

Risiken und Nebenwirkungen eines Hyperscale-Rechenzentrums in Wittstock/Dosse

Argumentationsgrundlage und Fragenkatalog

Stand 20.06.2026



Ausarbeitung des Vorstands des
NEIN zum Rechenzentrum Wittstock/Dosse –
für Landschaftsschutz, Umwelt & Lebensqualität e.V.

© NEIN zum Rechenzentrum Wittstock /Dosse –
für Landschaftsschutz, Umwelt & Lebensqualität e.V.



Risiken und Nebenwirkungen eines Hyperscale-Rechenzentrums in Wittstock/Dosse

Argumentationsgrundlage und Fragenkatalog

Stand 20.06.2026

.....

Einleitung – was spricht dafür und was dagegen?

Ein jedes Projekt in dieser Größenordnung sollte daraufhin abgewogen werden, welcher Nutzen mit ihm verknüpft ist und welche Risiken es birgt.

Die nachfolgende Zusammenstellung listet die uns kommunizierten Vorteile auf. Wir haben diesen Vorteilen die von uns recherchierten Nachteile gegenübergestellt. Zur Vereinfachung wurde von 700 MW statt 720 MW Gesamtrechenleistung ausgegangen. Als Quelle wurde bewusst insbesondere die der nationalen Rechenzentrumsstrategie der Bundesregierung zugrunde liegende Studie herangezogen, da deren Ergebnisse allgemein akzeptiert sind. Die Abwägung überlassen wir den geeigneten Lesern.

.....

1. Wirtschaft, Steuern und Arbeitsplätze	3
1.1. Industrieansiedlungen setzen allgemein positive Signale für die Wirtschaftsentwicklung → die Ansiedlung weiterer Unternehmen wird erwartet	3
1.2. Steigerung der lokalen Nachfrage im Bauzeitraum (Arbeitskräfte, lokale Bauaufträge, Vertrieb von Baumaterial, etc.) sowie während und nach der Fertigstellung eine allgemeine Belebung der städtischen Wirtschaft	3
1.3. Neue dauerhafte Arbeitsplätze sollen im Rechenzentrum selbst entstehen und damit den Wittstocker Arbeitsmarkt zusätzlich beleben. Zuzug gut ausgebildeter Fachkräfte mit entsprechendem Konsum- und Steuerpotential	4
1.4. Für die Stadt Wittstock sollen steigende Gewerbesteuer- und Körperschaftssteuereinnahmen durch das Rechenzentrum entstehen, die aus der klammen Haushaltslage helfen	4
1.5. Durch eine Nachfrageerhöhung im Kontext des Rechenzentrums sollen neue Arbeitsplätze in drei- bis vierfacher Zahl entstehen	5
1.6. Erholung der wirtschaftlichen Entwicklung in Wittstock und Freyenstein	5
1.7. Wirtschaftliche Vorteile für aktuelle Landbesitzer und beteiligte Akteure	5
2. Energie	6
2.1. Weitere Ausbaupotentiale zu erneuerbaren Energien in der Gemeinde Wittstock/Dosse	6
2.2. „Green“ Data Center → Energieeffizienz und Energieverbrauch	6
3. Umwelt	7
3.1. Wasserver- und entsorgung sowie Wasserverbrauch	7
3.2. Die Anlagen arbeiten leise, ggf. sind Schallschutzwände zu installieren	8
3.3. Die Lichtverschmutzung hält sich in Grenzen, da die Beleuchtungsanlagen nur nach unten ausgerichtet werden	9
4. Die Projektentwickler, Investoren und Betreiber	9
4.1. Wittstock muss keine eigenen Personalkapazitäten und -ressourcen aufwenden, weil die Unternehmen über langjährige Erfahrung verfügen und ein genehmigungsfähiges Gesamtkonzept erstellen	9
4.2. Wirtschaftliche Strukturen und Abhängigkeiten der Projektentwickler	10
4.3. Welches Nutzungskonzept wird verfolgt?	12
5. Quellennachweis	13
6. Impressum	14

1. Wirtschaft, Steuern und Arbeitsplätze

1.1. Industrieansiedlungen setzen allgemein positive Signale für die Wirtschaftsentwicklung → die Ansiedlung weiterer Unternehmen wird erwartet

Die Industrialisierung einer landwirtschaftlich und touristisch genutzten Umgebung widerspricht der bisherigen Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik und wird zu entsprechenden Verlusten lokaler Unternehmen führen.

Es besteht das Risiko der Abwertung bzw. des vollständigen Verlusts bisheriger Investitionen, das betrifft z.B. den Radweg auf dem ehemaligen Bahngleis, den Archäologischen Park und die beiden Schlösser Freyensteins. Dies könnte zur Rückzahlung von Fördermitteln führen.

Das Freibleiben bereits erschlossener Gewerbeflächen und -brachen bei gleichzeitiger unnötiger Flächenversiegelung sorgt für wirtschaftliche Fehlentwicklungen und schadet dem Stadtbild.

Rechenzentren selbst generieren nur einen wirtschaftlichen Mehrwert, wenn sich die Digitalwirtschaft (IT-Bildungseinrichtungen, IT-Dienstleister und Digitalunternehmen) vor Ort ansiedelt¹ → Wo soll das auf dem Acker vor Freyenstein entstehen? Und wie realistisch ist es, dass sich entsprechende Bildungseinrichtungen und IT-Unternehmen im Brandenburger Nirgendwo ansiedeln?

Es besteht ein relevantes Risiko der rein spekulativen Sicherung der Fläche unter möglichst niedrigen Auflagen, da die Akteure perspektivisch mit höheren Umweltschutz- und Energieeffizienzauflagen zu rechnen haben.² Exemplarisch sei hier auf die Stadt Frankfurt/Main verwiesen, welche durch ihre langjährigen Erfahrungen mit Rechenzentren bereits ein entsprechendes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt und konkrete Anforderungen an neue Rechenzentren stellt.³

1.2. Steigerung der lokalen Nachfrage im Bauzeitraum (Arbeitskräfte, lokale Bauaufträge, Vertrieb von Baumaterial, etc.) sowie während und nach der Fertigstellung eine allgemeine Belebung der städtischen Wirtschaft

Durch die Firmenstruktur und das spezielle Firmenkonzept („schlüsselfertige Rechenzentren aus einer Hand“) ist zu erwarten, dass Arbeitskräfte nebst modularen Fertigteilen und Maschinen von der Konzernzentrale der türkischen Serban DC aus gestellt werden und lokal nur die Nachfrage nach Wasser, Sand und spezifischen Lebensmitteln entsteht.

1 Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland, Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025 S. 10

2 Ebd. S.51

3 https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/steuerung_von_rechenzentren_22137.html

Die Unterbringung der Arbeits- und Sicherheitskräfte vor Ort in Wohncontainern mit eigener Versorgung ist bei Projekten dieser Größenordnung üblich und zu erwarten
...» ggf. entsteht eine Nachfrageerhöhung für das Lebensmittelgeschäft Tante Enso in Freyenstein.

Durch die Distanz zur Stadt Wittstock ist eine Nutzung der bestehenden Angebote auf Grund der Entfernung unwahrscheinlich.

Die ggf. über die Konzernzentrale der Serban DC in Istanbul für den Bau eingestellten Arbeitskräfte werden üblicherweise im Niedriglohnbereich entlohnt, sodass hiervon keine signifikante Nachfrageerhöhung zu erwarten ist.

1.3. Neue dauerhafte Arbeitsplätze sollen im Rechenzentrum selbst entstehen und damit den Wittstocker Arbeitsmarkt zusätzlich beleben. Zuzug gut ausgebildeter Fachkräfte mit entsprechendem Konsum- und Steuerpotential

Rechenzentren generieren durch einen hohen Automatisierungsgrad nur eine geringe Zahl direkter Arbeitsplätze, die sich in wenige Hochspezialisierte (technisches Montage- und Wartungspersonal) und einige Geringentlohnte unterscheiden lassen (Sicherheitspersonal, ggf. Hausmeister und Gärtner). Erstere werden als Spezialisten vermutlich durch Dienstleister gestellt (bspw. aus Berlin, Hamburg oder Rostock) und nur temporär vor Ort sein. Letztere sind häufig im Niedriglohnsektor verortet und ggf. von ergänzenden Sozialleistungen abhängig.

Bei einem Rechenzentrum dieser Größenordnung ist mit 0,3 bis 0,8 Arbeitsplätzen pro Megawatt zu rechnen, also 210 bis 560, wobei auf Grund mit der Größe zunehmender Effizienz der Wert realistisch bei ca. 300 bis 400 direkten Arbeitsplätzen liegen sollte.⁴

1.4. Für die Stadt Wittstock sollen steigende Gewerbesteuer- und Körperschaftssteuer-einnahmen durch das Rechenzentrum entstehen, die aus der klammen Haushaltslage helfen

Gewerbe- und Körperschaftssteuer hängen von Gewinn, Freibetrag und dem Hebesatz der Gemeinde ab.

Ein Rohgewinn ist während der gesamten Bauzeit normalerweise nicht zu erwarten, da die Konzeption als modularer Aufbau über einen langen Zeitraum darauf abzielt, mit den Einnahmen den fortwährenden Ausbau zu finanzieren. Zudem werden die Arbeitskräfte gewöhnlich am Hauptsitz eingestellt (hier wäre dies die Serban DC in Istanbul, Türkei).⁵

.....

⁴ **Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland**, Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025 S.79

⁵ Ebd. S. 79

.....

Durch die Unternehmensstruktur der Projektplaner und des im Hintergrund stehenden Konzerns ist zu erwarten, dass der Gewinn für den in Wittstock angesiedelten (Teil-) Betrieb dauerhaft unterhalb des Gewerbe- und Körperschaftssteuerfreibetrags liegen wird.

Gleiches gilt für Einkommenssteuereinnahmen, die bei 15% Gemeindeanteil von im Niedriglohnbereich Beschäftigten vermutlich keine spürbaren Effekte im Wittstocker Stadtsäckel generieren werden – zumal durch die Umnutzung generierte Verluste im bestehenden Gewerbe (Tourismus, Landwirtschaft) sowie die Abwanderung wirtschaftlich solider Familien zu berücksichtigen sind.

Zugleich sind seitens der Stadt Wittstock ggf. Infrastrukturmaßnahmen zu erbringen, welche den Haushalt zusätzlich belasten können (Straßensanierung und -ausbau, Verkehrsbeschilderung etc.).

1.5. Durch eine Nachfrageerhöhung im Kontext des Rechenzentrums sollen neue Arbeitsplätze in drei- bis vierfacher Zahl entstehen

Diese hängen im Wesentlichen von der Ansiedlung neuer Unternehmen der Digitalwirtschaft und neuer Bildungseinrichtungen ab. Leider bevorzugen diese Unternehmen größere Städte, so dass ein Gewerbegebiet mit Hochschule und Studentensiedlung auf dem Acker in Freyenstein oder in der Kleinstadt Wittstock eher unwahrscheinlich ist.

Sofern nicht entsprechende Unterkünfte im Gelände des Rechenzentrums gebaut werden, ist eine gesteigerte Nutzung bestehender Kapazitäten im Gastgewerbe durch reisendes Wartungspersonal bzw. Inspekture zu erwarten. Dies sollte nur wenige neue Arbeitsplätze generieren.

1.6. Erholung der wirtschaftlichen Entwicklung in Wittstock und Freyenstein

Im vergangenen Jahrzehnt hat Freyenstein einen Zuzug finanziell solide aufgestellter Familien generiert, welche die alten Gebäude erneuern und die lokale Wirtschaft langsam stärken (Grundschule, Tante Enso). Diese kommen in erster Linie wegen der intakten Natur und besonderen Landschaft. Durch das Industriegebiet wird dies in Frage gestellt und es besteht das Risiko der Abwanderung von Steuerzahlern.

1.7. Wirtschaftliche Vorteile für aktuelle Landbesitzer und beteiligte Akteure

Es ist zu erwarten, dass die Aufgabe der wirtschaftlichen Existenzgrundlage (Acker) zur Reduktion der landwirtschaftlich tätigen Unternehmen führen wird und diese eine „Abwanderung der gut gefüllten Taschen“ in Gebiete fernab vom Rechenzentrum und Wittstock erzeugt. Dies würde weitere Einnahmedefizite für die Stadt Wittstock/Dosse bedeuten.

2. Energie

2.1. Weitere Ausbaupotentiale zu erneuerbaren Energien in der Gemeinde Wittstock/Dosse

Ist es mit Blick auf die Themen Tourismus und natürlicher Lebensraum zielführend, weitere Windkraft- und Solaranlagen in der Gemeinde Wittstock/Dosse zu bauen? Bereits jetzt prägen unzählige Windkraft- und Solaranlagen die Landschaft. Unbestritten kommen die Wittstocker Gewerbegebiete auch für die Produktion von "grünem" Wasserstoff, als Standort für Batteriegroßspeicher und für neue Gaskraftwerke in Betracht. Letzteres wurde auch als Notstromsystem von den Investoren ins Gespräch gebracht. Damit wird jedoch die Attraktivität der Gemeinde Wittstock massiv beeinträchtigt und Maßnahmen zum Beleben der Ortsteile außerhalb des Kerngebiets der Stadt Wittstock werden dadurch ad absurdum geführt.

2.2. „Green“ Data Center → Energieeffizienz und Energieverbrauch

Die der Rechenzentrumsstrategie des Bundes zu Grunde liegende Studie⁶ weist darauf hin, dass für 1 MW Rechenleistung in Rechenzentren ca. 0,55 bis 0,6 MW Energie aufgewandt werden müssen. Mithin würden für die geplanten 700 MW Rechenleistung ca. 385 - 420 MW Energie benötigt.

An dieser Stelle einige Vergleiche zur Größenordnung, um die Rechenleistung greifbar zu machen:

- Als Vergleich zur reinen Rechenleistung (nicht die zum Betrieb insgesamt benötigte Leistung) von 700 MW, sei hier auf eines der größten Gaskraftwerke Deutschlands (laut Bundesnetzagentur) mit 657 MW effektiver Leistung (GuD Herne in Nordrhein-Westfalen) verwiesen.
- Ein weiterer zu berücksichtigender Vergleich ergibt sich mit der Stadt München. Die laut Projektplan installierte Rechenleistung entspricht in etwa der Anschlussleistung der Stadt München. Die geplante Fläche allerdings nur 0,2% der Fläche der Stadt München. Es handelt sich also um eine enorme Konzentration von Wärmeenergie. Die Rechenleistung wird zu nahezu 100% in Wärme umgesetzt. Mit der Entstehung einer Wärmeinsel mit mindestens 2°C höherer Oberflächentemperatur, wie sie auch auf forschung-und-wissen.de mit Verweis auf wissenschaftliche Preprints erwähnt werden, ist zu rechnen.⁷ Selbst in 7 km Entfernung wären nach den genannten Studien immer noch 1,4°C höhere Oberflächentemperaturen zu erwarten. Gestützt ist die Studie auf Satellitenaufnahmen von über 8.400 Rechenzentren.

6 [Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland](#), Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025 S. 8

7 forschung-und-wissen.de: [KI-Rechenzentren erwärmen ihre Umgebung stark](#) sowie [The Data Heat Island Effect: Quantifying the Impact of AI Data Centers in a Warming World](#)

- Für Rechenzentren, die ab Juli 2028 ans Netz gehen, wird die Nutzung von 20% der Abwärme laut EnEfG gefordert. Im vorliegenden Fall müssten 140 MW Wärmeleistung zur weiteren Nutzung an Nah- und/oder Fernwärmenetze abgegeben werden. Legt man Werte von www.stadtistik.de zu Wittstock/Dosse und eine durchschnittlich benötigte Heizleistung von 100W/m² Wohnfläche zugrunde, ergeben sich für die gesamte Wohnfläche von Wittstock/Dosse (629.500 m²) 62,95 MW benötigte Heizleistung in der Heizperiode. Es müsste also 4,4-mal die Wohnfläche Wittstocks mit Heizenergie versorgt werden, um im Jahresmittel die vorgeschriebenen 20% Abwärme nutzbar zu machen. Werden diese 20% Abwärme aus welchen Gründen auch immer unterschritten, wird teuer bezahlte Energie buchstäblich in die Luft geblasen. Dies scheint in einem ohnehin angespannten Energiemarkt, wie er derzeit in Deutschland jeden einzelnen Haushalt in Form von Heiz- und Tankrechnungen betrifft, und auch angesichts der durch höhere Energiepreise stetig steigenden Kosten für die Grundversorgung ein unhaltbarer Zustand. Ohne geeignetes Konzept zur Nutzung der Abwärme sollte ein solches Projekt auch aus Rücksicht auf zukünftige Generationen nicht umgesetzt werden.

3. Umwelt

3.1. Wasserver- und entsorgung sowie Wasserverbrauch

Gemäß der von der Bundesregierung in Auftrag gegebenen Studie verbrauchen deutsche Rechenzentren mindestens 0,1 Liter pro Kilowattstunde Rechenleistung.⁸ Bei Volllast von 700 Megawatt in der letzten Ausbaustufe verbraucht das Rechenzentrum nach der Studie somit ca. 70.000 Liter pro Stunde bzw. 1.680 Kubikmeter pro Tag bzw. 613.200 Kubikmeter Wasser im Jahr. Dies entspräche der 4,6-fachen genehmigten Maximalentnahmemenge der Wasserentnahmestelle Wulfersdorf.⁹ Insofern ist der geplante WUE-Wert von besonderer Bedeutung, welcher in den uns bekannten Planungsunterlagen bisher, ebenso wie der PUE-Wert, nicht benannt wurde.

Eine Reduktion des Grundwasserspiegels gefährdet die Wasserversorgung in weiten Teilen der Gemeinde Wittstock (Absenktrichter¹⁰), schadet der Landwirtschaft und erhöht mittelfristig die Wasserpreise. Hier stellt sich uns die Frage, wie die Gemeinde sicherstellen will, dass die Projektplaner, Investoren und späteren Betreiber nur begrenzte bzw. vereinbarte Wassermengen abnehmen und den Verbrauch auch bezahlen?

Wie soll die Wasserver- und Abwasserentsorgung in der künftigen Sondernutzungsfläche sichergestellt werden?

- 8 [Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland](#), Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025 S. 45
- 9 Umweltinformationen Wasser- und Abwasserverband Wittstock 2023, https://www.wav-wittstock.de/_files/ugd/f65114_e68cdc580c364f9cac389430153e1ae2.pdf
- 10 Vgl. <https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/absenktrichter/122>, Abruf v. 24.6.2026

Wasserkühlsysteme laufen nicht mit normalem Leitungswasser; Ihnen werden chemische Stoffe zugesetzt, um Korrosion zu verhindern. Bisher wurden keine Informationen dazu vorgelegt, wie sichergestellt wird, dass diese über das Abwasser nicht in das Grundwasser gelangen. Im direkt anliegenden Neu Cölln erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral mittels Gruben. Die Kläranlage Freyenstein scheint in ihrer Dimension nicht geeignet, die Abwässer eines derartigen Industrieprojekts aufbereiten zu können. Insofern ist absehbar, dass der WAV Wittstock/Dosse entsprechende Kapazitäten schaffen muss. Für uns bleibt daher die Frage offen, ob letztlich alle Anwohner die Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung durch ihre Wassergebühren bezahlen müssen.

Auch die Erhöhung der Umgebungstemperatur mangels eines sinnvollen Abwärmekonzeptes würde der lokalen Wirtschaft schaden (Regenarmut, Reduktion der Artenvielfalt, Wachstumsbeeinflussung von Agrarpflanzen). Hier sei im speziellen auf die Studie „Groundwater recharge in Brandenburg is declining – but why?“ von Maik Heistermann von der Universität Potsdam verwiesen.¹¹ In dieser Studie wird gezeigt, dass in unserer ohnehin bereits unter Wasserarmut leidenden Region Eingriffe mit Wirkung auf den Grundwasserspiegel - wie die notwendige Versiegelung und auch die Bauarbeiten - unvorhersehbare und unumkehrbare Folgen für die Wasserversorgung der Region mit sich bringen würden.

Durch die Versiegelung würde die Grundwasserneubildung zum Erliegen kommen. Die Grundwasserflure würden durch die Bauarbeiten gestört und im schlimmsten Fall zerstört. Durch die Abwärme und Anhebung der Umgebungstemperatur würde die Vegetation rund um den Ochsenkamp mehr Wasser benötigen. Weiterhin würde die Vegetationsperiode verlängert, was einen höheren Wasserbedarf über einen längeren Zeitraum bedeuten würde. Die Grundwasserneubildung würde verhindert. Die zu erwartende Abwärmeglocke um das Rechenzentrum reduziert das für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehende Wasser weiter.

3.2. Die Anlagen arbeiten leise, ggf. sind Schallschutzwände zu installieren

Die absehbare Erhöhung des Lärmpegels durch den 15-jährigen Bau und den Betrieb der Anlagen schadet der Natur und der Jagdwirtschaft (Wild) ebenso wie der Bevölkerung. Eine Abwanderung der finanziell gut aufgestellten Familien aus Freyenstein ist zu erwarten, der touristische Ausbau des Ortes würde damit zur politisch zu verantwortenden Fehlinvestition.

Die in der Präsentation dargestellten ca. 15 Meter hohen Sicht- und Schallschutzwände stellen hier eine besonders fragwürdige Konstruktionsweise dar. Soll die Landstraße nach Freyenstein künftig an einer 15 Meter hohen und knapp einen Kilometer langen Betonwand entlangführen?

.....
¹¹ Francke, T. and Heistermann, M.: Groundwater recharge in Brandenburg is declining – but why?, Nat. Hazards Earth Syst. Sci., 25, 2783–2802, <https://doi.org/10.5194/nhess-25-2783-2025>, 2025

Weiterhin befinden sich nach den uns gezeigten Planungsunterlagen mit den Kühlsystemen wichtige Lärmemittanten auf einer Höhe jenseits der 20m-Marke auf den Dächern der Gebäude. Ein Schallschutz für die direkten Anlieger in Neu Cölln kann somit selbst mit einer 15 Meter hohen Schallschutzmauer nicht erreicht werden.

3.3. Die Lichtverschmutzung hält sich in Grenzen, da die Beleuchtungsanlagen nur nach unten ausgerichtet werden

Da die Gebäudehülle aus Energieeffizienzgründen möglichst reflektierend gestaltet werden wird, sind durch den tagsüber Wärme reduzierenden Albedo-Effekt nachts entsprechend intensive Reflektionen zu erwarten. Hier stellt sich die Frage, in welcher Höhe die Lichtemissionen erfolgen. Zu erwarten wäre, dass die gesamten Gebäude einer kritischen Infrastruktur beleuchtet werden müssen. In diesem Fall über 20 m hohe Gebäude mit ihren reflektierenden Oberflächen.

Die hierdurch entstehenden, sich in die gesamte Umgebung ausbreitenden Lichtemissionen schaden der Natur, dem Tourismus (keine klare Sicht auf die Sterne mehr) und führen zur Abwanderung insbesondere der in den letzten Jahren genau deshalb neu Hinzugezogenen.

4. Die Projektentwickler, Investoren und Betreiber

.....

4.1. Wittstock muss keine eigenen Personalkapazitäten und -ressourcen aufwenden, weil die Unternehmen über langjährige Erfahrung verfügen und ein genehmigungsfähiges Gesamtkonzept erstellen

Wie bei allen verlockenden Angeboten schlummert hier das Risiko im Detail. Die Projektentwickler werden erwartungsgemäß das für sie bzw. die Investoren wirtschaftlichste Konzept entwickeln - dies durchaus auch zum Nachteil der Gemeinde Wittstock/Dosse. Es bedarf seitens der Gemeinde daher einer entsprechenden Expertise, um bspw. Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan vorzunehmen, städtebauliche Verträge mit den Investoren und künftigen Betreibern zu schließen und entsprechende Auflagen zu formulieren. Liegt diese Expertise im Amt Wittstock vor bzw. stehen entsprechende Finanzmittel zum Einkauf dieser Expertise bereit?

Zudem besteht die Frage nach der Seriösität des Vorgehens der Unternehmensgruppe. Diese stellt die Frage nach dem Netzanschluss von 380 kV in den Vordergrund, obwohl selbst nach Darstellung der Projektentwickler allen Beteiligten klar ist, dass der Netzbetreiber 50Hertz lediglich realistische - also planungsreife Projekte - prüft. Die Planungsreife setzt jedoch voraus, dass von administrativer Seite bereits entsprechende Genehmigungen und Zusagen für die gewerbliche Erschließung vorliegen müssen.

Sind diese jedoch einmal erteilt, kann sich der Projektentwickler darauf berufen, dass er seine mittels Vorverträgen erworbenen Grundstücke auf Basis seiner Eigentumsrechte ohne umfassende Auflagen nutzen kann. Andernfalls besteht das Risiko von Klagen auf entgangenen Gewinn. Die Stadtverordneten und die Stadt Wittstock sollten daher bereits jetzt vollständige Planungsunterlagen und konkrete Informationen zu Investoren und Betreibern von den Projektentwicklern einfordern, um eine adäquate Folgenabschätzung vornehmen zu können und die Genehmigung von Auflagen und städtebaulichen Verträgen abhängig zu machen.

Wer der spätere Betreiber sein soll, wurde auf den öffentlichen Informationsveranstaltungen nicht erklärt. Vielmehr verkündete das Unternehmen, dass es noch keinen Betreiber und/oder Nutzer gäbe. Dies erscheint bei einem mit 25 Mrd. Euro bezifferten Projekt ebenfalls fragwürdig, insbesondere da spätere gesicherte Mieteinnahmen bzw. ein Verkauf sicherlich die Grundbedingung für eine Finanzierung des Projekts darstellen.

4.2. Wirtschaftliche Strukturen und Abhängigkeiten der Projektentwickler

Die NOYA Generalplanung & Projektmanagement GmbH, Frankfurt am Main und die Serban DC GmbH, München haben sich, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Güzel, im Rahmen zweier Informationsveranstaltungen als Projektentwickler vorgestellt. Ein weiterer Geschäftsführer beider Unternehmen ist Herr Altay.

Herr Güzel ist Geschäftsführer von mindestens elf in Deutschland registrierten Unternehmen. Zusammen mit seinem Geschäftspartner Herrn Altay betreibt er die Vorbereitung großer Rechenzentrumsprojekte der SERBAN INSAAT SANAYI VE TICARET ANONIM SIRKETI. Diese hat nach eigenen Angaben ihren Hauptsitz in Istanbul und weist die Serban DC GmbH München als Zweigniederlassung und die Herren Güzel und Altay als Manager für den Europäischen Markt aus.

Die Eigentümerschaft an der Zweigniederlassung Serban DC GmbH München hat die Serban DC Ltd. in London (bis Mai 2026 Serban Construction and Development Ltd.) inne. Herr Yüksel Acik, zugleich Geschäftsführer der Serban DC GmbH München als auch der Serban DC Ltd. London scheint letztlich hinter den Unternehmen zu stehen. Diese Vermutung wird dadurch untermauert, dass die SERBAN DC nach deren Eigendarstellung wiederum ein Konzernzweig der ACIK Holding, Istanbul ist.

Die NOYA Generalplanung & Projektmanagement GmbH, Frankfurt am Main gehört, wie diverse weitere „NOYA-Unternehmen“, Herrn Güzel und seinem Partner Herrn Altay. Zusammengefasst sind sie in der NOYA Group Holding GmbH, die zudem u.a. auch 100%iger Gesellschafter der NOYA Construction GmbH, der NOYA Investments GmbH und der NOYA Properties GmbH ist.

Die von Herrn Güzel und Herrn Altay geschaffene Unternehmensgruppe ist noch sehr jung, die Unternehmen wurden zwischen den Jahren 2020 und 2025 neu gegründet.

■ Im Ergebnis handeln hier im Kern zwei Akteure:

Die **NOYA-Gruppe** unter den Herren Güzel und Altay betreibt die Vorbereitung der Projekte, sucht nach Standorten und schließt als Projektentwickler Verträge ab. Als weitere Unternehmen der Herren stehen für die Beschaffung von Baumaterial und den Bau selbst die **NOYA Construction GmbH** zur Verfügung sowie die **NOYA Investments GmbH** und die **NOYA Properties GmbH** für den Immobilienhandel bzw. die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken.

Die **Serban DC, Istanbul**, die nach eigenen Angaben der viertgrößte Anbieter schlüsselfertiger Rechenzentren weltweit ist, bietet alle Dienstleistungen vom Konzeptions-, Planungs- und Genehmigungsverfahren bis hin zur Inbetriebnahme aus einer Hand an.

Kennzeichen beider Unternehmen ist die Werbung mit der Planung und Herstellung schlüsselfertiger Rechenzentren „aus einer Hand“. Es ist daher zu erwarten, dass nach dem bereits im Januar 2026 begonnenen Grundstückserwerb die vollständige Projektrealisierung vom türkischen Konzern Serban DC bzw. der übergeordneten Acik Holding sowie von der NOYA-Gruppe erfolgt, von welchen die Projektentwickler direkt abhängig sind.

Die Frage nach dem oder den Investoren bleibt nach wie vor unbeantwortet. Auf Grund der Unternehmensstruktur kann vermutet werden, dass die NOYA Group Holding GmbH und ihre Tochterunternehmen letztlich Betreiber der Anlage werden und entsprechend potente Kunden auf dem europäischen und internationalen Markt akquirieren.

Offensichtlich ist, dass die beiden Projektentwickler gemäß ihrer letzten im Bundesanzeiger veröffentlichten Jahresabschlüsse¹² mit einem Eigenkapital von insgesamt ca. 3,6 Mio.Euro nicht über das Kapital verfügen, um ein Projekt dieser Größenordnung zu finanzieren.

.....
12 Jahresabschluss 2025 der Serban DC GmbH München sowie Jahresabschluss 2024 der Noya Group Holding GmbH Frankfurt/Main

Die Finanzierung könnte jedoch – die enge wirtschaftliche Kooperation beider Akteure und ihrer Subunternehmen zugrunde gelegt – letztlich zu großen Teilen durch Bund, Land und Gemeinde erfolgen, ohne dass es eines hohen Einsatzes von Eigenkapital seitens der Unternehmen bedarf. Hierzu könnte eine entsprechend „kreative“ Preisgestaltung der im Bauprojekt zwischen den Unternehmen des Verbundes abgeschlossenen Verträge als Finanzquelle dienen. Es würde ein vermeintlich hochpreisiges und auf einen sehr langen Zeitraum angesetztes Projekt konzipiert, das letztlich bei geschicktem Wirtschaften jedoch zu großen Teilen aus der bis zu 45%igen Förderung des Bundes realisiert werden könnte. Hierzu muss man bedenken, dass auf jeder Prozessebene entlang der gesamten Unternehmenskette eine marktübliche Gewinnmarge aufgeschlagen werden kann, welche letztlich als eigene Kofinanzierung reinvestiert wird. Ab der ersten beiden fertigen Module könnten auch die Mieteinnahmen zur Kofinanzierung herangezogen werden.

4.3. Welches Nutzungskonzept wird verfolgt?

Mangels Investor(en) kann keine Aussage zur künftigen Nutzung getroffen werden. Klar ist, dass mit dem Volumen der Rechenleistung entsprechende Skaleneffekte generiert werden könnten, die gerade für internationale Großkunden interessant sind. Zielt man darauf ab, bereits mit den ersten gebauten Modulen möglichst hohe Gewinne zu generieren, sind „reisende“ Unternehmen wie Krypto-Generatoren interessant, da diese auf Grund ihrer Abhängigkeit von höchstmöglicher Rechenleistung bei niedrigsten Investitionskosten recht flexibel den Standort wechseln könnten. Die Integration staatlicher Dienste ist eher unwahrscheinlich, da das Risiko der Abhängigkeit von einem türkischen Großkonzern hier nicht dienlich wäre. Damit bleibt nach der Bereitstellung der geplanten Volumina an Rechenkapazität insbesondere das Bereitstellen von Datenspeichern oder die Nutzung für KI-Projekte. Beide unterliegen der Verordnung zur Bestimmung kritischer Anlagen nach dem BSI-Gesetz (BSI-Kritisverordnung - BSI-KritisV), hier insbesondere Anhang 4 (zu § 1 Absatz 1 Nummer 2 und 3, § 5 Absatz 4 Nummer 1 und 2)¹³, in der Anlagenkategorien und Schwellenwerte im Sektor Informationstechnik und Telekommunikation dargestellt sind. Demnach sind Mindestanforderungen an den physischen Schutz von Rechenzentren zu stellen wie bspw. Mehrfachschleusen gegen unbefugten Zutritt und ein entsprechender physischer Objektschutz, der das Eindringen Unbefugter verhindern soll. Die Planungsunterlagen sehen hierfür bisher lediglich 15 Meter hohe Sichtschutzwände vor.

Weiterhin sei hier auf die Datenverbindung verwiesen. Da sich Freyenstein nicht an einem Knotenpunkt vergleichbar mit Frankfurt am Main befindet, muss von einer für aktive KI-Nutzung zu hohen Latenz der Datenverbindung ausgegangen werden. Vielmehr käme die Rechenkapazität also eher für das Training von KI oder das oben genannte Krypto-Mining in Frage. Das Training der am Markt etablierten amerikanischen und chinesischen KI-Modelle erfolgt aber traditionell in den jeweiligen „Heimatländern“.

.....
13 https://www.gesetze-im-internet.de/bsi-kritisv/anhang_4.html
.....

Der aktuelle Trend zur Sicherung möglicher Bauareale und zum Ausbau von Rechenzentren in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern kann perspektivisch zu Überkapazitäten führen. Das vorgelegte Projekt, das auf einen Bauzeitraum von mindestens 15 Jahren ausgelegt ist, kann sich bezüglich seiner Wirtschaftlichkeit durch neue technische oder rechtliche Standards überleben, so dass das Risiko einer Brache besteht. In Summe ist letztlich fraglich, ob hier mehr versprochen wird als realistisch zu erwarten ist.

5. Quellennachweis

1. BMWK: [Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland](#), Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025 S. 10
2. BMWK: [Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland](#), Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025, S. 51
3. Stadtplanungsamt Frankfurt am Main:
https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/steuerung_von_rechenzentren_22137.html
- 4./5. BMWK: [Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland](#), Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025 S.79
- 6./8. BMWK: [Stand und Entwicklung des Rechenzentrumsstandorts Deutschland](#), Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz, BMWK-Projekt Nr. 115/21-45, Berlin, 17.01.2025 S. 8
7. forschung-und-wissen.de: [KI-Rechenzentren erwärmen ihre Umgebung stark](#) sowie [The Data Heat Island Effect: Quantifying the Impact of AI Data Centers in a Warming World](#)
9. Umweltinformationen Wasser- und Abwasserverband Wittstock 2023,
https://www.wav-wittstock.de/_files/ugd/f65114_e68cdc580c364f9cac389430153e1ae2.pdf
10. spektrum.de: <https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/absenkrichter/122>, Abruf v. 24.6.2026
11. Francke, T. and Heistermann, M.: Groundwater recharge in Brandenburg is declining – but why?, Nat. Hazards Earth Syst. Sci., 25, 2783–2802, <https://doi.org/10.5194/nhess-25-2783-2025>, 2025
12. Jahresabschluss 2025 der Serban DC GmbH München sowie Jahresabschluss 2024 der Noyo Group Holding GmbH Frankfurt/Main
13. gesetze-im-internet.de: https://www.gesetze-im-internet.de/bsi-kritisv/anhang_4.html

Hinweis zu Quellen und externen Verlinkungen

Dieses Dokument enthält Verweise auf externe Quellen und Internetseiten Dritter. Alle Links wurden zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft und dienen der Nachvollziehbarkeit sowie der Vertiefung der dargestellten Inhalte. Für Inhalt, Aktualität und dauerhafte Erreichbarkeit der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren jeweilige Betreiber verantwortlich.

Quellenbasis

Sämtliche Aussagen, Zitate und Abbildungen beruhen – soweit nicht anders gekennzeichnet – auf öffentlich zugänglichen Dokumenten, wissenschaftlichen Veröffentlichungen, amtlichen Unterlagen oder Presseberichten. Die vollständigen Quellen sind im Dokument aufgeführt und über die interaktiven Verlinkungen unmittelbar erreichbar.

6. Impressum

.....

Verein:

**NEIN zum Rechenzentrum Wittstock/Dosse –
für Landschaftsschutz, Umwelt & Lebensqualität e. V.**

Marktstr. 10
16909 Wittstock/Dosse

Vertreten durch:

Christina Blohm, Martin Paech



Kontakt:

Telefon: 01525-3360101

E-Mail: info@nein-rz-wittstock.de

Web: nein-rz-wittstock.de

Redaktionell verantwortlich:

Christina Blohm, Martin Paech

Bildnachweise:

Titel 1 + S. 2:

„Künstlerische Darstellung“ RZ Visualisierung; NEIN zum RZ Wittstock e.V.

Titel 2 + S. 2:

„Feldwiese Freyenstein“, „Schlossteiche Freyenstein“; Jo-Anna Rohmann

Design/Layout:

NEIN zum RZ Wittstock/Dosse e.V.

© 2026 Bürgerinitiative Nein-RZ Wittstock/Dosse e.V.



Dieses Dokument darf unverändert weitergegeben und geteilt werden.

Auszüge und Zitate sind unter Angabe der Quelle ausdrücklich willkommen. Veränderungen, Bearbeitungen oder die Verbreitung geänderter Fassungen bedürfen der Zustimmung der Bürgerinitiative.