfähig.

Westlich angrenzend sind Landwirtschaftsflächen, die eine mögliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets im Umfang von bis zu 31 ha darstellen. Auch hier ist der kommunale Einfluss gegeben, da sich die Flächen in Teilen im Eigentum der Stadt befinden.

Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee (5)

Das Gebiet befindet sich unmittelbar östlich des Industriegebiets PCK Raffinerie GmbH und ca. 3 km nördlich der Innenstadt. Es wird von der Bundesstraße 2 durchquert und verfügt damit über eine gute Straßenerschließung. Planungsrechtlich ist das Gebiet bzw. der nördliche Teil mit dem B-Plan „Gewerbegebiet Breite Allee I“ (1996) gesichert. Die Gewerbegebietsgrenzen in der Darstellung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) umfassen auch den südlichen Bereich bzw. die andere Straßenseite.

Auf den rd. 27 ha gewerblich nutzbaren Flächen (brutto) sind 8 Unternehmen aus den Branchen der Ver- und Entsorgung und Logistik angesiedelt sowie die Erinnerungsstätte des DDR-Militärgefängnisses (siehe Abbildung 18).

Prägende Unternehmen sind 3 S Gesellschaft für Abriss und Recycling mbH und Recon-T Recycling-Energy-Consulting-Trading GmbH. Der nördliche Teil ist mit PV-Anlagen belegt. Einzelne kleinere Flächen sind nicht belegt (freie Bestandsflächen) und vermarktungsfähig (insgesamt rd. 2 ha). Die Belegung beträgt rd. 92 %; im kommunalen Eigentum sind keine nutzbaren Gewerbeflächen vorhanden.

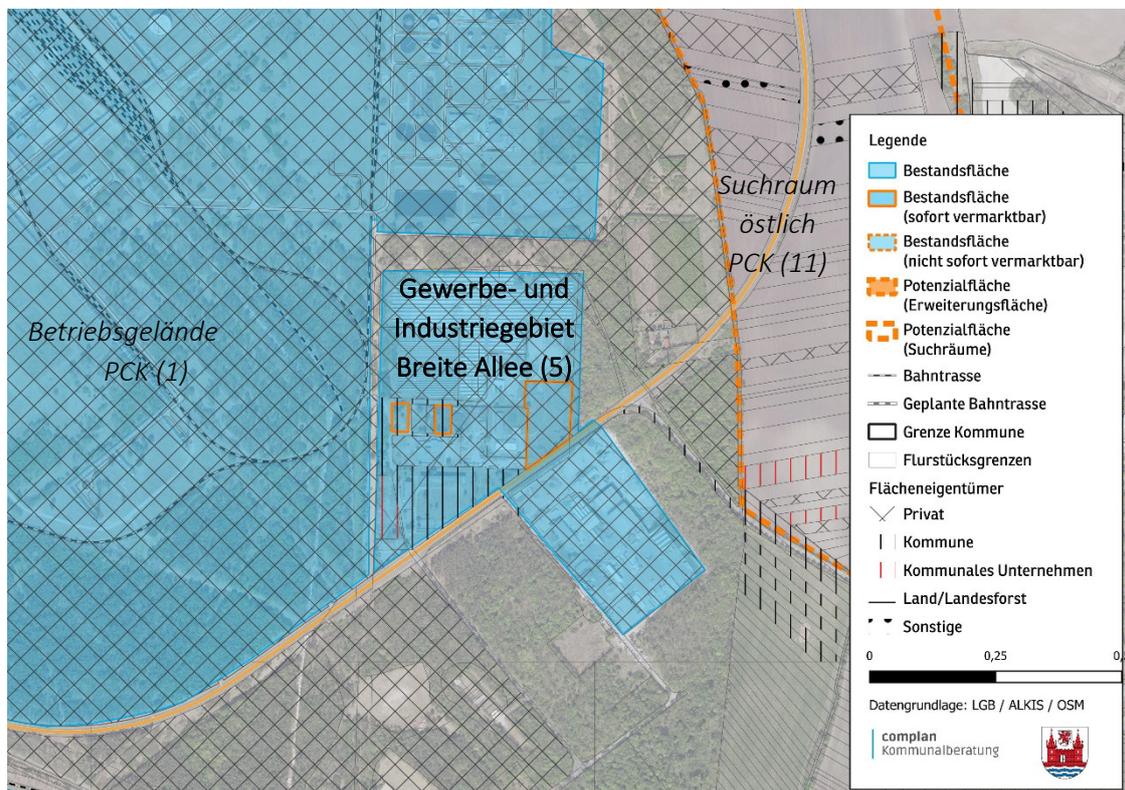


Abbildung 17: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Die Nähe zu PCK (1) und die Lage abseits von Siedlungsbereichen sowie die gute Anbindung über die Bundesstraßen bieten prinzipiell Chancen für Industrieansiedlungen und Betriebe mit Emissionen auf allerdings kleinen Flächen. Allerdings ist die Wegeerschließung innerhalb des Gebiets defizitär.

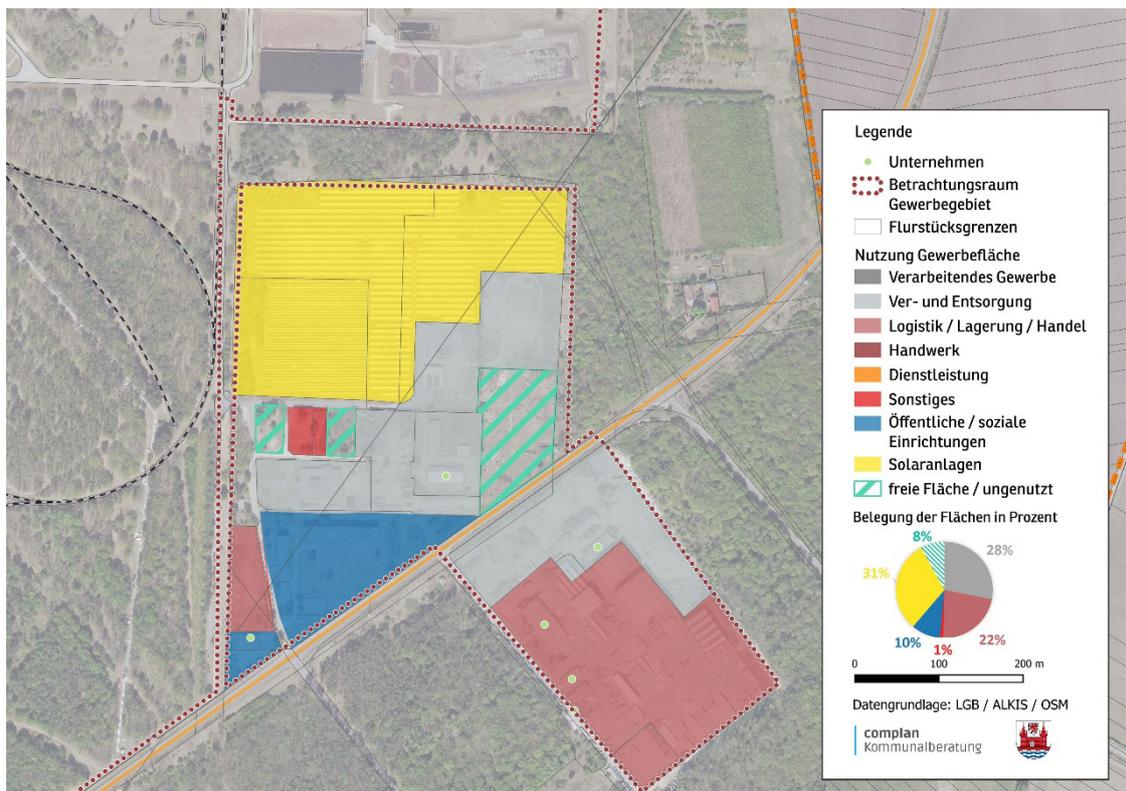


Abbildung 18: Bestandsnutzung Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee
 Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Fazit

Das Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee umfasst eine Fläche von rd. 30 ha (brutto). Es liegt im Wald, direkt angrenzend an den PCK-Standort, ist aber per Straße mit der Bundesstraße 2 sehr gut angebunden. Es sind vereinzelte, flächenintensive Unternehmen aus der Logistik sowie der Ver- und Entsorgung angesiedelt. Zudem ist ein großer Teil durch PV-Anlagen belegt. Kleine Flächen sind noch für weitere Ansiedlungen verfügbar (insgesamt ca. 2 ha). Es bestehen somit nur geringe Potenziale zur Weiterentwicklung des Gebiets. Eine kommunale Verfügbarkeit der Fläche ist nicht gegeben.

Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp (6)

Das Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp erstreckt sich entlang der Bundesstraße 166 am westlichen Stadteingang zwischen Bundesstraße und Bahngleisen in Richtung Innenstadt. Mit dem Bahnhof Schwedt-Mitte ist eine **sehr gute Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV)** gegeben, die für die personalintensiven Dienstleistungsunternehmen einen großen Vorteil darstellt.

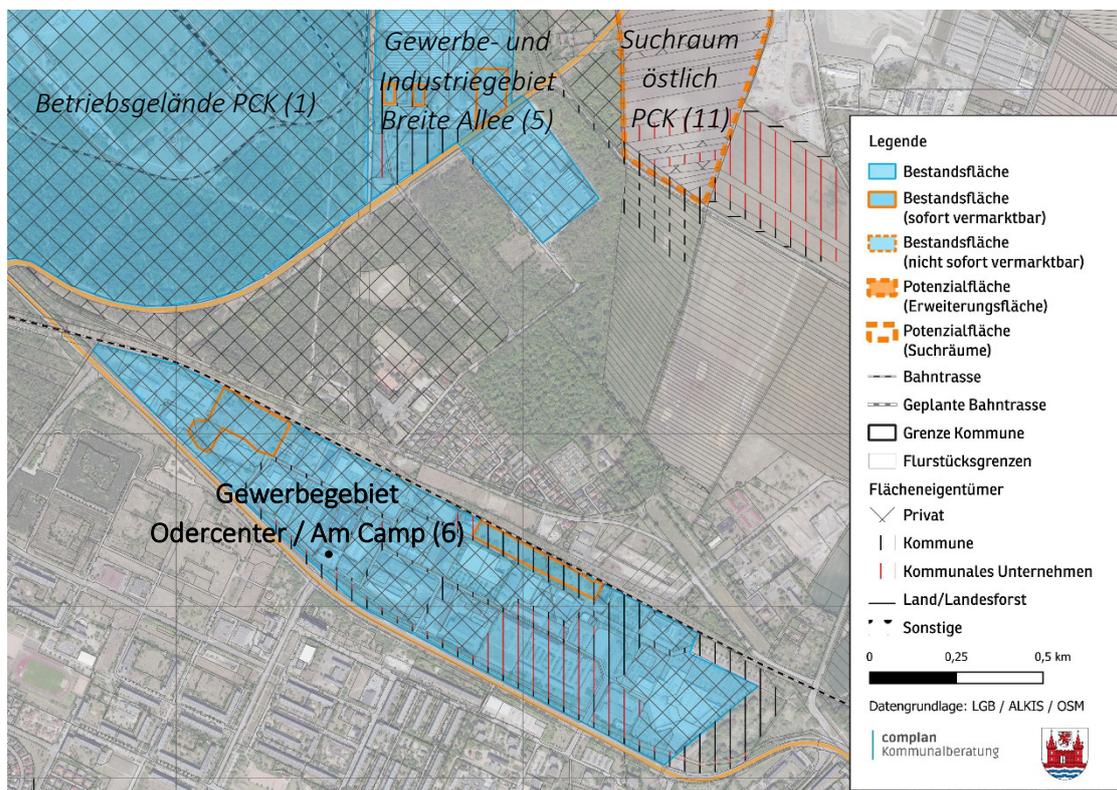


Abbildung 19: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Auf Flächen von insgesamt rd. 53 ha (netto) sind Unternehmen aus den **Branchen Handel, Logistik, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen** angesiedelt (siehe Abbildung 20). Prägend sind das Einkaufszentrum Odercenter und weitere Großmärkte. Zwei Flächen mit drei bzw. zwei ha sind nicht mit Nutzungen belegt (freie Bestandsflächen) und sofort vermarktungsfähig. Die Belegung beträgt rd. 91 %. Das Gebiet besticht durch seine zentrale Lage und eine sehr gute verkehrliche Anbindung (Straße und Bahn). Durch die Nähe zur Wohnbebauung sind emissionsintensive Unternehmen ausgeschlossen. So ist das Gewerbegebiet vorwiegend ein Standort für Dienstleistungsunternehmen.

Zukünftig wird der **ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof)** gegenüber vom Bahnhof Schwedt Mitte als zeitgemäßer Mobilitätsknoten aufgewertet sowie ab 2026/27 das TRAFO – Zentrum für Transformation Teil des stadtweiten **Innovation Campus** errichtet. Aktuell wird hier bereits das „neue CAMP“ mit modernen und zeitgemäßen Büroflächen modernisiert und weiter westlich die neue Hauptfeuerwache errichtet. Ergänzend soll das Boardinghouse als Unterkunft für Auszubildende durch den Landkreis Uckermark auf einer freien Fläche rd. 400 m südlich entstehen. Durch einen privaten Eigentümer ist die Reaktivierung einer Fläche an der Bäckerstraße vorgesehen.

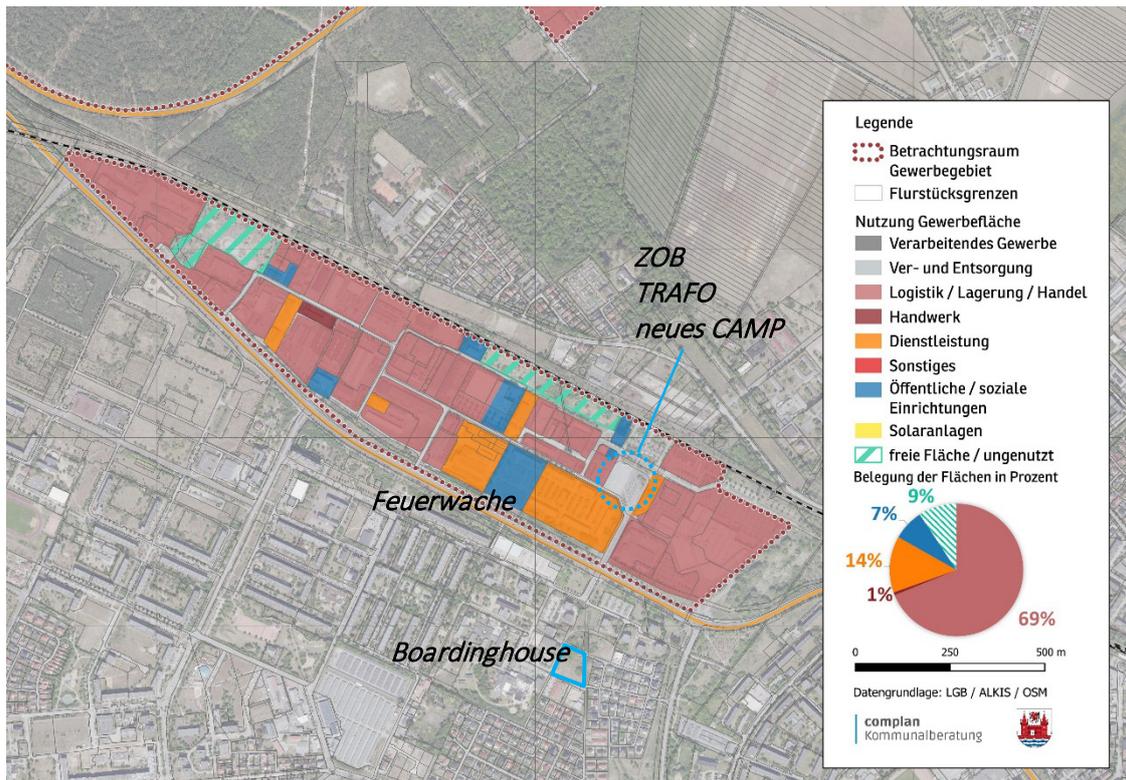


Abbildung 20: Bestandsnutzung Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp
 Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Fazit

Das Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp umfasst eine Fläche von rd. 63 ha (brutto) und ist geprägt von (Groß-)Handel und Dienstleistungen. Das Gebiet ist sehr zentral gelegen und gut an das Straßennetz (B166) und den SPNV angebunden. Das Gebiet ist zum Großteil belegt, bietet aber noch Ansiedlungspotenziale auf drei Flächen mit insgesamt 5 ha, die zum Teil erschlossen und vermarktungsfähig sind.

Der Standort wird zukünftig durch die Planung des TRAFO, den ZOB und den Neubau der Feuerwache und des neuen CAMPS durch die öffentliche Hand weiterentwickelt und zum zentralen Anlaufpunkt in Schwedt für die Transformation, aber auch für Besucher und Touristen. Private Initiatoren zeigen darüber hinaus das Interesse der Wirtschaft an dem Standort als wohnortnaher Arbeits- und Dienstleistungsschwerpunkt.

Gewerbegebiet Meyenburg (7)

Ca. 3 km südlich der Innenstadt liegt das Gewerbegebiet im durch Wohnnutzung geprägten Ortsteil Berkholz-Meyenburg. Die Fläche befindet sich innerhalb des **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans 03 Gewerbegebiet Berkholz-Meyenburg, der eine gewerbliche Nutzung ausweist. Das Gewerbegebiet ist über die Landesstraße L 284 erschlossen. Es befindet sich jeweils wenige Kilometer entfernt von den Bundesstraßen 2 und 166, weist durch die Lage an der L 284 aber eine überörtliche Anbindung sowohl an die Schwedter Kernstadt als auch Richtung Angermünde auf.

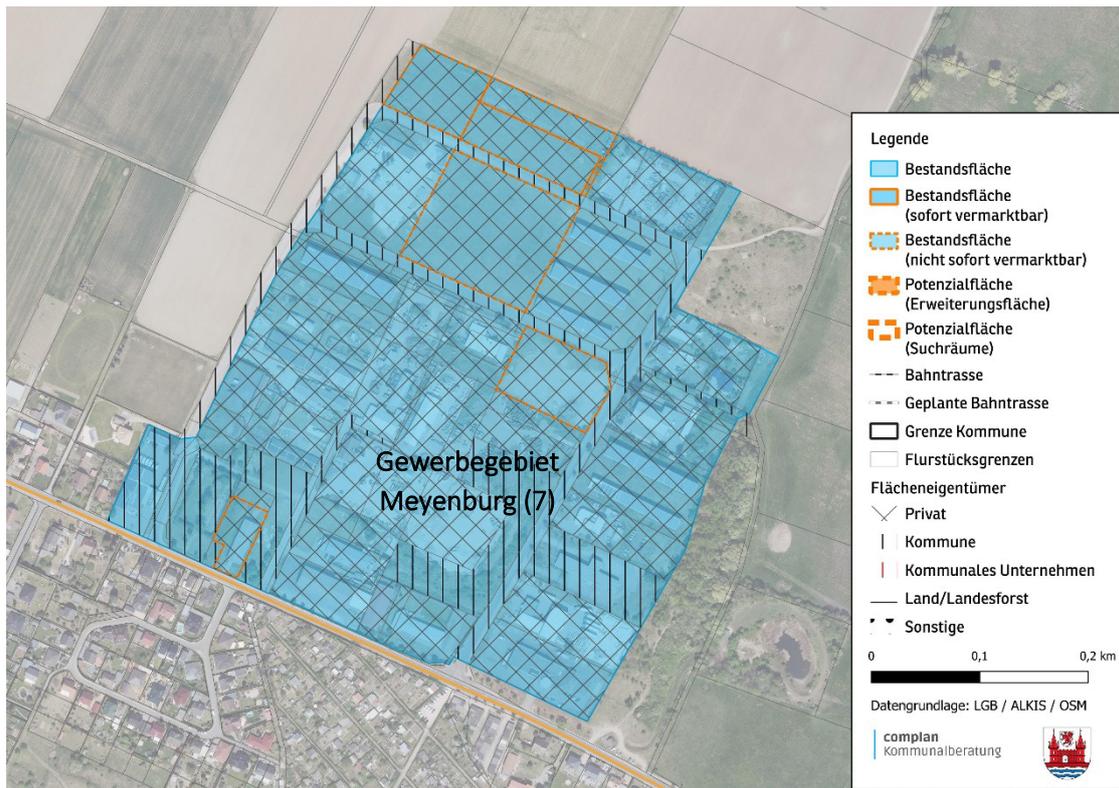


Abbildung 21: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbegebiet Meyenburg
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Alle gewerblich genutzten und nutzbaren Flächen befinden sich im Eigentum der jeweils ansässigen Unternehmen bzw. privater Personen. Die Stadt Schwedt/Oder ist Eigentümerin der nordöstlichen Fläche, welche im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist.

Neben einigen öffentlichen Einrichtungen sind **kleinere Betriebe u. a. aus der Logistik, Lagerflächen und Dienstleistungen** vorhanden. Prägende Unternehmen sind u. a. Containerdienst Ihlow GmbH, M & M Servicegesellschaft GbR oder Weckwerth-Metalle & Autoverwertung & Abschleppdienst GmbH. Mehrere Flächen werden von PV-Anlagen belegt. Die Belegung beträgt etwa 80 %.

Die **freien Bestandsflächen** sind aufgrund der privaten Eigentümerschaft **nur durch diese vermarktungsfähig**. Sie umfassen vier Flächen und ein leerstehendes Gebäude mit insgesamt rd. 4 ha. Die kleinteilige Flächenstruktur abseits der großen überregionalen Verkehrsachsen bietet ein geeignetes Umfeld für das Wachstum bzw. die Verlagerung lokal orientierter Unternehmen. Der effizienten Ausnutzung zur Verfügung stehender Flächen sowie einer fortlaufenden Entwicklung des Bestandes kommt große Bedeutung zu.



Abbildung 22: Bestandsnutzung Gewerbegebiet Meyenburg
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Fazit

Das kleinteilig strukturierte Gewerbegebiet Meyenburg im südlichen Bereich der Stadt Schwedt/Oder ist über die Landesstraße L 284 zu erreichen.

Die in geringem Umfang noch zur Verfügung stehenden freien Flächen im Bestand sind im privaten Eigentum. Der kommunale Einfluss auf die Nutzungen ist nicht vorhanden. Geeignet wären diese Flächen für Betriebe u. a. aus dem Handwerk, verarbeitendem Gewerbe und für Lagerflächen. Im Fokus sollten hier die möglichst effiziente Flächenausnutzung sowie eine fortlaufende Entwicklung des Bestandes stehen.

Standort Pinnow, mit

Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow (8)

Potenzial: Erweiterungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow (14)

Das Gebiet liegt am östlichen Rand der von der Stadt mitverwalteten Gemeinde Pinnow, ca. 17 km (Fahrweg) westlich der Schwedter Innenstadt. Die rechtliche Grundlage bildet der Flächennutzungsplan Amt Oder-Welse in seiner zweiten Änderungsfassung. Darin sind große Teile des Gebiets als **gewerbliche Baufläche** und ein kleiner Teil im nordwestlichen Bereich als Sondergebiet Photovoltaik dargestellt.

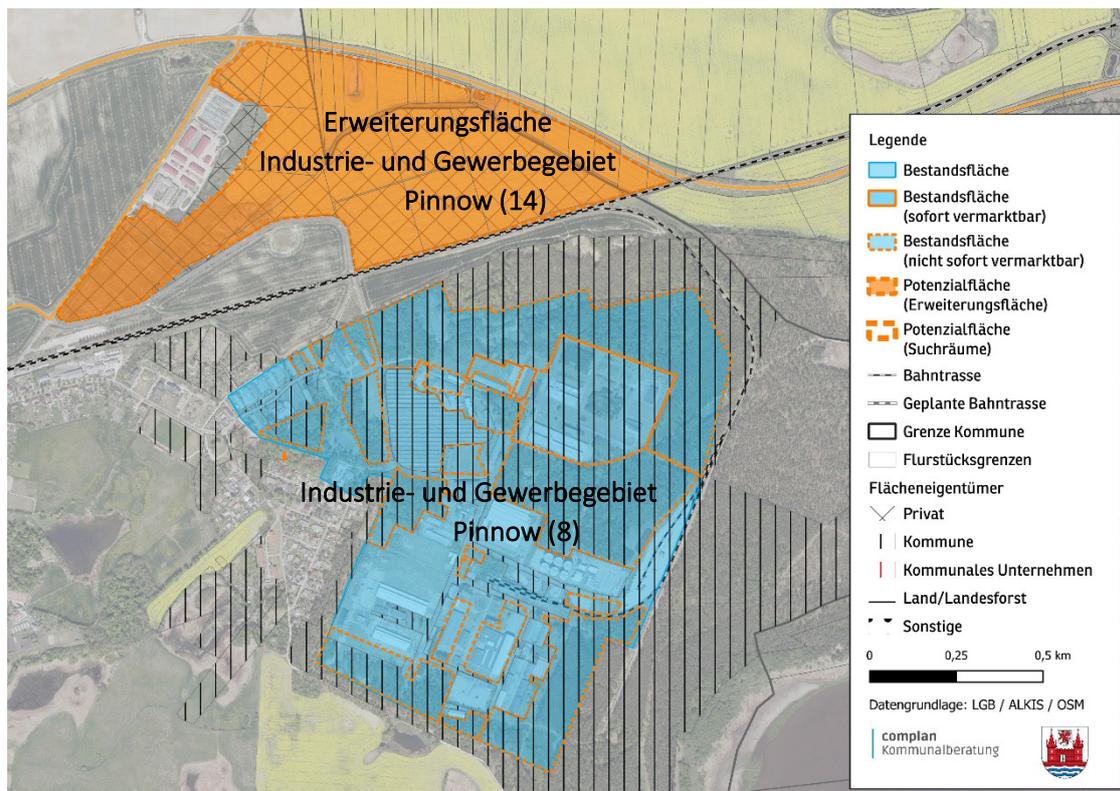


Abbildung 23: Bestands- und Potenzialflächen Industrie- und Gewerbegebiet Standort Pinnow
 Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Über ein **Anschlussgleis**, welches nordöstlich der Flächen verläuft, ist das Bestandsgebiet an die Stammstrecke Angermünde – Schwedt angeschlossen. In diesem Zusammenhang besteht mit dem nahegelegenen Bahnhof Pinnow auch ein Anschluss an den SPNV. Die **Bundesstraße 2** mit ihrer überregionalen Verbindungsfunktion als Teil der Achse zwischen Berlin und Szczecin ist von der Fläche ausgehend ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Die bereits gewerblich genutzten Flächen befinden sich im privaten Eigentum der jeweiligen Unternehmen. Dagegen sind die noch **freien Bestandsflächen im kommunalen Eigentum** der Gemeinde Pinnow.

Mit einer Summe an Gewerbeflächen von insgesamt rd. 109 ha (netto) ist das Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow (IGP) nach dem PCK-Standort und dem Standort Kuhheide der drittgrößte Gewerbestandort. Es wurden 16 Unternehmen erfasst, die auf den unterschiedlich zugeschnittenen Grundstücken ansässig sind. Dazu zählen Unternehmen aus dem verarbeiteten Gewerbe, der Logistik und Lagerei, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Prägende Unternehmen sind u. a. LOCON SERVICE GMBH, VERBIO Pinnow GmbH oder Lichtgitter Treppen GmbH & Co. KG.

Eine größere Fläche ist mit PV-Anlagen belegt (siehe Abbildung 24). Das Gebiet ist ein traditioneller Industriestandort mit altem Gebäudebestand, der teilweise auch gewerblich noch bzw. wieder genutzt wird, aber auch mit vielen Leerständen und Brachflächen. Insgesamt **rd. 76 ha der Flächen** und damit ein Großteil des Gebiets wird nicht genutzt (**freie Bestandsflächen**). Weite Teile des südlichen, in Teilen auch des nördlichen Bestandsgebiets sind als Altlastenverdachtsflächen klassifiziert. Zudem befinden sich vereinzelt noch Gebäude auf diesen Flächen, so dass diese nicht sofort vermarktungsfähig sind. Die Belegung beträgt insgesamt etwa 30 %.

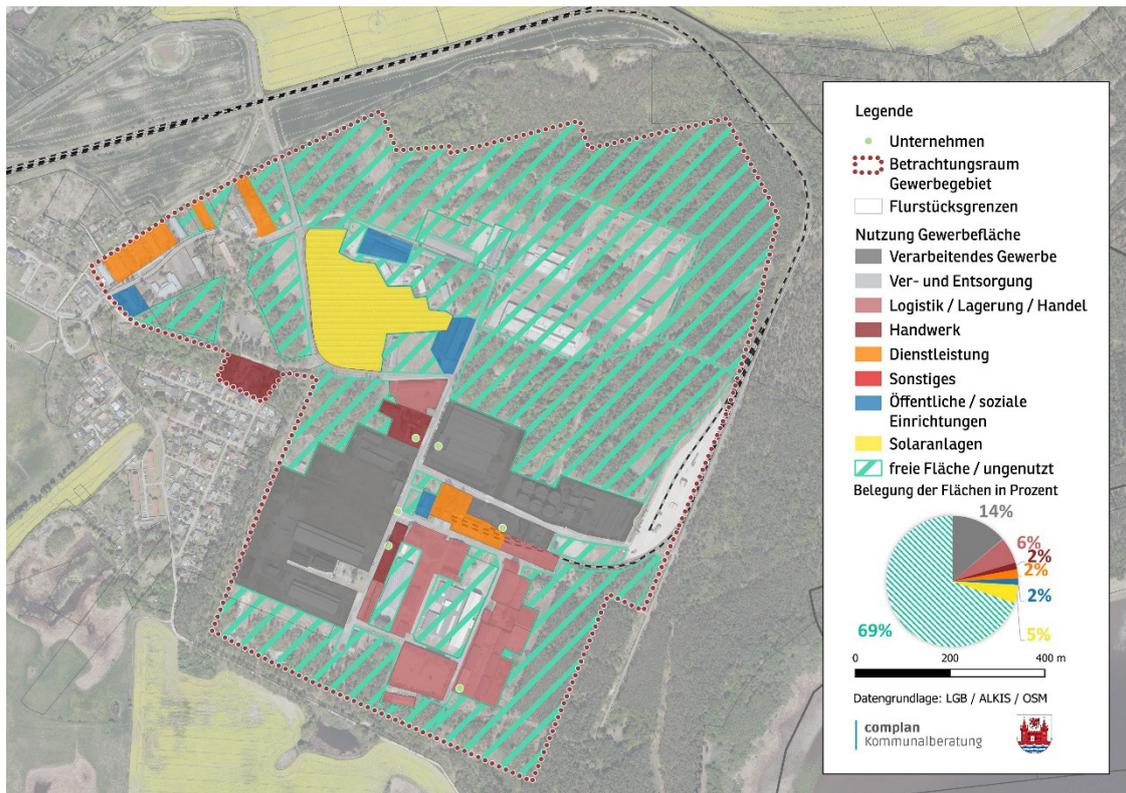


Abbildung 24: Bestandsnutzung Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Nördlich der Bahnleise liegen weitere 56 ha Ackerflächen, die als **Potenzialflächen** (Erweiterungsfläche) für einen neuen Gewerbebestandort geprüft werden (siehe Abbildung 23) und sich vollständig in privatem Eigentum befinden.

Eine vertiefende **Machbarkeitsstudie** untersucht aktuell die Potenziale, den Infrastrukturanpassungsbedarf sowie die Wirtschaftlichkeit des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes Pinnow. Darin sollen die konkret verfügbaren Flächen sondiert, Erschließungsbedarfe und -möglichkeiten ermittelt und geprüft sowie ein Maßnahmenkonzept einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erarbeitet werden.

Fazit

Das IGP ist ein traditionsreicher Industrie- und Gewerbebestandort westlich der Schwedter Kernstadt. Dieser ist über Straße und Schiene sowie die 380-KV Leitung infrastrukturell gut angebunden. Unterschiedlich strukturierte Grundstücke bieten Raum für eine breite Unternehmenslandschaft.

Große Teile des Bestandsgebietes sind noch ungenutzt – teilweise handelt es sich dabei um Altlastenverdachtsflächen, Flächen mit altem, sanierungswürdigen Gebäudebestand und zum Teil großem Leerstand. Die stadtechnische Ver- und Entsorgung ist stark erneuerungsbedürftig und muss erweitert werden.

Die in privatem Eigentum befindlichen potenziellen Erweiterungsflächen nördlich der Bahnlinie könnten für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde bedeutsam sein. Die Lage an der Bundesstraße 2 sowie zur 110/380 KV-Leitung ist günstig. Wohnbebauung ist erst in größerer Entfernung vorhanden. Die Potenziale der Bestands- sowie Potenzialfläche beider Flächen werden derzeit in einer Machbarkeitsstudie genauer untersucht.

Suchraum östlich PCK, entlang B2 (11)

Östlich anschließend an den Industriepark der PCK-Raffinerie befindet sich ein Suchraum für Gewerbe- und Industrieflächen (siehe Abbildung 25). Dieser ist rd. 88 ha groß.

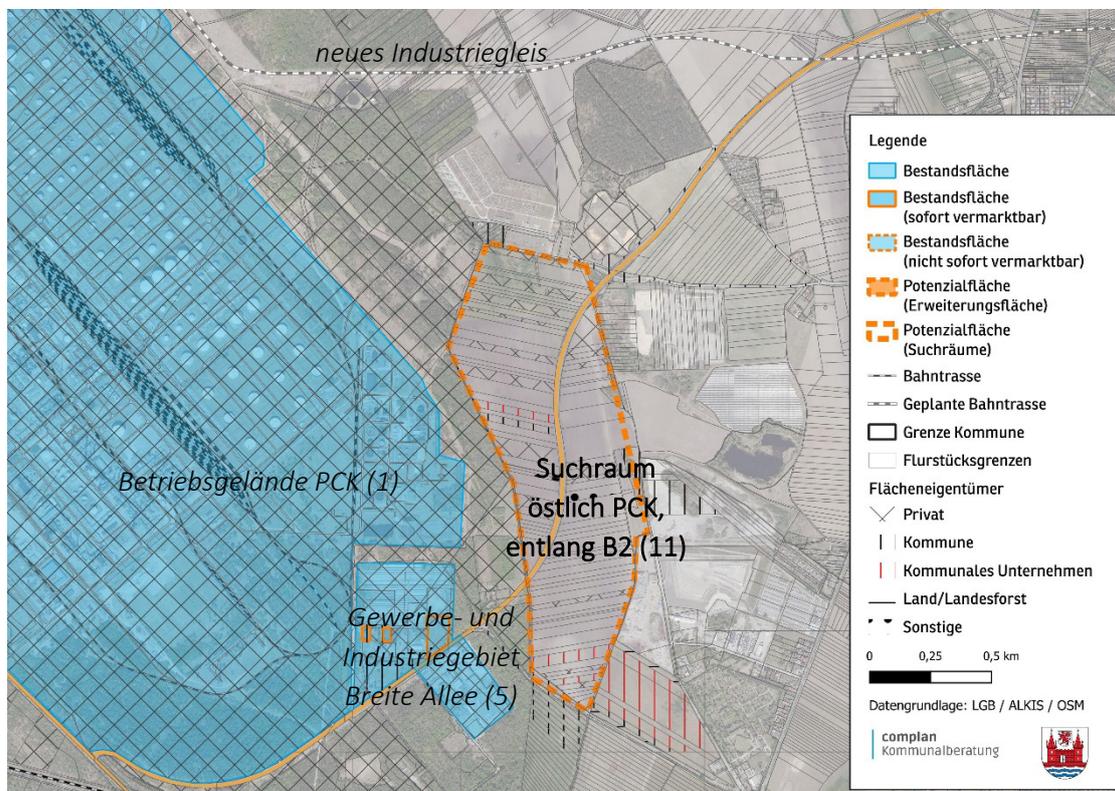


Abbildung 25: Potenzialfläche Suchraum östlich PCK, entlang B2
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Mit der Bundesstraße 2, die in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verläuft, ist der Suchraum gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Unmittelbar nördlich schließt sich das Umspannwerk Vierraden an. Mit einer Luftlinienentfernung von 2,5 km zum Schwedter Zentrum und der Lage an der Bundesstraße 2 ist die Erreichbarkeit aus der Schwedter Kernstadt günstig. Der Standort liegt zudem räumlich nah am geplanten neuen Industriegeleis.

Die Flächen befinden sich im Eigentum verschiedener Eigentümer. Der Suchraum wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Bodenzahlen sind im Vergleich zu anderen Standorten unterdurchschnittlich.

Ein Hindernis zur Aktivierung ist das Vorhandensein von einzelnen geschützten Biotopflächen am Rand des Gebiets. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den industriellen Nutzungen im Westen (PCK) und der Deponienutzung im Osten besteht in diesem Bereich ohnehin eine Vorbelastung. Der Funktionsverlust für den Naturhaushalt würde im Falle einer gewerblichen Entwicklung der Fläche folglich geringer ausfallen.

Fazit

Der nördlich der Schwedter Kernstadt gelegene Suchraum befindet sich im derzeit landwirtschaftlich genutzten Umfeld der Bundesstraße 2. Mit der günstigen Lage in Nachbarschaft zum PCK-Betriebsgelände, zur Straßenerschließung und zum geplanten Industriegeleis weist der Standort trotz seiner sehr diversen Eigentümerstruktur Entwicklungsmöglichkeiten für eine in erster Linie industrielle Nutzung auf.

Suchraum Heinersdorf (12)

Südwestlich des Industriegebiets PCK Raffinerie GmbH und südlich des Ortsteils Heinersdorf liegen Ackerflächen mit einer Größe von 38 ha, die als Suchraum für potenzielle Gewerbe- und Industrieflächen geeignet sein können (siehe Abbildung 26). Nördlich an die Fläche schließt sich der örtliche Siedlungsbereich mit landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Anlagen an.

Im Süden wäre eine Anbindung an die Bundesstraße 2 und über die Schwedter Landstraße nördlich grundsätzlich auch eine Anbindung an die Bundesstraße 166 gegeben. Ausgehend von der Fläche ist die Schwedter Kernstadt nur wenige Minuten entfernt. Der Suchraum besitzt keinen Anschluss an das Schienennetz.

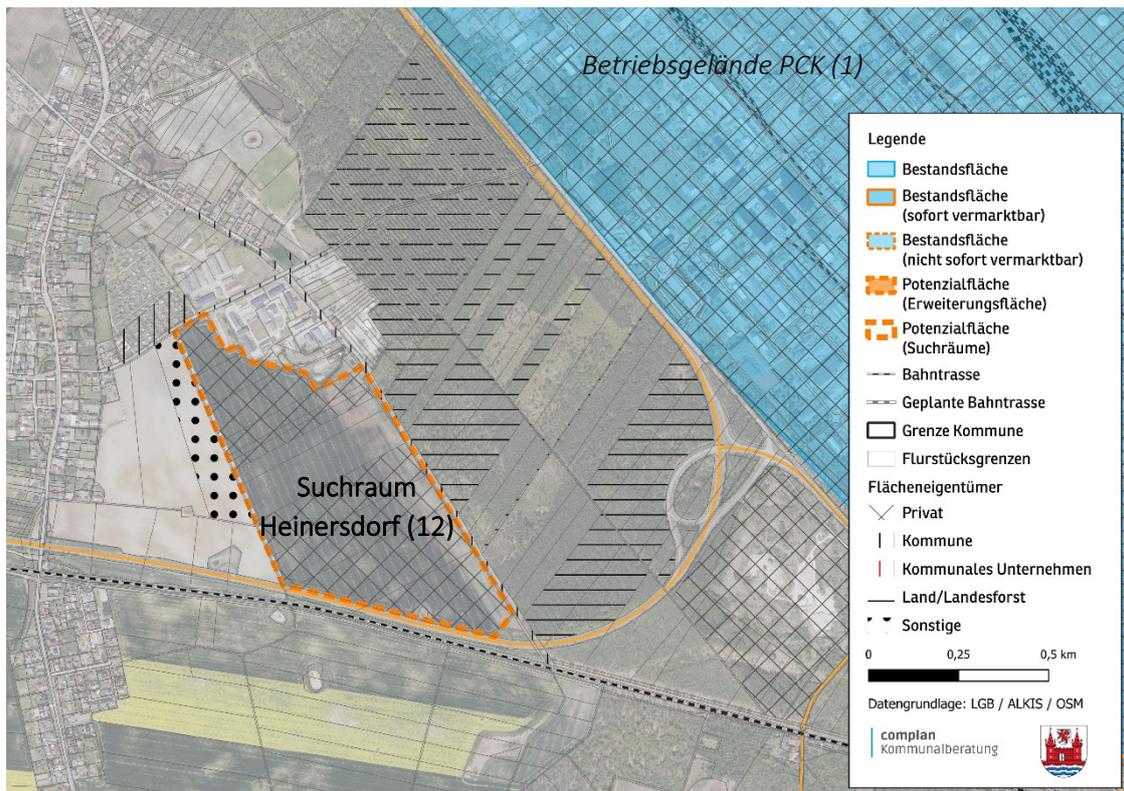


Abbildung 26: Potenzialfläche Suchraum Heinersdorf
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Die Flächen sind im Privateigentum. Die räumliche Nähe zur PCK-Raffinerie würde Synergieeffekte ermöglichen. Zugleich sind wesentliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebiets insbesondere durch den fehlenden Gleisanschluss aktuell nicht gegeben.

Fazit

Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Suchraum Heinersdorf befindet sich im südlichen Umfeld der PCK-Raffinerie, unmittelbar an die Bundesstraße 2 anschließend.

Aufgrund der PCK-Nähe sollte eine transformationsrelevante Flächenentwicklung für gewerbliche Nutzungen geprüft werden. Es besteht zwar keine realistische Schienenanbindungsmöglichkeit und die Nähe zur Siedlungsstruktur würde eine uneingeschränkte industrielle Nutzung nicht ermöglichen. Jedoch wird Potenzial für eine Gewerbeflächenentwicklung gesehen. Eine vertiefende Betrachtung erfolgt im Weiteren.

3.4 Bisherige Flächeninanspruchnahme und -nachfrage

Zwischen 2013 und 2023 fanden in der Uckermark insgesamt 30 Verkäufe gewerblicher Bauflächen statt. Dabei wurden zwischen 0,7 ha und 3,5 ha veräußert (siehe Abbildung 27).³⁴ Die **Bodenpreise** für Gewerbeflächen sind in Schwedt **vergleichsweise moderat**. So liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert für Gewerbeflächen³⁵ bei 13,50 €/qm und damit etwas unter den durchschnittlichen 15 €/qm im gesamten Land Brandenburg³⁶.

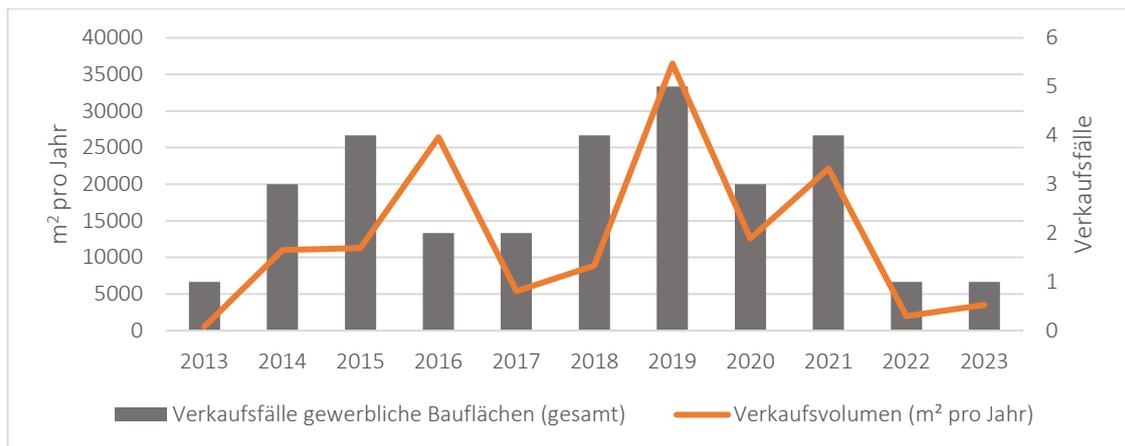


Abbildung 27: Verkaufstätigkeiten gewerblicher Bauflächen 2013-2023.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark (2023): Verkäufe von gewerblichen Bauflächen Schwedt/Oder und Pinnow.

Aufgrund der **geringen Zahl der Verkaufsfälle** lässt sich daraus für die Uckermark oder auch den Standort Schwedt keine belastbare Abschätzung zukünftiger Nachfrage ableiten.

Eine Abschätzung des **zukünftigen Flächenbedarfs** auf Basis gängiger Prognosemodelle (GIFPRO o.a.) ist daher nicht sinnvoll und könnte die Bedarfe, die sich aus der Transformation und der notwendigen Stärkung und wirtschaftlichen Diversifizierung des Standortes ableiten, **nicht abbilden**.

³⁴ Mit dem beabsichtigten Erwerb von rd. 3,8 ha im Gewerbe- und Industriegebiet Hafen durch das Unternehmen Stork (s.o.) wäre das durchschnittlich Verkaufsvolumen aller vergangenen Jahre seit 2013 für die Uckermark insgesamt übertroffen.

³⁵ Medianwert der dargestellten Gewerbegebiete (Nutzungsart G, GE, GI)

³⁶ Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Land Brandenburg (2024): BORIS Land Brandenburg, <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>, letzter Zugriff: 05.08.2024.

3.5 Flächenbilanz und Handlungsbedarfe

Flächenangebot

Insgesamt werden in Schwedt inkl. der Gemeinde Pinnow knapp **1.400 ha Gewerbe- und Industrieflächen (inkl. Betriebsgelände PCK)** bilanziert, davon sind knapp 1.100 ha Industriefläche (GI) und rd. 300 ha Gewerbefläche (GE).

Der Umfang der Bestandsflächen (inkl. PCK) beträgt rd. **600 ha (netto)**, von denen rd. 181 ha (rd. 30 %) frei bzw. nicht belegt sind. Davon sind **nur rd. 20 ha sofort vermarktungsfähig**, mit mehrheitlich kleinen Flächen. Etwas mehr als die Hälfte dieser Flächen (11 ha) sind in kommunalem Eigentum (Berkholzer Allee). Die größte zusammenhängende freie Fläche befindet sich im Gewerbegebiet Berkholzer Allee und umfasst rd. 3,5 ha. Etwa 161 ha sind nicht vermarktungsfähig resp. aus kommunaler Sicht steuerbar, vor allem aufgrund von infrastrukturellen Defiziten (IGP Pinnow) oder der privaten Eigentümerschaft (PCK, LEIPA) mit unternehmensbezogenen Entwicklungszielen.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Standorte und Flächen	Gesamtfläche	Bestandsfläche (in ha)			davon freie Bestandsflächen (in ha)			Potenzialflächen brutto	
		brutto	netto	Belegungsgrad (in %)		davon sofort vermarktbar	davon nicht sofort vermarktbar bzw. mit Restriktionen	davon Erweiterungsflächen	davon Suchraum
Standort PCK	1.030								
Betriebsgelände PCK Raffinerie	900	900	220	70%	30		30		
Erweiterung Industriefläche nördlich PCK	130							130	
Standort Kuhheide	177								
Industriegebiet LEIPA	168	168	108	67%	55		55		
Erweiterungsfläche Waldsportanlage	9							9	
Gewerbe- und Industriegebiet Hafen	51	51	42	95%	2	2			
Standort Berkholzer Allee	60								
Gewerbegebiet Berkholzer Allee	29	29	21	49%	11	11			
Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Berkholzer Allee	31							31	
Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee	27	27	26	92%	2	2			
Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp	63	63	53	91%	5	5			
Gewerbegebiet Meyenburg	22	22	21	77%					
Standort Pinnow	180								
Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow	124	124	109	30%	76		76		
Erweiterungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow	56							56	
Suchraum östlich PCK, entlang B2	88								88
Suchraum Heinersdorf	38								38
Summe	1.736	1.384	600	75%	181	20	161	226	126

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung (2024)

Die **Potenzialflächen** summieren sich zusammen auf über 350 ha, wovon etwa zwei Drittel (226 ha) als Erweiterungsfläche und ein weiteres Drittel (126 ha) auf zwei Flächen als Suchraum eingestuft ist.

Die **Erweiterungsflächen** bieten grundsätzlich große Möglichkeiten für die notwendige Entwicklung neuer Flächen im Zuge des Strukturwandels, sind jedoch teils bereits für unternehmensbezogene Transformationsprojekte reserviert.³⁷ Mittelfristig wird sich die Steuerbarkeit der Flächenentwicklung und Ansiedlungssteuerung durch die Kommune damit nicht verbessern.

Insofern bekommt die sorgfältige Überprüfung der **Suchräume** auf die Möglichkeit einer industriellen Ausweisung besondere Bedeutung. Darüber hinaus sollte der Fokus auf die entwicklungs-fähigen Bestandsflächen (Berkholzer Allee und IG Pinnow) gelegt werden.

In den vergangenen Jahren wurden keine neuen Gewerbe- und Industrieflächen in Schwedt ausgewiesen. Im Rahmen des industriellen Strukturwandels bzw. der Transformation des Industriestandortes wird es notwendig, **zusätzliche Flächen** im Sinne einer **aktiven und durch die Stadt steuerbaren Ansiedlungspolitik** auszuweisen. Aufgrund der andauernden Knappheit vermarktungsfähiger Flächen wird ein zusätzliches quantitatives Angebot erforderlich. Ferner kommt es auch auf eine **leistungsfähige multimodale Anbindung**, die **qualitative Ausstattung** an (technische Infrastruktur, 24/7-Betrieb etc.). Nur so kann es gelingen, für die Transformation der ansässigen Unternehmen sowie für die angestrebte Diversifizierung und Ansiedlung neuer Branchen passfähige und attraktive Angebote bereit zu halten. Schwedt braucht **Platz und Flächen für Unternehmen in der Transformation, im Wachstum, für Ansiedlungen und für Gründungen**.

Folgende **Kriterien** sind dafür von Bedeutung:

- ≡ Ausweisung von GI-Flächen mit der Möglichkeit eines 24-Stundenbetriebs, entsprechende immissionsschutzrechtliche Freiheiten bzw. Möglichkeit der Ansiedlung von Betrieben, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSch) agieren
- ≡ direkte Anbindung/Anschlussmöglichkeit an Bundesstraßen, Schiene und/oder Wasser
- ≡ Anbindung bzw. Anschlussmöglichkeit an bestehende und zukünftige Netzinfrastrukturen (Wasserstoffkernnetz, Uckermarkleitung etc.), Umspannwerke sowie ein ausreichendes Wasserdargebot
- ≡ Ausweisung von Einzelflächen mit einem Umfang von mind. 10 ha zusammenhängender Fläche
- ≡ Bereithaltung von Flächenangeboten für Gründerinnen und Gründer sowie für forschungs- und wissensintensive Unternehmen und Dienstleistungen
- ≡ Sicherung von Steuerungsmöglichkeiten bei Ansiedlungsanfragen (z. B. durch Flächen im kommunalen Eigentum, Durchgangs- und Zwischenerwerb, treuhänderische Modelle etc.)

Darüber hinaus gilt es, für die bereits in Schwedt ansässigen Unternehmen in den Bestandsgebieten **kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten** bereitzuhalten bzw. auch im Sinne der intensiven Nutzung von Flächen Verdichtungsmöglichkeiten und eine intensivere Ausnutzung von Bestandsflächen zu unterstützen.

³⁷ Die PCK-Raffinerie beabsichtigt die Transformation hin zu einem Standort der Wasserstoffproduktion. Dafür werden eigene Flächen auf dem Betriebsgelände sowie auf der nördlichen Erweiterungsfläche (rd. 130 ha) benötigt. Diese steht für andere Nutzungen daher nicht zur Verfügung.

Fazit

Auf den ersten Blick sind in Schwedt noch viele freie Gewerbe- und Industrieflächen im Bestand sowie vor allem am Erweiterungsstandort der PCK vorhanden. Die differenzierte Betrachtung macht mehr als deutlich, dass sowohl das quantitative als auch das qualitative **Flächenangebot sowohl den Bedarfen der Bestandsunternehmen als auch vor allem den Bedarfen der Unternehmen in der Transformation nicht gerecht wird.**

Eine aktive Steuerung und Flächenpolitik durch die Stadt Schwedt/Oder ist aktuell nicht möglich. Dies macht sich an folgenden Punkten fest:

- ≡ Für **Industrieflächen** gilt, dass sofort verfügbare oder vermarktungsfähige Industrieflächen **nicht identifiziert** werden können; dies betrifft vor allem auch größere 24/7-Flächen für Neuansiedlungen. Zudem sind bei den freien und/oder nicht sofort vermarktungsfähigen Industrieflächen, die für Unternehmen in der Transformation besonders wichtig sind, die **Einflussmöglichkeiten für die Stadt Schwedt/Oder nicht vorhanden.**
- ≡ Bei den freien **Gewerbeflächen** handelt es sich um mehrheitlich kleine Flächen (max. 3,5 ha); größere Anfragen und Ansiedlungen mit einer gewerblichen Ausrichtung können damit nicht bedient werden. Ferner ist der Umfang an freien und sofort vermarktungsfähigen Gewerbeflächen im kommunalen Eigentum bzw. mit **kommunaler Steuerungsfähigkeit gering.**

Bei den Potenzialflächen ist absehbar nur eine Fläche planungsrechtlich gesichert (nördliche Erweiterung PCK) und hier ist zum überwiegenden Teil bereits eine Nutzung durch den Eigentümer reserviert.

Die **Schaffung von Planungsrecht für die weiteren Potenzialflächen** (Gewerbegebiet Berkholzer Allee sowie vor allem Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow) sowie die **Klärung der potentiellen gewerblich-industriellen Nutzung bei den Suchräumen** müssen mit hoher Priorität verfolgt werden. Bei den Suchräumen handelt es sich um Flächen, die erst langfristig (nach 2030) zur Verfügung stehen könnten.

Ziel muss es sein, im Ergebnis der Untersuchung die Perspektiven für verfügbare, eigene sowie vermarktungsfähige Industrieflächen für die Stadt Schwedt/Oder aufzuzeigen.

4 Strategie und Handlungsempfehlungen

Nachfolgend wird die **übergeordnete Strategie** dargestellt. Für die wichtigsten zu entwickelnden sowie zu vermarktenden **Standorte bzw. Flächen** werden die **Entwicklungsperspektiven und anstehenden Aufgaben** abgeleitet und Handlungsempfehlungen zur **Umsetzung** formuliert.

4.1 Ziele für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Auf der ersten Zukunftskonferenz zur Transformation in Schwedt (Mai 2024) wurde die grundsätzliche Zielstellung für die Flächenentwicklungsstrategie vorgestellt. Diese wird auch im Zukunftskonzept dargestellt.

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Schwedt



Abbildung 28: Zielstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes
Quelle: Eigene Darstellung (2024)

Folgende Themen stehen dabei im Fokus:

- ≡ Schaffung von **Platz für Transformation, Wachstum, Ansiedlung und Gründung** für bestehende und künftige Unternehmen
- ≡ **Fokussierung auf Flächen** mit guter Anbindung an die Zukunftsinfrastrukturen
- ≡ Schaffung der flächenseitigen Voraussetzungen für **weitere industrielle Standbeine**
- ≡ **aktive Flächenentwicklungsstrategie** unter anderem mit den Stichpunkten Unterstützung Eigentümer, Gewährleistung ausreichender Flächenreserven, strategische Entwicklungsflächen-sondierung sowie **kommunal gesteuerte Entwicklung**, Vermarktung und damit gezielte Ansiedlungssteuerung.
- ≡ Ausbau der **Standort-/Flächenvermarktung** mit Partnern der Wirtschaftsförderungen

Diese grundsätzlichen Überlegungen werden im Zukunftskonzept Schwedt/Oder 2030+ präzisiert. Dabei werden **drei Entwicklungsziele** formuliert, die für die Flächenentwicklung von Bedeutung sind:

- ≡ **Stadt Schwedt/Oder zum wichtigsten zukunftsfähigen Industriestandort im Nordosten Deutschlands entwickeln**
Vor allem für die beiden strukturbestimmenden Unternehmen PCK und Leipa ist die Dekarbonisierung eine enorme Herausforderung. Aktuell hat die PCK einen großen Anteil an

der Versorgung Ostdeutschlands und der Hauptstadtregion mit Kraftstoffen. Mit der sukzessiven Umstellung auf regenerative Energieerzeugung und -nutzung soll diese Bedeutung gesichert und der Standort zugleich zum wichtigsten zukunftsfähigen Industriestandort im Nordosten Deutschlands ausgebaut werden. Dafür sind erhebliche Flächen am derzeitigen Standort sowie im unmittelbaren Umfeld erforderlich.

≡ **Neue industrielle Branchenkompetenzen und Zukunftsfelder am Standort etablieren – Diversifizierung der Industrie fördern**

Der Weg zum wichtigsten und zukunftsfähigen Industriestandort im Nordosten Deutschlands und Premium-Standort für erneuerbare Energien ist sowohl mit der Transformation der strukturbestimmenden Unternehmen als auch der Erweiterung des Wirtschaftsprofils und des Unternehmensbesatzes verbunden. Angestrebt wird die Verbreiterung des Wirtschaftsprofils und der damit verbundenen Wertschöpfungsprozesse. Schwedt richtet sich vor allem auf die Zukunftsfelder Grüne Chemie/Produkte, Bioökonomie/nachwachsende Rohstoffe, Kreislaufwirtschaft/zirkuläre Wertschöpfungsprozesse und erneuerbare Energien aus. Auch bestehen Bezüge zu Wasserstofftechnologien/-wirtschaft, Kohlenstoffwirtschaft und weiteren standortaffinen Zukunftsindustrien. Für die Ansiedlung geeigneter Unternehmen werden insbesondere Industrieflächen benötigt.

≡ **Gewerbe- und Industrieflächenangebot am Standort erweitern und Ansiedlungen aktiv steuern**

Die Stadt Schwedt/Oder verfügt insgesamt über eine hohe Anzahl von Gewerbe- und Industrieflächen. Es fehlen aber vor allem sofort verfügbare und für Entwicklungen und Ansiedlungen kommunal steuerbare größere Industrieflächen mit geringen Nutzungseinschränkungen und guter trimodaler Anbindung. Die Transformation und die wirtschaftliche Diversifizierung werden ein breites Spektrum an Flächen für die Transformation, Wachstum, Neuansiedlung und Existenzgründungen benötigen.

Das übergeordnete Ziel ist, bestehenden und künftigen Unternehmen **Platz für Transformation, Wachstum, Ansiedlung und Gründung** zu bieten. Dies spricht unterschiedliche Zielgruppen an und kann wie folgt beschrieben werden:

≡ **Platz für Transformation.**

Im Strukturwandel oder als Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen wird auch eine wirtschaftliche Transformation von Lieferketten, Produktionsprozessen oder Geschäftsmodellen nötig. Im Falle von Schwedt betrifft dies in erster Linie die Verarbeitung fossiler Rohölprodukte, deren Marktanteil künftig voraussichtlich abnehmen wird. Zudem unterliegt die Rohstoffbeschaffung erheblichen geopolitischen Unsicherheiten, was Planungssicherheit und damit Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigt. Die räumliche Nähe der Transformationsflächen zum bisherigen PCK-Betriebsgelände ist eine wichtige Voraussetzung, um die technische Infrastruktur und das bestehende Know-how zu nutzen.

Zielgruppen dafür sind vor allem Unternehmen, die an bestehende Strukturen anschließen, die Prozesse in der Transformation abbilden und/oder dazu beitragen, neue industrielle Branchenkompetenzen am Standort zu etablieren.

≡ **Platz für Wachstum.**

Wirtschaftsunternehmen unterliegen Veränderungen. Im günstigen Fall wachsen sie und benötigen in der Folge größere Werkstätten, Produktionsflächen oder Lagerbereiche. Nicht immer sind diese Reserveflächen auf den Betriebsgrundstücken vorhanden oder praktisch nutzbar. Unternehmen, die den Wirtschaftsstandort Schwedt seit langer Zeit prägen, soll Wachstum vor Ort ermöglicht werden. Die möglichen Anforderungen sollten bei

der Bedarfsermittlung frühzeitig berücksichtigt werden, bspw. in Gestalt einer Wachstumsreserve, die bereits bei Grundstücksverhandlungen mitgedacht wird. Zielgruppen dafür sind vor allem am Standort ansässige Unternehmen, die ihre Kapazitäten erweitern oder ihre Aktivitäten ausbauen wollen. Auch dies kann dazu beitragen, neue industrielle Branchenkompetenzen am Standort zu etablieren.

≡ **Platz für Neuansiedlung.**

Die Bedeutung des Standortes Schwedt für im Sinne der Kreislaufwirtschaft produzierende Unternehmen sowie für Unternehmen mit hohem Energiebedarf wird künftig zunehmen. Die Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing (GTAI) etwa wirbt für Schwedt weltweit als „grüne Powerbank Deutschlands“ und erhöht den Bekanntheitsgrad damit auch international. Insofern ist es von hoher Relevanz, Flächen für Unternehmen bereitzustellen, die sich vor dem Hintergrund des Transformationsprozesses nach Schwedt verlagern oder hier neue Produktionen etablieren möchten. Die damit verbundenen Erwartungen an die Verfügbarkeit grüner Energie sind sicherzustellen.

Zielgruppen dafür sind neu anzusiedelnde Unternehmen oder am Standort ansässige Unternehmen, die explizit neue Prozesse und Produkte der Transformation abbilden und damit auch Zukunftsindustrien. Auch diese können dazu beitragen, neue industrielle Branchenkompetenzen am Standort zu etablieren.

≡ **Platz für Gründung.**

Ein sich veränderndes wirtschaftliches Umfeld ist von guten Ideen und theoretischen wie praktischen Impulsen in hohem Maße abhängig. Die bisher geringe Gründungsdynamik und -intensität muss erhöht werden, um die Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes insbesondere für junge Menschen zu erhöhen und damit langfristig eine gesteigerte Wertschöpfung zu generieren. Daher sollten künftig Flächen für die Gründungsphase selbst oder das „Herauswachsen“ aus Gründerzentren oder Co-Working-Spaces zur Verfügung stehen, die gut erreichbar und im Kontext der relevanten Akteure gut vernetzt sind. Sie müssen niedrigschwellig zugänglich sein und auch temporäre Nutzungen erlauben.

Zielgruppen dafür sind Start-ups, Existenzgründerinnen und -gründer etc. – bestenfalls mit einer Geschäftsidee, die an die Zielstellung eines zukunftsfähigen Industriestandortes anschließt und an bereits am Standort tätigen Unternehmen ansetzt.

4.2 Standortbezogene Empfehlungen zur Mobilisierung freier Flächen und Potenziale

Übersicht und Matrixdarstellung

Aus der Bewertung des Bestandes und der Herausforderungen, den flächenbezogenen Entwicklungszielen und der Zielgruppenausrichtung werden nachfolgend **standort- bzw. flächenbezogene Empfehlungen** abgeleitet. In der Übersicht sind die je Standort relevanten Ausrichtungen im Überblick dargestellt. Ergänzend werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Erfordernisse drei **Handlungsansätze** (s. a. im Detail Kap. 4.3) benannt und den einzelnen Standorten und Gebieten zugeordnet. Folgende Handlungsansätze werden beschrieben.

(1) Planungsrechtliche Sicherung und Ansiedlungsunterstützung. Dies bezieht sich auf Flächen im Eigentum der strukturbestimmenden Unternehmen, die sich bereits im Planverfahren befinden bzw. planungsrechtlich gesichert sind. Die eigenwirtschaftliche Entwicklung erfolgt in Verantwortung der Unternehmen. Die Stadt bietet Unterstützung beim Abschluss der Planverfahren und bei der Suche nach und Ansiedlung von Unternehmen, die zum Flächenprofil passen.

(2) Kooperative Entwicklungsunterstützung. Hier ist für die Flächenentwicklung die Zusammenarbeit mit vielen Akteuren, insbesondere mit den Eigentümern, erforderlich. Hier gilt es, Akteure regelmäßig und koordiniert zusammenzuführen und unterstützende Leistungen (z. B. Machbarkeitsstudien, Fachgutachten oder Konzepte) zu erbringen.

(3) Aktive Flächenentwicklung: Erwerb, Entwicklung und Vermarktung. Hier handelt es sich um Flächen, die im Fokus der aktiven Entwicklungsstrategie seitens der Stadt Schwedt/Oder in Frage kommen, um die Transformationsziele und die Stärkung des Industriestandortes zu erreichen. Dabei wird Bezug auf Flächenentwicklungsmodelle und -instrumente genommen.

Tabelle 2: Standort-bzw. flächenbezogene Empfehlungen bzw. Handlungsansätze

Aufgaben/Fokus Standorte/Gebiete	Bestand- pflege	Platz für				Handlungs- ansatz
		Transfor- mation	Wachs- tum	Ansied- lung	Grün- dung	
Standort PCK, mit Betriebsgelände PCK und nördl. Erweiterung	X	X	X	X	X	1
Standort Kuhheide, mit IG LEIPA und Erweit. Waldsportanlage	X	X		X	X	1
Gewerbe- und Industriegebiet Hafen	X		X			2
Standort Berkholzer Allee, mit GE-Gebiet B. A. und Erw.-Fläche	X	X	X	X	X	2 und 3
Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee	X	X				
Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp	X	X			X	
Gewerbegebiet Meyenburg	X					
Standort Pinnow, IG Pinnow mit Erweiterungsfläche	X	X	X	X	X	2 und 3
Suchraum östlich PCK, entlang B2		X		X		3
Suchraum Heinersdorf		X		X		3

Standort- und flächenbezogene Empfehlungen

Perspektive PCK: Angebots-, Transformations- und Vorhalteflächen für die Umsetzung der PCK-Transformationsstrategie

Ziel

Die strukturdominierende PCK muss unterstützt werden, um die für die Stärkung des Industrieparks als auch für die Transformation notwendigen Unternehmensentwicklungen und Flächenvermarktungen zu ermöglichen. Dazu zählen auch die planungsrechtliche Umsetzung der Transformationserweiterung sowie die mittel- bis langfristig zu erwartenden transformationsbedingten Flächenumorganisationen im Kernbereich.

Die **Erweiterungsfläche** (siehe Abbildung 27 - A) nordwestlich des derzeitigen PCK-Betriebsgeländes (B) befindet sich gegenwärtig im Bebauungsplanverfahren („Erweiterung Industriepark-PCK Raffinerie GmbH“). Das kurz- bis mittelfristige Ziel besteht hier im **Satzungsbeschluss** des Plans und damit der Rechtssicherheit gewerblich-industrieller Entwicklungen und Ansiedlungen (z. B. aus den Bereichen der Wasserstoffwirtschaft oder der Produktion alternativer Kraftstoffe) und der Sicherstellung der dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen und -leistungen.

Im Rahmen der infrastrukturellen und technischen Erschließung sind die Voraussetzungen für den Anschluss der Erweiterungsfläche an das bestehende bzw. das neue Industriegleis sowie an die 380 kV-Leitung zu prüfen und darzulegen. Im Ergebnis sollte die PCK die Erstellung eines **Erschließungskonzeptes** anstreben, das die entsprechenden Anschlussstellen auf der Fläche verortet und dabei auch die möglichst flexible Nutzbarkeit von Grundstückszuschnitten beachtet.

Im rechtskräftigen Integrierten Regionalplan ist der Industriepark Schwedt insgesamt als ein **Potenzialstandort für die Wasserstoffproduktion** dargestellt. Dies bezieht sich sowohl auf die bestehenden

wie auch auf die Erweiterungsflächen. Die möglichst effiziente Nutzung dieses Potenzials setzt eine fortlaufende Abstimmung mit der Regionalplanung sowie verschiedenen Ministerien auf Landes- und Bundesebene unter Bezugnahme auf die jeweils von ihnen erarbeiteten Wasserstoffstrategien voraus.

Auf dem bereits genutzten PCK-Betriebsgelände wurden un- bzw. untergenutzte Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 30 ha identifiziert (C), die durch den Eigentümer vermarktet werden können. Hemmnis ist hier die für viele Unternehmen nicht passfähige Pachtlösung. Ferner spielen die noch ungelöste Eigentümerfrage der PCK und die damit möglicherweise bestehenden Unsicherheiten der weiteren Entwicklung eine Rolle.

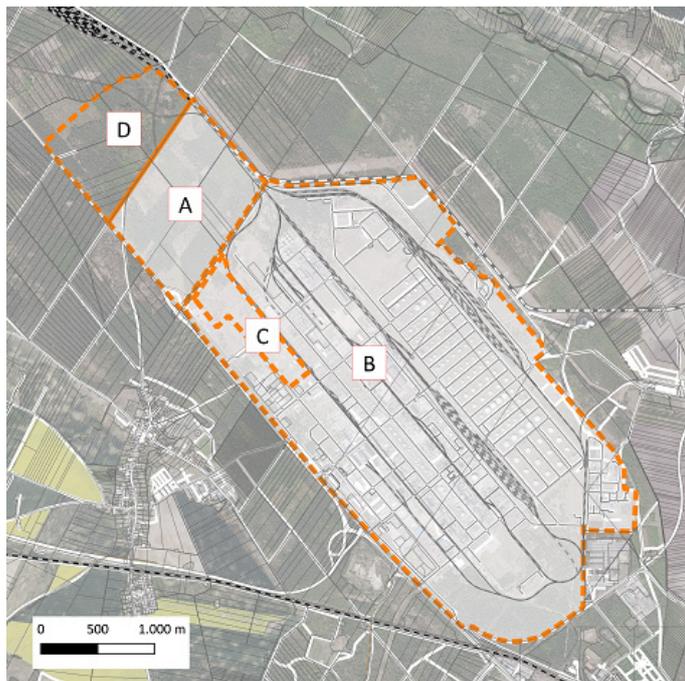


Abbildung 29: Teile des Standortes PCK
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Nordwestlich der beschriebenen Erweiterungsfläche wurde korrespondierend mit der Regionalplanausweisung ein weiterer möglicher Suchraum (D) identifiziert. Das Flächeneigentum verteilt sich auf PCK, den Landesforst Brandenburg sowie private Eigentümer. Eine Aktivierung dieses Potenzials würde den vollständigen Erwerb der Fläche, schlüssige Nachweise des Bedarfs bzw. Rechtfertigungen des Eingriffs sowie alternative Orte für die Durchführung notwendiger Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen für beide Erweiterungsvorhaben voraussetzen. Dies wird nicht als realistisch erachtet und die Fläche scheidet daher aus der weiteren Betrachtung als Potenzialfläche aus.

Im Zuge der weiteren Transformation auf dem PCK-Standort (B) werden sich aufgrund zukünftiger Produktionsprozesse und Betriebsabläufe **weitere flächenbezogene Veränderungen** der Bestandsflächen ergeben. Diese können sowohl zusätzliche Flächenbedarfe auslösen als auch zu Brachflächenpotenzialen führen.

Ausblick

Mit der für die PCK-Transformation notwendigen Erweiterungsfläche werden geeignete Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Neben der Sicherung der Anbindung an die Zukunftsinfrastrukturen Schiene und 380 KV stehen dann die Flächenvorbereitung und Erschließung im Fokus.

Sowohl bezüglich der weiteren Flächenentwicklung als auch der Investorengewinnung und der Flächenentwicklung empfiehlt sich im weiteren Verlauf eine Intensivierung der Zusammenarbeit der PCK mit der WFBB und der GTAI mit Einbeziehung der Stadt.

Prioritäre Teilmaßnahme ist hier der **Abschluss und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans** „Erweiterung Industriepark-PCK Raffinerie GmbH“.

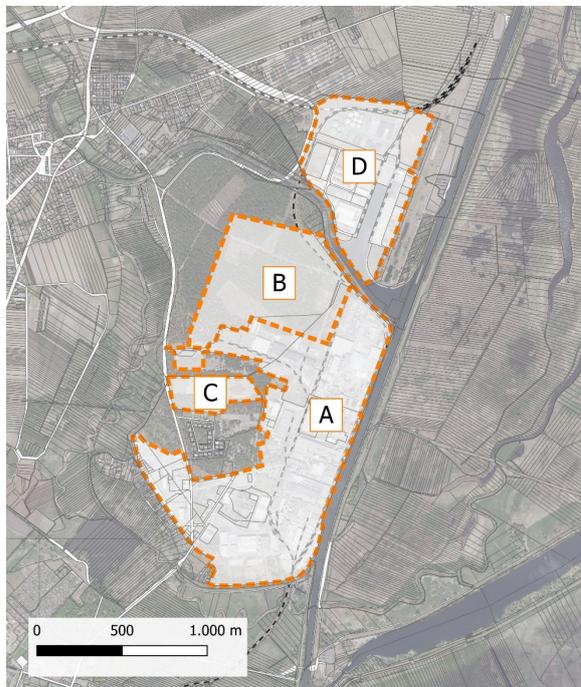
Perspektive Kuhheide / Waldsportanlage: Nukleus für die Ansiedlung innovativer Unternehmen und als „Gründungsraum“

Ziel

Der Gesamtstandort hat aufgrund der industriellen Vorprägung, des strukturprägenden und dem zugleich innovationsorientierten Unternehmen LEIPA, größerer verfügbarer Industrieflächen, dem benachbarten Reallabor sowie kommunal verfügbarer Flächen ein hohes Innovations- und Entwicklungspotenzial. Dies soll in Zusammenarbeit der Partner mobilisiert werden.

Die zusammenhängende **freie Bestandsfläche** (siehe Abbildung 30 – B) im Industriegebiet Kuhheide ist nordwestlich der Produktionsstätten der Papierfabrik LEIPA (A) gelegen. Sie ist durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord“ bauleitplanerisch als GI mit einer zulässigen GRZ von 0,8 festgesetzt. Da LEIPA Eigentümer dieser freien, jedoch unerschlossenen, nicht vorbereiteten Fläche ist, wären Unternehmen mit Wertschöpfungsbezügen zur LEIPA und/oder zum Reallabor bzw. zum Startup Labor mögliche Investoren. Denkbar ist auch eine Eigennutzung. Neben Direktveräußerungen von Flächen durch die LEIPA käme ggf. auch ein Zwischenerwerbsmodell mit einem Dritten in Betracht, um die Flächenaufbereitung und Vermarktung koordiniert umzusetzen. Voraussetzung wäre die Wirtschaftlichkeit dieses Modells und damit auch ein Fördermitteleinsatz.

Südlich des Geltungsbereichs des zuvor genannten Bebauungsplans ist derzeit für die **kommunale Waldsportanlage (C)** als Erweiterungsfläche ein weiterer Bebauungsplan in Aufstellung. Für die Stadt besteht aufgrund der Eigentumsrechte eine günstigere Ausgangsposition zur Sicherung von Ansiedlungen. Somit können die Grundstücke durch innovative Unternehmen genutzt



werden, die bestmöglich zum Flächenprofil passen. Auch könnten hier temporäre oder Startflächen für Gründerinnen und Gründer aus dem Startup Labor oder dem Reallabor bereitgestellt werden.

Damit böte sich die Möglichkeit, einen **Impuls** für Innovationen und die weitere gewerblich-industrielle Entwicklung am Standort zu setzen. Die künftigen Erschließungsmaßnahmen und die Vermarktungsstrategien könnten für die Flächen B und C Synergien erzeugen.

Abbildung 30: Teile des Standortes Kuhheide / Waldsportanlage
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Der Fokus auch auf Ausgründungen oder junge Unternehmen mit Impulseffekten erlaubt zudem eine **Vermarktung und Nutzung der Fläche C im Zusammenhang mit dem Innovation Campus**. Zudem gilt es, für die Fläche C möglichst eine verkehrliche Anbindung an das nahegelegene Industrie- und Gewerbegebiet Hafen (D) sicherzustellen bzw. mit dem neuen Industriegleis noch zu verbessern.

Ausblick

Der Gesamtstandort ist ein wichtiger Standort für die Transformation. Er könnte sich mit dem Reallabor – und dem Startup Labor - zu einem Innovations- und Gründungs-Nukleus mit Ausstrahlung auf benachbarte Flächen entwickeln. Notwendig ist dafür eine intensivere Zusammenarbeit der LEIPA mit der WFBB und der GTAI unter Einbeziehung der Stadt. Wichtige Aufgabe ist die Herstellung bzw. Verbesserung der Erschließungssituation.

Prioritäre Teilmaßnahme ist hier die Fortführung der **Bauleitplanung für die Waldsportanlage**.

Perspektive Gewerbe- und Industriegebiet Hafen: Potenziale des trimodalen Filetstandortes ausschöpfen

Die Attraktivität dieses bereits trimodal erschlossenen Standortes wird durch das künftige neue Industriegleis noch gestärkt werden. Daher muss über die identifizierte verfügbare kleine Rest-

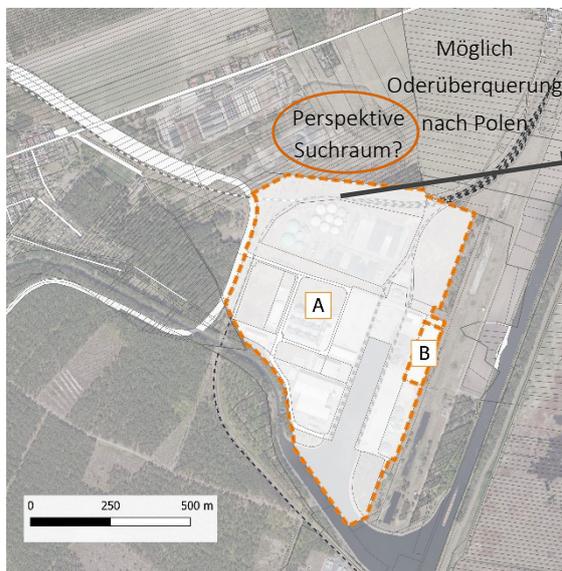


Abbildung 31: Teile des Standortes Gewerbe- und Industriegebiet Hafen
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

fläche (B) hinaus vertieft geprüft werden, wo noch kleinteilige Restflächen verfügbar sind und ob arrondierende Flächen als perspektivische Erweiterung in Betracht kommen. Das könnte z. B. die nördlich angrenzenden Flächen betreffen. Die diskutierte mögliche Fortführung der Bundesstraße über die Oder durch den Korridor im Nationalpark würde eine nördliche Flächenentwicklung durch die entstehende Barrierewirkung der Verkehrsstrasse jedoch erschweren.

Unabhängig davon gilt es, durch den Betreiber des Gewerbe- und Industriegebiets Hafen mit den Unternehmen am Standort Möglichkeiten der **intensiveren Flächenausnutzung** zu erörtern, um hier auf den insgesamt begrenzten Flächen eine höhere Wertschöpfung zu erzielen und die Entwicklung der Transport-/Umschlag-Technologie (Container) etc. voranzubringen.

Beispielsweise können bei Neuanfragen die Zahl der neu entstehenden Arbeitsplätze und die vor Ort entstehende Bruttowertschöpfung als Ansiedlungskriterium herangezogen werden.

Ausblick

Auf der Agenda stehen die Ausschöpfung auch kleinteiliger Flächenpotenziale, eine intensivere Nutzung der Bestandsflächen sowie die Sondierung von Potenzialflächen im Norden sowie nordwestlichen Umfeld.

Priorität haben hier die **Ausschöpfung kleinteiliger Flächenpotenziale** und die **Sondierung weiterer Flächen**.

Perspektive Berkholzer Allee: Kommunalen Gewerbestandort mit Eignung auch für mittelgroße Unternehmen auf Wachstumskurs

Ziel

Der etablierte, gewerblich geprägte Standort Berkholzer Allee verfügt noch über freie, sofort verfügbare Flächen im kommunalen Eigentum. Diese sollten in den Fokus der Vermarktung genommen werden.

Für die weitere Stärkung der kleinteiligen Wirtschaftsstruktur und auch für mittelgroße Unternehmen bietet sich eine städtebaulich verträgliche Erweiterung in kommunaler Verfügbarkeit an. Mit der räumlichen Konzentration und der kommunal steuerbaren gewerblichen Entwicklung werden sowohl wirtschaftliche Verflechtungen gefördert als der Nutzungsdruck an anderen, weniger geeigneten Standorten reduziert.

Die mögliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets schließt sich westlich an das Bestandsgebiet an. Ein großer Teil dieser Fläche befindet sich in **kommunalem Eigentum (siehe Fläche A)**, auf die der Fokus gelegt werden sollte.

Im Sinne einer **bevorratenden Bodenpolitik** werden Kaufverhandlungen mit den Eigentümern der schmalen Flurstücke im südlichen Bereich (B) und für die Fläche C empfohlen, um die kommunale Fläche zu arrondieren. Zur Erschließung der östlichen Fläche (C) würden sich in diesem Falle eine Verlängerung des Herrenhofer Weges oder der Kunower Straße anbieten. Eine separate Anbindung an die Landesstraße L 284 ist sinnvoll, um das Gesamtgebiet direkt an das übergeordnete Straßennetz anzubinden.

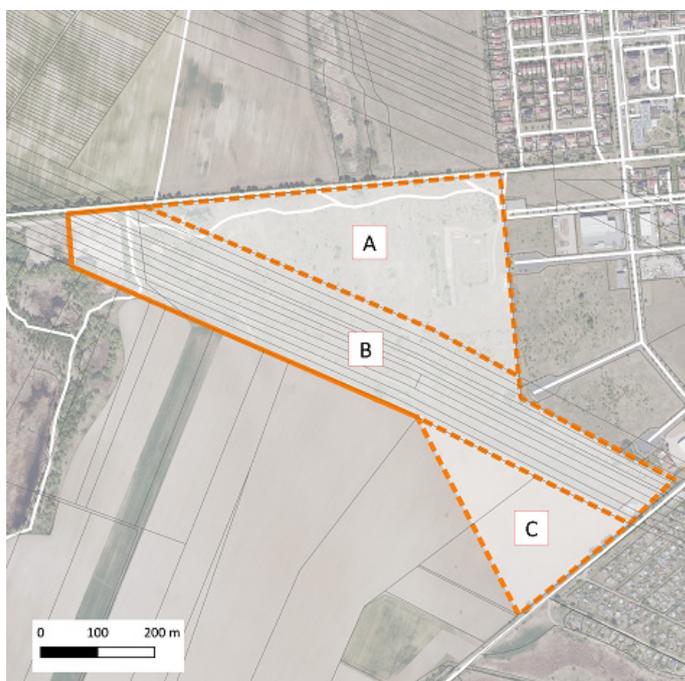


Abbildung 32: Teile des Standortes Berkholzer Allee
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Falls der Grundstückserwerb für die Teilflächen B und C nicht oder nur in unzusammenhängenden Teilen zustande kommt, bildet die **Aufteilung in Entwicklungs- bzw. Bauabschnitte eine Alternativlösung**. So ist die Größe der kommunalen Fläche (Fläche A) bereits mittelfristig ausreichend, um dort neue Unternehmen ansiedeln zu können. Eine Erweiterung müsste in zeitlich nachgelagerten Entwicklungsabschnitten erfolgen.

Für die **Flächen B und C** wären für die Möglichkeiten des Grundstückserwerbs weitere verfügbare Instrumente zu prüfen und zu bewerten.

Ausblick

Für die Diversifizierung und Stärkung der kleinständischen Wirtschaftsstruktur ist dieser Standort sehr wichtig. Eine aktive Flächenbevorratung im Erweiterungsbereich im kommunalen Eigentum ist sinnvoll.

Da der Standort auch für mittelgroße, gewerblich orientierte Unternehmen ohne starke Verkehrserzeugung in Betracht kommt, sollte das Marketing mit den überregional ausgerichteten Partnern WFBB und GTAI weiter gestärkt werden. Eine über die Erweiterung der kommunalen Fläche hinausgehende Erweiterungsoption wäre auch von der Verfügbarkeit privater Grundstücke abhängig und sollte zu gegebener Zeit sondiert werden.

Prioritäre Teilmaßnahme ist hier die Prüfung der **Erweiterung der gewerblichen Nutzung** um die Flächen in **kommunalem Eigentum (Fläche A)**.

Perspektive Pinnow: Nachhaltige Entwicklung eines eng mit Schwedt verflochtenen Großstandortes

Ziel

Der Standort Pinnow bietet durch wirtschaftliche und logistische Verflechtungen mit Schwedt, große ungenutzte Flächenpotenziale, die Anbindung an das 380 KV-Netz sowie ein zusätzliches Erweiterungspotenzial Entwicklungsperspektiven.

Prioritär ist die Gewährleistung eines nachhaltigen infrastrukturellen und wirtschaftlichen Betriebes des Standortes unter Berücksichtigung der komplexen Bestandssituation. Ziel ist eine integrierte Entwicklung, die im Rahmen der Transformation des Industriestandortes Raum für weitere Ansiedlungen auf der Bestandsfläche bietet und optional auch eine perspektivische Entwicklung nördlich der Bahn ermöglicht.

Für den Gewerbestandort Pinnow wird im Kontext der genannten Ziele derzeit eine **Machbarkeitsstudie** erarbeitet. Mitte 2025 soll ein integriertes Nutzungs-, Infrastruktur-, Finanzierung- und Betreibungskonzept vorliegen. Diese ist vorrangig auf das Bestandsgebiet Pinnow (siehe Abbildung 32 – A) ausgerichtet, das noch in weiten Teilen un- bzw. untergenutzt ist (B). Diese Flächen sind aktuell Wald, eine planungsrechtliche Sicherung im Rahmen eines Bebauungsplans existiert nicht. Das zu schärfende Profil des Standortes soll Nutzungsperspektiven für bestehende und neue Unternehmen, aber auch die Qualität der Bestandsbebauung aufzeigen. Infrastrukturelle Mängel und Nachholbedarfe sollen benannt werden.

Die Potenzialfläche nördlich der Bahn wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (C und D). Eine Entwicklungsperspektive muss sich aus der **Gesamtbewertung des Standortes** ableiten. Dabei müssen auch die Tragfähigkeit und Akzeptanz der in Relation zur Gemeindestruktur sehr großen Flächen eruiert werden. Die Anbindungsmöglichkeit an die Bundesstraße 2 und das 380 KV-Netz sind wesentliche Stärken. Ergänzend wäre die Möglichkeit einer Schienenerschließung an die Stammstrecke zu prüfen. Eigentumsrechtlich wären Sondierungen mit betroffenen Eigentümern notwendig.

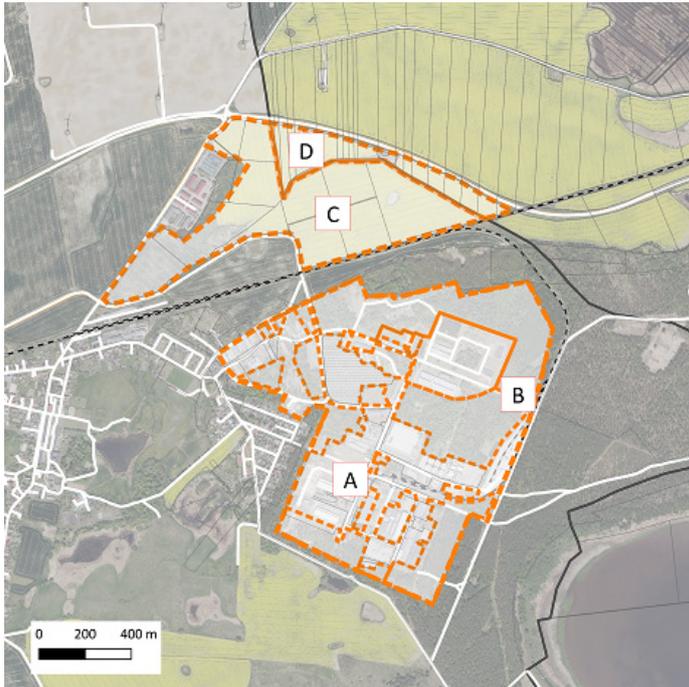


Abbildung 33: Teile des Standortes Pinnow
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Im Falle einer positiven konzeptionellen und eigentumsrechtlichen Entwicklungsbewertung sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie Nutzungs- und Erschließungskonzepte vorgesehen. Hierfür stünden ggf. Mittel aus dem GRW-Sonderprogramm zur Verfügung. Eine planungsrechtliche Umsetzung wäre durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes im **Parallelverfahren** möglich.

In der konzeptionellen Phase sollte auch die **Weiterentwicklung des Bahnhofsumfeldes Pinnow** mitberücksichtigt werden, um das Gebiet auch KFZ-unabhängig attraktiv erreichbar zu gestalten.

Für die Flächen nördlich der Bahngleise (C und D) könnte nach einer ersten Sondierung die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts geprüft werden.

Ausblick

Mit der integriert ausgerichteten Machbarkeitsstudie sollen bereits Mitte 2025 Entscheidungsgrundlagen für den Gesamtstandort vorliegen und eine grundsätzliche Weichenstellung ermöglichen.

Prioritäre Teilmaßnahme ist hier daher die fachliche Begleitung und der Abschluss der beauftragten **Machbarkeitsstudie**. Darauf aufbauend sind Investitionen in die Infrastruktur denkbar.

Perspektive Suchraum beidseitig B2: Sondierung einer raumverträglichen 24/7-Industriefläche für Zukunftsindustrien zwischen PCK und LEIPA

Ziel

Für die Schwedter Wirtschaftsentwicklung ist die Bereitstellung verfügbarer, gut erschlossener größerer Industrieflächen zur zukunftsorientierten Verbreiterung der Wirtschaftsstruktur von zentraler Bedeutung. Im Ergebnis umfassender Flächensondierungen ist der Suchraum an der Bundesstraße 2 als geeigneter Standort identifiziert worden.

Der Suchraum befindet sich beidseitig entlang der Bundesstraße 2 und ist stadträumlich zwischen dem Industrieareal PCK und Vierraden gelegen. Aufgrund der günstigen Erschließungssituation (Bundesstraße, Anbindung an 380 KV-Netz, perspektivisch neues Industriegleis) und der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen hat dieser Standort eine besondere Eignung für die ganztägige industrielle Nutzung für hochwertige Zukunftsindustrien.

Die Eigentümerstruktur der Potenzialfläche ist sehr kleinteilig und divers. Kurzfristig sollte daher die **Kontaktaufnahme mit den Eigentümern** zur Klärung der Nutzungsabsichten, der Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft erfolgen an. Ergänzend steht zu Beginn die Positionierung und Größe einer Ent-

wicklungsfläche im Suchraum und die Vermeidung von Nutzungskonflikten nach Vierraden im Mittelpunkt. Ggf. muss in der Perspektive zwischen den Teilräumen A und B differenziert werden. Aufgrund der Größe und Lage wäre auch eine Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung notwendig. Dies umfasst vor allem das Aufzeigen der Bedarfssituation zur Standortstärkung, aber auch freiraumseitige, immissionsschutzrechtliche und städtebauliche Aspekte.

Nach diesen ersten Sondierungsschritten wäre über weitere Vertiefungsschritte zu entscheiden. Diese müssten auch die Raumverträglichkeit, die Vermeidung von Nutzungskonflikten und die mögliche Akzeptanz im Umfeld sondieren und bewerten. Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts könnte ein geeignetes Mittel sein. Im ersten Schritt (Vorbereitende Untersuchungen) müssten die Beurteilungsunterlagen und Festlegungsvoraussetzungen ermittelt werden.

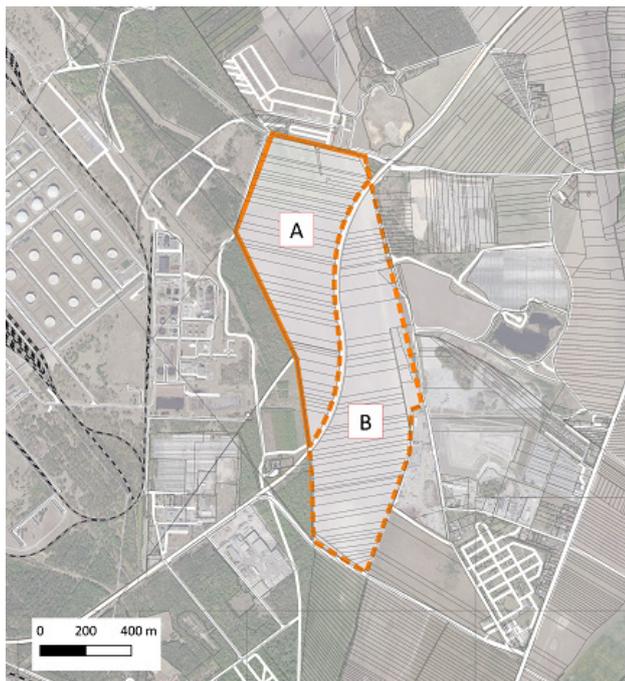


Abbildung 34: Teile des Suchraumes östlich PCK, entlang B2
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS /

Ausblick

Für die wirtschaftliche Stärkung des Standorts Schwedt bestehen hier sehr gute Voraussetzungen, insbesondere mit den vorhandenen Zukunftsinfrastrukturen. Für eine größere 24/7-Fläche ist der B2-Suchraum geeignet und zugleich der einzige Standort.

Prioritäre Teilmaßnahme ist die **stufenweise Sondierung der Entwicklungsfähigkeit**, insbesondere bzgl. der Auswirkungen, Effekte und auch der Verfügbarkeit privater Grundstücke.

Perspektive Suchraum Heinersdorf: Gewerbliche Entwicklung im Umfeld PCK

Ziel

Für die Schwedter Wirtschaftsentwicklung ist die Bereitstellung verfügbarer und gut erschlossener Gewerbe- und Industrieflächen von zentraler Bedeutung. Im Ergebnis umfassender Flächensondierungen ist der Suchraum Heinersdorf als ein möglicher Standort für eine gewerbliche Nutzung identifiziert worden.

Die Fläche zeichnet sich durch eine gute Lage an der Bundesstraße 2 und Nähe zur PCK aus. Aufgrund der Nähe zur Ortslage Heinersdorf würde sich eher eine gewerbliche Nutzung anbieten; Nutzungskonflikte müssten ausgeschlossen werden.



Abbildung 35: Suchraum Heinersdorf
Quelle: Eigene Darstellung (2024); Kartengrundlage: LGB / ALKIS / OSM.

Aufgrund der Größe und Lage wäre auch eine Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung notwendig. Dies umfasst unter anderem das Aufzeigen der Bedarfssituation im Rahmen der Standortstärkung, aber auch freiraumseitige, immissionsschutzrechtliche und städtebauliche Aspekte.

Im ersten Schritt wäre zu prüfen, ob der Erwerb möglich wäre. Im Anschluss müsste über weitere Vertiefungsschritte zur Untersuchung der Entwicklungsfähigkeit entschieden werden. Diese müssten auch die Raumverträglichkeit, die Vermeidung von Nutzungskonflikten und die mögliche Akzeptanz im Umfeld sondieren und bewerten.

Ausblick

Für die Erweiterung des gewerblichen Standortprofils von Schwedt bestehen an diesem Standort Chancen.

Prioritäre Teilmaßnahme ist die Vorklärung der eigentumsbezogenen Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers und damit **der Entwicklungsfähigkeit**.

4.3 Umsetzung, Ressourcen und Zeitplan

Vorbemerkungen

Die zuvor beschriebenen standort- und flächenbezogenen Strategien und Handlungsansätze beschreiben ein verändertes und vor allem weitaus umfangreicheres Aufgabenspektrum in der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung, als bisher in Schwedt in der kommunalen Wirtschaftsförderung bzw. von internen sowie externen Partnern verfolgt wurde.

Die **Umsetzung** einer differenzierten und aktiven **Flächenentwicklungsstrategie mit einem erweiterten Aufgabenspektrum** ist für die erfolgreiche Transformation und die strukturelle Stärkung des Industriestandortes Schwedt **prioritär**. Dies wird mehr Ressourcen binden sowie neue Kompetenzen und eine effektive Organisationsstruktur erfordern.

Grundsätzlich ist die Stadt Schwedt/Oder strukturell und mit den zusätzlich verfügbaren Förderressourcen gut aufgestellt, das erweiterte Aufgabenspektrum zu leisten. Die **vorhandenen Arbeitsstrukturen in Schwedt** mit der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung in der Stadtverwaltung, der InfraSchwedt GmbH als Infrastrukturentwicklungsgesellschaft und Tochter der Technischen Werke Schwedt sowie das Investor Center Uckermark (ICU) in der bestehenden und möglicherweise zukünftigen Struktur sind gut geeignet, Aufgaben und Verantwortlichkeiten zuzuordnen. Bis zunächst Mitte 2026 besteht zudem die Möglichkeit, Kompetenzen und Kapazitäten aus der begleitenden Prozesssteuerung in Anspruch zu nehmen.

Partner wie die Regionalplanung Uckermark-Barnim und der Landkreis Uckermark (auch zur abgestimmten Flächenentwicklung in Abstimmung mit Umland und die regionale Perspektive), die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes Brandenburg (WFBB) sowie die im Bundesauftrag agierende German Trade and Invest (GTAI) sollten ergänzend eingebunden und deren Vermarktungs-Know-how und Vernetzungen genutzt werden.

Ein wichtiger Anteil dieser Aufgaben muss auch zukünftig von der **Stabsstelle Wirtschaftsförderung** der Stadtverwaltung Schwedt/Oder wahrgenommen werden. Dies betrifft neben der flächenrelevanten Weiterentwicklung des Standort-/Wirtschaftsprofils vor allem koordinierende und steuernde Leistungen der Flächenentwicklungsstrategie. Die erweiterten Aufgaben der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung am Standort Schwedt werden auch nach Ablauf der aktuellen Förderprogramme zumindest mittelfristig bestehen bleiben. Die aktuell gute personelle und finanzielle Ausstattung für vorbereitende und begleitende Maßnahmen sowie mögliche **Investitionen in die wirtschaftsnahe Infrastruktur (GRW-Sonderprogramm)** bieten gute Voraussetzungen, in den nächsten beiden Jahren die notwendigen Schritte vorzubereiten bzw. durchzuführen. Wichtig ist es, mit den notwendigen Aufgaben unmittelbar zu starten und die tragfähigen Arbeitsstrukturen zu nutzen.

Wege zu einem höheren Angebot kommunal verfügbarer Gewerbe- und Industrieflächen

Die notwendige stärkere **kommunal gesteuerte** Flächenentwicklung, und -vermarktung und damit gezielte Ansiedlungssteuerung setzt vor allem auch operative Leistungen im Bereich der Flächenbewertung, der Einbeziehung der Eigentümer, Flächenerwerb und -entwicklungen sowie Flächenvermarktungen voraus. Hierbei geht es um die Anwendung geeigneter **Flächenentwicklungsmodelle und -instrumente**, die das Angebot kommunal verfügbarer Gewerbe- und Industrieflächen deutlich und möglichst zügig erhöhen.

Zudem setzt die attraktive Förderung der GRW kommunales Eigentum für die Flächenerschließung voraus. Es besteht grundsätzlich ein breites und erprobtes Spektrum an Flächenentwicklungsmodellen – genannt seien hier die Entwicklung von Flächen:

- ≡ durch die **Stadt** (oder auch die mitverwalteten Gemeinde Pinnow), deren Flächen bereits im Eigentum der Stadt sind bzw. die von verkaufsbereiten Eigentümern erworben werden können
- ≡ durch eine bestehende oder eine allein für eine konkrete Flächenentwicklung zu gründende **städtische Gesellschaft** oder einen **treuhänderisch agierenden beauftragten Erschließungsträger**
- ≡ durch **Public-Privat-Partnership-Modelle** z. B. Entwicklungs- oder Betreibergesellschaften von Stadt und privaten Eigentümern oder Unternehmen
- ≡ durch **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen** i. S. d. § 165 – 171 Baugesetzbuch. Dieses „stärkste“ Instrument setzt u. a. ein zu begründendes hohes Allgemeinwohlinteresse zur Deckung eines erhöhten Arbeitsstättenbedarfes oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen voraus und ermöglicht den Flächenerwerb oder ggf. auch die Enteignung zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert und damit auch oftmals eine „rentierliche“ Flächenentwicklung. Sowohl die Entwicklungsmaßnahme selbst als auch die **im Vorfeld durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchungen** sind insbesondere relevant, wenn notwendige zügige Flächenentwicklungen durch die Nichtmitwirkungsbereitschaft von Flächeneigentümern eingeschränkt oder verhindert werden.

Die **finanziellen Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte** können je nach Entwicklungsmodell, Flächenspezifika und Förderung unterschiedlich sein. Angestrebt wird grundsätzlich die Deckung der unrentierlichen Entwicklungskosten durch Förderung und/oder Einnahmen aus den Verkaufserlösen der entwickelten Gewerbe- und Industrieflächen. Die mit den Flächenentwicklungsmodellen verbundenen Aufgaben sind immer mit der **Steuerung/Koordinierung durch die Stadtverwaltung** verbunden, die Aufgabenerfüllung selbst erfolgt je nach Modell durch die möglichen Träger.

Differenzierte Umsetzung – Handlungsansätze

Zuvor wurden die Standorte bzw. Flächen mit Entwicklungspotenzialen bzw. freien Flächen einem der **drei Handlungsansätze** bzw. einer Flächenentwicklungsstrategie (s. Kap. 4.1) zugewiesen. Diese sind mit unterschiedlichen Verantwortlichkeiten und Intensitäten der Unterstützung durch die Stadt verbunden. Grundsätzlich geht es darum, aktiv zu werden und ins Handeln zu kommen, um auf Flächenentwicklungen, geplante Investitionen und Anforderungen von Unternehmen flexibel und bedarfsgerecht reagieren zu können. Für alle Aktivitäten ist auch die Basisaufgabe der Bestandspflege relevant, die abschließend dargestellt ist.

Handlungsansatz 1: Planungsrechtliche Sicherung und Ansiedlungsunterstützung

Hier geht es um zu entwickelnde Flächen der strukturbestimmenden Unternehmen für Unternehmensentwicklungen und die Transformation. Die eigenwirtschaftliche Entwicklung erfolgt in Verantwortung der Unternehmen – die Stadt bietet größtmögliche Unterstützung und Freiräume im Rahmen der ihr obliegenden Aufgaben.

Die Entwicklung dieser unternehmenseigenen Flächen hat hohe Priorität. Diese befinden sich bereits im Planverfahren bzw. sind abgeschlossen. Unterstützungsbedarf besteht vor allem im

Hinblick auf den Abschluss des Planverfahrens und die Suche nach und Ansiedlung von Unternehmen, die zum Flächenprofil passen. Dies umfasst die

- ≡ Unterstützung der Eigentümer bei der Inwertsetzung/Entwicklung bestehender und zu erweiternder Flächen, z. B. bei der Prüfung von Möglichkeiten der Förderung von Infrastrukturmaßnahmen (verkehrliche oder technische Erschließung)
- ≡ Durchführung von Bauleitplanverfahren und aktive Beteiligung an Verfahren infrastruktureller Fachplanungen, z. B. durch die Fortführung und den Abschluss laufender Verfahren der Fachplanungen
- ≡ Unterstützung bei der Vermarktung; z. B. durch die Entwicklung von Kriterien- oder Ansiedlungskatalogen für Gewerbe- und Industrieflächen zur Gewährleistung einer zielgruppengerechten Belegung, z. B. durch gemeinsame Ansiedlungsaktivitäten und Messebesuche

Der Handlungsansatz betrifft den

- ≡ den **Standort PCK, mit dem Betriebsgelände der PCK und der nördlichen Erweiterung** sowie
- ≡ den **Standort Kuhheide (LEIPA) mit der Teilfläche B**

Handlungsansatz 2: Kooperative Entwicklungsunterstützung

Die Entwicklung dieser komplexen Standorte und Flächen erfordert die Zusammenarbeit der unterschiedlichen Eigentümer, Nutzer und mit weiteren Akteuren. Mit dem Ziel, die Flächen kooperativ mit Mehrwert für alle Beteiligten zu entwickeln, werden die Akteure regelmäßig koordiniert zusammengebracht bzw. z. B. entsprechende Machbarkeitsstudien, Fachgutachten oder Konzepte angefertigt. Dies umfasst die

- ≡ Identifikation von Entwicklungs- und Vermarktungshemmnissen durch Zusammenführung der beteiligten Akteure, z. B. durch konzeptionelle Vorarbeiten, Durchführung und Moderation von Abstimmungsrunden, Erstellen von Vereinbarungen zur Flächenentwicklung etc.
- ≡ Durchführung von Machbarkeitsstudien, Fachgutachten oder Anfertigung von Prüfberichten in Vorbereitung auf die Erarbeitung konkreter Umsetzungskonzepte (z. B. Erschließungs- oder Nutzungskonzept) und – nach Prüfung der Förderfähigkeit – ggf. die Finanzierung entsprechender Studien im Rahmen des GRW-Sonderprogramms oder der GRW-Experimentierklausel
- ≡ Ansiedlungsbegleitung, z. B. durch die Unterstützung bei der Vermarktung, bei Messen und der Erstellung von Standortprofilen etc.

Der Handlungsansatz betrifft

- ≡ **das Gewerbe- und Industriegebiet Hafen**
- ≡ **den Standort Berkholzer Allee (Bestandsfläche) und**
- ≡ **das Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow (Bestandsfläche)**

Handlungsansatz 3: Aktive Flächenentwicklung: Erwerb, Entwicklung und Vermarktung

Dies ist der intensivste Handlungsansatz, bei dem es um die Erweiterung des Angebots kommunal verfügbare und steuerbarer Gewerbe- und Industrieflächen geht. Hier handelt es sich um Flächen, die im Fokus der aktiven Entwicklungsstrategie seitens der Stadt Schwedt/Oder in Frage kommen, um die Transformationsziele und die Stärkung des Industriestandortes zu erreichen. Hier wird auch auf die vorstehend genannten Flächenentwicklungsmodelle und -instrumente Bezug genommen. Dies umfasst die

- ≡ strategische Entwicklungsflächenordnung, -bewertung, -beplanung und -sicherung; aktive Baulandbevorratung
- ≡ Zwischenerwerbe und eigenwirtschaftliche oder treuhänderische Entwicklung strategisch relevanter und wirtschaftlich entwicklungsfähiger Flächen, z. B. durch die Einrichtung eines Fonds oder Treuhandvermögens auf Basis entsprechender Untersuchungen zur Finanzierung des (Zwischen-)Erwerbs sowie von Erschließungsleistungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderung (GRW-Sonderprogramm)
- ≡ Standort- und Flächenvermarktung in ergänzender Arbeitsteilung mit Partnern, z. B. Erstellung von Vermarktungsmaterialien, aktive Bewerbung auf Veranstaltungen und Messen etc.

Der Handlungsansatz betrifft

- ≡ **den Standort Berkholzer Allee (Erweiterungsflächen)**
- ≡ **das Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow (nördl. Erweiterungsflächen)**
- ≡ **den Suchraum östlich PCK, entlang B2, und**
- ≡ **den Suchraum Heinersdorf sowie**
- ≡ **möglicherweise die nordwestliche Erweiterung des Standorts Gewerbe- und Industriegebiet Hafen**

Basisaufgabe: Bestandspflege

Bei weiteren Standorten geht es vor allem darum, **Bestandspflege** zu betreiben. Die bestehenden strukturprägenden Unternehmen müssen gehalten und gesichert werden. Sie bilden die strategischen Anknüpfungspunkte für die weitere Entwicklung des künftigen Wirtschaftsstandortes.

Bestandspflege heißt, bestehende Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen, bspw. durch die Prüfung von Möglichkeiten von Erweiterungen und Verlagerungen, zur besseren Ausnutzung ihrer Flächen (Nachverdichtung) für eine höhere Wertschöpfung, bessere Erschließungsmöglichkeiten, Vernetzung von Unternehmen und Forschungseinrichtungen oder die gezielte Bereitstellung kreativer Arbeitsorte, Vermittlung von Ansprechpersonen im Bereich Fach- und Arbeitskräftesicherung etc.

Hierzu zählen die **Standorte** Gewerbe- und Industriegebiet Hafen, Gewerbegebiet Berkholzer Allee, Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee, Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp und das Gewerbegebiet Meyenburg. Von besonderer Bedeutung ist hier das **Gewerbe- und Industriegebiet Hafen**. Mit dem geplanten neuen Industriegleis bestehen sehr gute Möglichkeiten, hier Logistik-, Transport- und Umschlagkapazitäten deutlich auszubauen.

Organisation, Zusammenarbeit und Kommunikation

Die unterschiedlichen Aufgaben können den Partnern am Standort Schwedt wie folgt zugeordnet werden:

Tabelle 3: Aktive Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung - Aufgabenzuordnung

	Stadtverwaltung		interne Partner			Externe Partner
	Wifö	Stadtplanung	Infra-Schwedt	ICU*	Prozessteuerung**	Entw.-Träger o.ä.
Handlungsansatz 1: Planungsrechtliche Sicherung und Ansiedlungsunterstützung						
Unterstützung/Inwertsetzung/Entwicklung bestehender und zu erweiternder Flächen	X	x		x	x	
Durchführung von Bauleitplanverfahren		X				
Vermarktungsunterstützung; zielgruppengerechten Belegung	X	x		x	x	
Handlungsansatz 2: Kooperative Entwicklungsunterstützung						
Zusammenführung der Akteure, konzeptionelle Vorarbeiten	x			X	X	
Machbarkeitsstudien, Prüfungen, Beratungen etc.	x		X		x	
Ansiedlungsbegleitung, Unterstützung bei der Vermarktung	x			X		
Handlungsansatz 3: Aktive Flächenentwicklung: Erwerb, Entwicklung und Vermarktung						
strategische Entwicklungsflächensondierung, Bewertung etc.	x	X	x	x	X	
Zwischenerwerbe, Erschließungen, Bodenordnung und/ oder treuhänderische Entwicklung	x		x			X
Standort- und Flächenvermarktung	x		x	X	x	x
Bestandspflege						
Erweiterungen und Verlagerungen	X	X		x		
Verbesserung Erschließung	x	X	X	x		x
Vernetzung	x			x	x	
Flächenmonitoring, Standortprofile	x			X	x	

X = Hauptverantwortung

x = Mitwirkung / Unterstützung

* Investor Center Uckermark, ggf. in neuer Struktur ab ca. 2026 / ** zunächst bis Mitte 2026

Die Partner der Wirtschaftsförderung können die genannten Akteure am Standort Schwedt mit ihrer Expertise gezielt unterstützen.

Die Mitwirkung der **Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes Brandenburg (WFBB)** sowie die im Bundesauftrag agierende **German Trade and Invest (GTAI)** bei den Handlungsansätzen 1: Planungsrechtliche Sicherung und Ansiedlungsunterstützung und 3: Aktive Flächenentwicklung: Erwerb, Entwicklung und Vermarktung sowie in der Bestandspflege ist gefragt, z. B. durch die

Kontaktvermittlung und Anbahnung, Begleitung von Ansiedlungsinteressenten und von Ansiedlungsgesprächen, Unterstützung bei der nationalen und internationalen Vermarktung, die Sicherung von Zugängen und Fördermöglichkeiten etc.

Neben den beschriebenen Aufgaben in der aktiven Flächenentwicklung gilt es für die Vermarktung und Präsentation des Wirtschaftsstandortes nach innen wie nach außen, aussagekräftige **Steckbriefe und Profile der Gewerbe- und Industriestandorte** zu erstellen sowie Daten und Angaben zu pflegen, fortzuschreiben (Monitoring) und regelmäßig zu aktualisieren. Dies bezieht sich sowohl auf Bestandsgebiete – unabhängig von dem Umfang möglicher freier Flächen – als auch auf neue Gewerbe- und Industrieflächen.

Um die nächsten Schritte vorzubereiten, wird die **Taskforce „Flächenentwicklung“** als koordinierendes Instrument für die Umsetzung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes sowie die Verfolgung der prioritären Maßnahmen empfohlen. In der Taskforce wirken Experten aus der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung, der InfraSchwedt, ggf. der ICU und der Prozesssteuerung sowie bedarfsweise weitere Partner und/oder Beauftragte mit. Die Taskforce soll vor allem

- ≡ die koordinierte Zusammenarbeit der Hauptakteure der Flächenentwicklung sichern,
- ≡ standort- und flächenbezogene Prozesse begleiten und unterstützen,
- ≡ eine verbindliche Arbeits- und Kommunikationsstruktur der Flächenentwicklung sichern,
- ≡ Förderbedarfe und ggf. weitere Unterstützungsbedarfe ableiten,
- ≡ die Kommunikation über Zwischenstände, Ergebnisse etc. nach innen und nach außen sichern,
- ≡ bedarfsweise weitere Akteure mit einbinden sowie
- ≡ die Vertiefung und Fortschreibung der mit diesem Konzept erfolgten Standort- und Flächenprofile sichern.

Darüber hinaus gilt es, die Verwaltungsspitze, die Kommunalpolitik und die Öffentlichkeit kontinuierlich über Sachstände und nächste Schritte zu informieren bzw. Aktivitäten abzustimmen. Dazu sollte in den regulären Sitzungen des **Ausschusses für Strukturwandel und Transformation (AST)** regelmäßig informiert werden.

Ressourcen

Mit diesem Konzept ist deutlich geworden, dass die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen unter der Nutzung der guten Fördervoraussetzungen deutlich gestärkt werden muss. Dies betrifft zunächst vor allem die **konzeptionellen und vorbereitenden Aufgaben** der identifizierten Standorte bzw. Flächen, wo nachstehend ressourcenbezogene Aussagen getroffen werden können.

Für die **nachfolgende Phase der operativen Flächenentwicklung** werden sich erst im Ergebnis der vorbereitenden Aufgaben die konkreten Entwicklungsaufgaben, Entwicklungsmodelle und damit verbundenen organisatorischen, personellen und finanziellen Ressourcen und Bedarfe ergeben.

Aktuell ist die **Wirtschaftsförderung der Stadt Schwedt/Oder** dank der zur Verfügung gestellten Förderprogramme für Transformationsaufgaben (GRW-Experimentierklausel, Just Transition Fund, GRW-Sonderprogramm) **personell gut ausgestattet**. Perspektivisch bzw. nach Ablauf dieser Programme sowie einer erfolgten Zuordnung von Aufgaben zu weiteren Trägern wird für die

Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung von einer Personalausstattung der Stabsstelle von dauerhaft etwa fünf Vollzeitstellen ausgegangen.³⁸ Davon sollten **1,5 Vollzeitstellen für Aufgaben in der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung** (Aufgaben siehe oben) zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus können die Personalkompetenzen und Kapazitäten in der **Prozesssteuerung** des Transformations-Labs im Rahmen der GRW-Experimentierklausel bis Mitte 2026 genutzt werden, um die beschriebenen Aufgaben in der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung prioritärer Standorte zu unterstützen.

Darüber hinaus hat die Stadt Schwedt/Oder die Möglichkeit, die **Gesellschafteranteile an der Investor Center Uckermark (ICU)** vom Landkreis Uckermark sowie von den Städten Angermünde und Prenzlau zum Jahreswechsel 2024/25 zu übernehmen. Damit ergeben sich für Schwedt grundsätzlich **neue Chancen und Möglichkeiten**, Aufgaben der Standortentwicklung bzw. in der Transformation des Industriestandortes neu bzw. erstmals zuzuordnen, zu bündeln und deutlich umsetzungsorientierter zu realisieren. Als mögliche Aufgaben werden neben dem Betrieb und Management des TRAF0 sowie übergreifender Aufgaben im Innovation Campus Aufgaben im Tourismus sowie der aktiven Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung skizziert.

Die dafür erforderlichen Schritte (juristische und gesellschaftsrechtliche Fragestellungen, Gesellschaftszweck, Möglichkeiten der Nutzung von Förderprogrammen und -mitteln etc.) befinden sich in Klärung. Das Jahr 2025 sollte dazu genutzt werden, das **mögliche Aufgabenspektrum** der ICU zu klären und ein tragfähiges Konzept zu entwickeln. In diesem Rahmen muss auch geklärt werden, welche Kompetenzen und finanziellen Mittel der Gesellschaft oder einem anderen Träger für die Aufgaben in der Flächenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die **InfraSchwedt** verfügt über relevante Kompetenzen, vor allem in der Erschließung und Vermarktung und Bewirtschaftung von Gewerbe- und Industrieflächen, die für die Phase der operativen Flächenentwicklung relevant sind.

Förderfokus und -möglichkeiten

Vor allem mit dem **GRW-Sonderprogramm** stehen der Stadt weitreichende Förderressourcen für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung, insbesondere für die verkehrliche und technische Erschließung zur Verfügung. Die Förder- und damit auch Eigenanteilbedarfe für das GRW- und weitere verfügbare Förderprogramme werden im Zuge der standort-/flächenbezogenen konzeptionellen und wirtschaftlichen Vertiefungen eruiert.

In der unmittelbar anstehenden Vorbereitungsphase wird sich sukzessive der weitere Bedarf von Fachgutachten und -beratungen ergeben. Dies kann z. B. sowohl grundstückswert-, umwelt- oder erschließungsbezogene Aspekte betreffen. Für diese z. T. kleinteiligen und kurzfristig benötigten Leistungen ist eine flexibel handhabbare Finanzierung notwendig. Denkbar wäre z. B. bis Mitte 2026 die Nutzung der der Stadt verfügbaren Mittel der GRW-Experimentierklausel.

³⁸ Ebda., S. 78.

Meilensteine und Zeitplan

Die **Taskforce „Flächenentwicklung“** als koordinierendes Instrument für die Umsetzung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes sowie die Verfolgung der prioritären Maßnahmen soll ihre Arbeit bereits im 4. Quartal 2024 aufnehmen.

In der **ersten Stufe (bis Ende 2025)** werden folgende Ergebnisse angestrebt:

- ≡ Weiterführung bzw. Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nördliche Erweiterung PCK
- ≡ Klarheit über die Entwicklungsperspektiven, Investitionsnotwendigkeiten und -möglichkeiten im Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow sowie über die Chancen der Entwicklung der Erweiterungsfläche nördlich der Bundesstraße 2 (Vorbereitung von Förderanträgen aus dem GRW-Sonderprogramm)
- ≡ Klarheit über die Entwicklungsfähigkeit und im positiven Fall Planungs- und Entwicklungsfahrpläne für die Potenzialflächen in den Suchräumen östlich PCK, entlang der B2 und Heinersdorf
- ≡ Aktualisierte, detaillierte und vermarktungsbezogen aufgewertete Angebotspräsentationen freier Flächen
- ≡ Konkretisierung der Arbeitsteilung, -organisation und -finanzierung für die operative Standort- und Flächenentwicklung zwischen Stadt, InfraSchwedt, ICU und weiteren

Bis **Ende 2026** werden folgende Ergebnisse angestrebt:

- ≡ Laufende Umsetzung von Förderanträgen aus dem GRW-Sonderprogramm am Standort Pinnow (Bestand und ggf. Potenzialfläche)
- ≡ Für die vertieft untersuchten Potenzialflächen nächste Schritte, ggf. Förderanträge und Planungs- und Entwicklungsaktivitäten
- ≡ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan für die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Berkholzer Allee

5 Fazit und Ausblick

Das **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept** wurde parallel zum Zukunftskonzept Schwedt/Oder 2030+ (Stand Oktober 2024) in enger Zusammenarbeit insbesondere mit der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung der Stadt Schwedt/Oder erarbeitet und abgestimmt. Der Ausschuss für Strukturwandel und Transformation (AST) wurde in einer separaten Sitzung (im Januar 2024) über erste Zielsetzungen und Einschätzungen informiert und eingebunden. Die interessierte Öffentlichkeit sowie Partner der Wirtschaftsförderung wurden im Rahmen der Zukunftswerkstätten und der Zukunftskonferenz im Frühjahr 2024 über die Grundzüge der vorgesehenen Ausrichtung der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung informiert.

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept wird parallel bzw. ergänzend zum Zukunftskonzept Schwedt/Oder 2030+ zur **Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung** der Stadt Schwedt/Oder vorgelegt.

Mit der Beschlussfassung verfügt die Stadt Schwedt/Oder erstmals über eine Strategie für die **aktive und vorausschauende Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung** sowie die für die Transformation und wirtschaftliche Stärkung notwendige Mobilisierung neuer und vor allem kommunal verfügbarer Gewerbe- und Industrieflächen. Mit dem Konzept liegen die Voraussetzungen vor, die zuvor beschriebenen Handlungsansätze zu verfolgen und die konkreten Schritte für die Qualifizierung und Profilierung der identifizierten prioritären Standorte und Flächen vorzubereiten. Auf dieser Basis sollen konkrete Förderanträge für die Schaffung wirtschaftsnaher Infrastruktur vorbereitet und realisiert werden.

Parallel zur inhaltlichen Vorbereitung müssen in den Jahren 2025 und 2026 die Rahmenbedingungen für die Übernahme von Aufgaben in der aktiven Flächenentwicklung, wie eventuell Zwischenerwerb, treuhänderische Bewirtschaftung und Erschließung etc. durch einen qualifizierten Dritten geprüft und hinsichtlich der wirtschaftlichen Machbarkeit abgewogen werden.

Die **mögliche Übernahme der Gesellschafteranteile der Investor Center Uckermark** bietet Möglichkeiten, Teilaufgaben im Zusammenhang der Flächenentwicklung und -vermarktung zukünftig zuzuordnen.

Dafür sowie für mögliche investive Maßnahmen sind Beschlüsse der Stadtverordneten erforderlich. Die **regelmäßige Berichterstattung** sowie Vorstellung von Arbeits- und Zwischenständen im Ausschuss für Strukturwandel und Transformation sollten für die Informationsvermittlung und notwendige Transparenz genutzt werden.

Die erste **Fortschreibung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes** erfolgt voraussichtlich verzahnt mit der 1. Fortschreibung des Zukunftskonzeptes Mitte 2026.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Begriffsdefinition und Flächenkategorien.....	8
Abbildung 2: Gewerbestandorte im Landkreis Uckermark.....	11
Abbildung 3: Aktueller Planungsstand des Wasserstoff-Kernnetzes	12
Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen in der Stadt Schwedt/Oder im Zeitraum von 2013-2023	14
Abbildung 5: Pendlerbewegungen von und nach Schwedt	15
Abbildung 6: Prozentuale Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen	17
Abbildung 7: Spezialisierungsfaktor (Lokalisationsquotient) der Stadt Schwedt/Oder im Vergleich zum Landkreis Uckermark unter Betrachtung der Zeitspanne 2010-2023	18
Abbildung 8: Verortung der Gewerbe- und Industriegebiete mit Bestands- und Potenzialflächen	23
Abbildung 9: Bestands- und Potenzialflächen Standort PCK.....	25
Abbildung 10: Bestandsnutzung Betriebsgelände PCK.....	26
Abbildung 11: Bestands- und Potenzialflächen Standort Kuhheide.....	27
Abbildung 12: Bestandsnutzung Standort Kuhheide	28
Abbildung 13: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbe- und Industriegebiet Hafen.....	30
Abbildung 14: Bestandsnutzung Gewerbe- und Industriegebiet Hafen	31
Abbildung 15: Bestands- und Potenzialflächen Standort Berkholzer Allee.....	32
Abbildung 16: Bestandsnutzung Gewerbegebiet Berkholzer Allee.....	33
Abbildung 17: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee	34
Abbildung 18: Bestandsnutzung Gewerbe- und Industriegebiet Breite Allee.....	35
Abbildung 19: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp.....	36
Abbildung 20: Bestandsnutzung Gewerbegebiet Odercenter / Am Camp	37
Abbildung 21: Bestands- und Potenzialflächen Gewerbegebiet Meyenburg	38
Abbildung 22: Bestandsnutzung Gewerbegebiet Meyenburg	39
Abbildung 23: Bestands- und Potenzialflächen Industrie- und Gewerbegebiet Standort Pinnow	40
Abbildung 24: Bestandsnutzung Industrie- und Gewerbegebiet Pinnow	41
Abbildung 25: Potenzialfläche Suchraum östlich PCK, entlang B2.....	42
Abbildung 26: Potenzialfläche Suchraum Heinersdorf	43
Abbildung 27: Verkaufsaktivitäten gewerblicher Bauflächen 2013-2023.....	44

Abbildung 28: Zielstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes.....	48
Abbildung 29: Teile des Standortes PCK.....	52
Abbildung 30: Teile des Standortes Kuhheide / Waldsportanlage.....	54
Abbildung 31: Teile des Standortes Gewerbe- und Industriegebiet Hafen.....	56
Abbildung 32: Teile des Standortes Berkholzer Allee	57
Abbildung 33: Teile des Standortes Pinnow	59
Abbildung 34: Teile des Suchraumes östlich PCK, entlang B2.....	60
Abbildung 35: Suchraum Heinersdorf.....	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	45
Tabelle 2: Standort-bzw. flächenbezogene Empfehlungen bzw. Handlungsansätze	51
Tabelle 3: Aktive Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung - Aufgabenzuordnung.....	66

Quellenverzeichnis

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesagentur für Arbeit (2023): Der Arbeitsmarkt im Dezember 2023,
<https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/eberswalde/presse/2024-1-der-arbeitsmarkt-im-dezember-2023>, letzter Zugriff: 01.07.2024.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) (2024): Wasserstoff-Kernnetz,
<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/Wasserstoff/Kernnetz/start.html>, letzter Zugriff: 11.07.2024.

Europäische Union (2021): Programme ERDF/JTF 2021–2027 Brandenburg.
Kommissionsbeschluss C(2022)7462,
https://efre.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/2022_10_14_TJTP_Uckermark.pdf, letzter Zugriff: 02.08.2024.

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Land Brandenburg (2024): BORIS Land Brandenburg, <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>, letzter Zugriff: 05.08.2024.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark (2023): Verkäufe von gewerblichen Bauflächen Schwedt/O und Pinnow.

IW Consult GmbH (2019): RECODE UCKERMARK 2030 – Struktur-, Standort- und Potenzialstudie, https://www.ic-uckermark.de/assets/files/Recode_Uckermark_2030final.pdf, letzter Zugriff: 05.08.2024.

LennardtundBirner (2022): Machbarkeitsstudie für den Innovation Campus in Schwedt (Oder).

Melderegister der Stadt Schwedt/Oder und des ehemaligen Amtes Oder-Welse (2023): Die Wohnbevölkerung in Schwedt/Oder (Hauptwohnsitz) nach Jahren, Stand: 31.12.2023.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg, Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzen (2015): Entwicklungskonzept der grenzüberschreitenden Metropolregion Szczecin, Bericht der ersten Arbeitsetappe 2013-2015. Szczecin/Potsdam.

Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg (MWAE) (2024): H2O-Studie Brandenburg, https://mwae.brandenburg.de/media/bb1.a.3814.de/Bericht_H2O-Studie_Brandenburg_2024-05-10-Update.pdf, letzter Zugriff am 02.10.2024.

Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2024): Integrierter Regionalplan der Region Uckermark-Barnim, Satzungsbeschluss (02/2024) der 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024. Der Regionalplan ist seit September 2024 rechtskräftig.

PCK Raffinerie GmbH, ENERTRAG SE (2023): HyPE+ Konzept – Transformation PCK Schwedt, Präsentation 08.06.2023.

SDG-Portal (o. J.): SDG-Indikatoren für Kommunen entdecken, <https://sdg-portal.de/de/sdg-indikatoren/>, letzter Zugriff: 05.08.2024.

Stadt Schwedt/Oder (Hrsg.) (2024): Schwedt/Oder 2030+. Perspektiven – Strategie – Projekte. Zukunftskonzept 1.0, Entwurfsstand 09/2024.

Stephan Kathke – Beratung Stadt- und Regionalentwicklung (2024): Vorausschätzung Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung Stadt Schwedt/Oder bis 2040, Endbericht.

Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) (Hrsg.) (2023): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg, https://www.wfbb.de/sites/wfbb.de/files/2023-03/WFBB_GFK_Brandenburg_WEB_0.pdf, letzter Zugriff: 13.08.2024

Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) (2024): Gewerbeflächendatenbank, <https://ggdb.wfbb.de/>, letzter Zugriff: 25.07.2024.