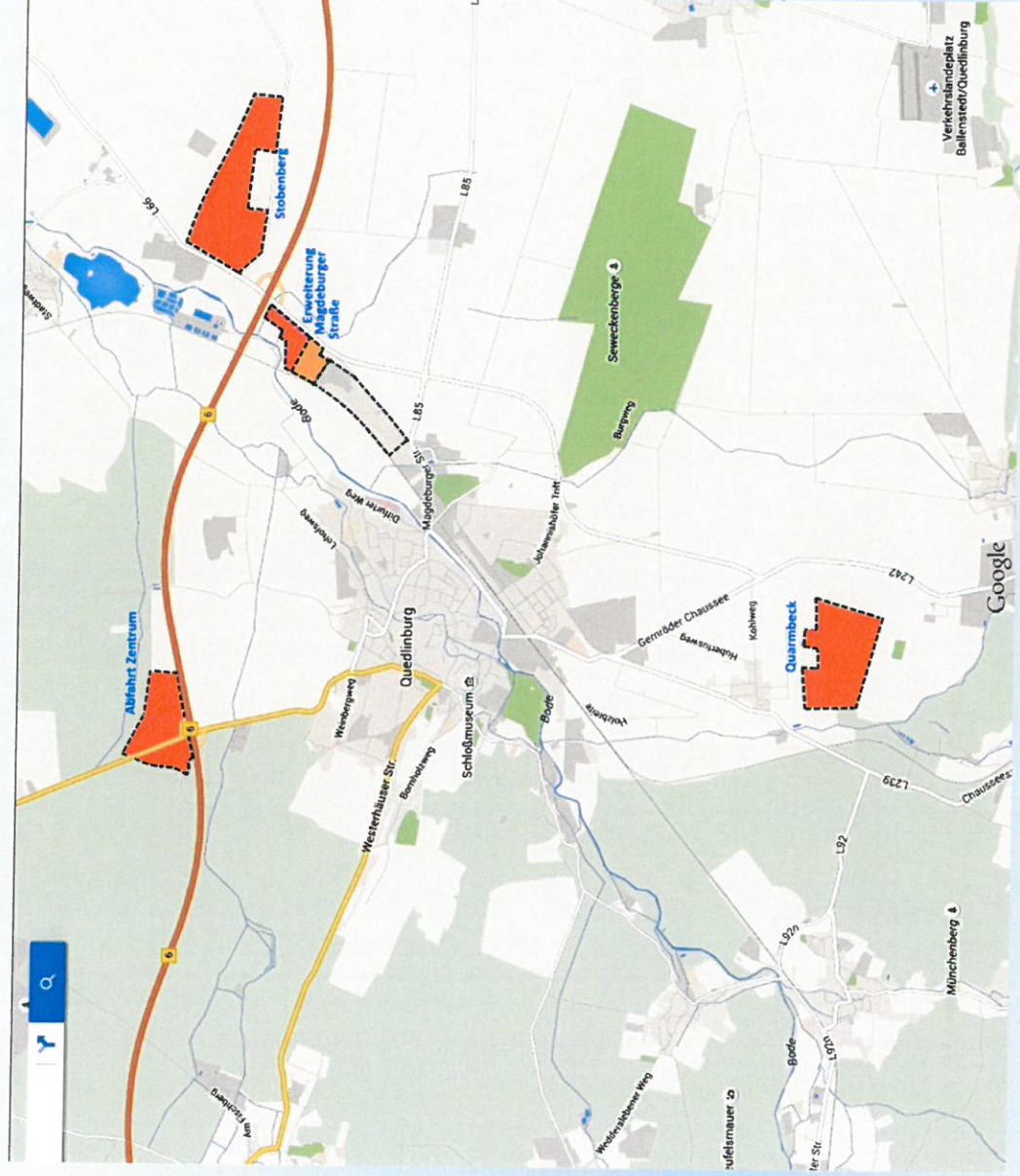


Welterbestadt Quedlinburg

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Präsentation Entwurf

**SALEG**

Die Landesentwicklungsgesellschaft

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

- umfangreiche Datenrecherche
 - Landesentwicklungsplan, Regionaler Entwicklungsplan Harz, Industrie- und Gewerbeansiedlungskonzept, Bauleitplanungen Kommune, Konzepte, Stellungnahmen, Gutachten, Fachbeiträge Flächencharakteristik „Steckbriefe“
- Erarbeitung Kriterienkatalog und Bewertungsmatrix
 - Prüfung mit gewichteter Punktebewertung
- Kostenabschätzung und Fördermöglichkeiten
 - innere Erschließung + Ersatz- Sicherungsmaßnahmen anhand Beispielgebieten
 - Beratung Aufwand/Machbarkeit äußere Erschließung mit Versorgungsträgern
 - Fördermöglichkeiten und -quoten
- Bewertung und Handlungsempfehlung
 - Eignung der Gebiete, Gründe
 - 1 Empfehlung für jedes Gebiet, 1 Zusatzgebiet (Empfehlung der Versorgungsträger!)
- Hinweise Umsetzung
 - nächste Handlungsschritte mit zeitlichen Vorstellungen
 - Hinweise der Versorgungsträger
 - Umsetzung

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Kosten

Vergleichskosten

Kosten Grünflächen inkl. Ersatzmaßnahmen		16.119.180,00 €	23,10 €/m ²				
		gesamt	€/m ² Netto- bauland	Wohnbereich	€/m ² Netto- bauland	Technologie- park	€/m ² Netto- bauland
Planungskosten		1.841.719,00 €	1,91 €	1.307.785,00 €	1,83 €	533.934,00 €	2,15 €
Straßenbau, Ver- und Entsorgung		47.598.381,00 €	49,45 €	37.048.351,00 €	51,89 €	10.550.030,00 €	42,45 €
davon	Beleuchtung 0,5%	237.991,91 €	0,25 €	185.241,76 €	0,26 €	52.750,15 €	0,21 €
	Elektro 1,5%	713.975,72 €	0,74 €	555.725,27 €	0,78 €	158.250,45 €	0,64 €
	Ver-, Entsorgung 20%	9.519.676,20 €	9,89 €	7.409.670,20 €	10,38 €	2.110.006,00 €	8,49 €
	Straßen + Entwäss 78%	37.126.737,18 €	38,57 €	28.897.713,78 €	40,47 €	8.229.023,40 €	33,11 €

Untersuchung zur Entwicklung von Industrie­flächen

Quarbeck			Stobenberg			Abfahrt Zentrum			Magdeburger Straße Erweiterung		
	m²	Anteil		m²	Anteil		m²	Anteil		m²	Anteil
Gebietsfläche	708.100		Gebietsfläche	880.000		Gebietsfläche	600.000		Gebietsfläche	260.000	
Nettobauland	560.160	79,1%	Nettobauland (etwa Quarbeck)	660.000	75,0%	Nettobauland (etwa Quarbeck)	450.000	75,0%	Nettobauland	195.000	75,0%
Verkehrs- und Versorgungsflächen	32.690	4,6%	Verkehrs- und Versor- gungsflächen	88.000	10,0%	Verkehrs- und Versor- gungsflächen	60.000	10,0%	Verkehrs- und Versorgungsflächen	26.000	10,0%
Grünflächen	115.250	16,3%	Grünflächen	132.000	15,0%	Grünflächen	90.000	15,0%	Grünflächen	39.000	15,0%
Ausgleichsfläche außerhalb des Gebietes	515.680		Ausgleichsfläche außerhalb des Gebietes	ohne, Erwerb Biotoppunkte		Ausgleichsfläche außerhalb des Gebietes	ohne, Erwerb Biotoppunkte		Ausgleichsfläche außerhalb des Gebietes	ohne, Erwerb Biotoppunkte	
Planung	1.204.344,00 €		Planung	1.419.000,00 €		Planung		967.500,00 €	Planung		419.250,00 €
Straßenbau	18.714.945,60 €		Straßenbau	22.050.600,00 € 15,2 Mio. mögl.		Straßenbau		15.034.500,00 €	Straßenbau		868.660,00 €
innere Ver- und Entsorgung	5.114.260,80 €		innere Ver- und Entsorgung	6.025.800,00 €		innere Ver- und Entsorgung		4.108.500,00 €	innere Ver- und Entsorgung		1.780.350,00 €
Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen	2.662.275,00 €		Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen	3.049.200,00 €		Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen		2.079.000,00 €	Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen		900.900,00 €
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb	11.912.208,00 €		Ausgleichsmaßnahmen außerhalb			Ausgleichsmaßnahmen außerhalb			Ausgleichsmaßnahmen außerhalb		
Biotoppunkterwerb 92.000 Pkte	50.000,00 €		Biotoppunkterwerb (40%, 352.000 m², 5 Pkt je m² Acker, Kosten je Pkt. wie Quarbeck)	956.521,74 €		Biotoppunkterwerb (dav. 17 tsd m² Gebüsch u. Trockenrasen, 25 Pkte)		1.569.293,48 €	Biotoppunkterwerb Pkte		600.543,48 €
Artenschutz - Umsiedlungsmaßnahmen	??		Artenschutz - Umsiedlung, Monit. (Hamster, Internet, ohne Grunderwerb)	926.000,00 €		Artenschutz - Umsiedlung inkl. Monit.	wenn Stobenberg, hier auch??		Artenschutz - Umsiedlungsmaßnahmen		
Archäologie mit Sondagen	165.000,00 €		Archäologie nur Sondagen	5.000,00 €		Archäologie mit Sondagen		165.000,00 €	Archäologie nur Sondagen		5.000,00 €
Erwerb Ackerland (Ausgleichsflächen)	928.224,00 €		Erwerb Ackerland + NK	1.883.200,00 €		Erwerb Ackerland + NK		1.284.000,00 €	Erwerb Ackerland (Ausgleichsflächen)		417.300,00 €
Sondierung Altmunition, Entsorgung Altlasten psch.	500.000,00 €		Sondierung Altmunition, Altlasten psch.			Sondierung Altmunition, Altlasten psch.			Sondierung Altmunition, Entsorgung Altlasten psch.		
	41.251.257,40 €			36.315.321,74 €				25.207.793,48 €	Heranführung Strom		800.000,00 €
je m²:	58,26 €		je m²:	41,27 €		je m²:	42,01 €		Summe ohne 800 T€	je m²:	4.992.003,48 €
	40.000.000,00 €			35.000.000,00 €			25.000.000,00 €				19,20 €
											5.000.000,00 €

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieblächen

Äußere Erschließung

Abfahrt Zentrum	
Wasser	kein Anschluss vorhanden; Leitung DN 90 führt von Süden bis Tankstelle (Luftlinie 600 m), nicht zur Versorgung ausreichend; nächster Anschlusspt Schillerstr./Halberstädter Str. (2.200 m)
Abwasser	Anbindung > 2 km entfernt; Ableitung nicht in Gefälle möglich, Druckleitung zu errichten und Austausch Teilstück Leitung DN 150 nötig
Elektro	es besteht eine Leitung nach Ortsteil Münchenhof, jedoch nicht ausreichend für eine Gebietsversorgung; Neubau erforderlich, aufwändig
Gas	Verlängerung Leitung von Tankstelle unter B6n hindurch; keine ausreichenden Mengen für Industrieverbraucher (Produktionsgas)
	Einschätzung der Versorger: Das Gebiet ist von allen untersuchten Flächen um schwierigsten/ aufwändigsten zu erschließen.

Quarmbeck	
Wasser	von Leitung DN 400 Abzweig in das Gebiet Quarmbeck vorgesehen; Schutzrohre werden i.z.m. Bau Ortsumgehung verlegt; Anschluss an Versorgungsleitung QLB - Bad Suderode vorgesehen/ hergestellt
Abwasser	Anschlusspunkt DN 200 Quarmbeck vorhanden (650 m); Schutzrohre i.z.m. Bau Ortsumgehung; bei Anfall erheblicher Mengen Kapazitäten zu erweitern (Ausbaustrasse); ggf. Pumpwerk für innere Erschließung erforderlich
Elektro	Netz Quarmbeck nicht ausreichend; Stellungnahme vom 16.10.2008: Anschluss möglich, Erstversorgung aus Trafo Quarmbeck Ort, Verstärkung der 20kV Leitung Trafo Moorberg, weitere Ausbauphasen nach Auslastung;
Gas	Stellungnahme vom 16.10.2008: Abzweig aus Ort Quarmbeck, eingeschränkte Kapazität, keine Industriekunden oder; Abzweig Hochdruckleitung Suderöder Chaussee und Gasdruckregelanlage im Gebiet;
	Einschätzung der Versorger: Die Erschließung ist möglich, erste Maßnahmen hierzu sind vorgesehen.

Magdeburger Straße	
Wasser	Versorgung grundsätzlich möglich, Leitung DN 150; Anschlusspunkt Nordecke bestehendes Gebiet; nicht für wasserintensivste Prozesse ausreichend
Abwasser	SW-Kanal vorhanden, freie Kapazität ca. 4.000 EW; evtl. wird Vergrößerung des Pumpwerkes erforderlich; Erweiterungsvorschlag östlich L66 aus topografischen Gründen nicht empfohlen wegen hohem Erschließungsaufwand
Elektro	Erweiterung/ Heranführung möglich, siehe Angebotsschreiben vom März 2015; bei Bedarf Heranführung innerhalb eines Jahres möglich
Gas	gewährleistet; keine ausreichenden Mengen für Industriegas - ggf. Einzelfallprüfung
	Einschätzung der Versorger: Die Grundversorgung kann gesichert werden, bei Großverbrauchern werden Erweiterungen erforderlich.

Stobenberg	
Wasser	GE Difturth Leitung DN200; nicht ausreichend, um GI Stobenberg zu versorgen; Kapazität erschöpft, wenn weitere Abnehmer Difturth; Heranführung aus Leitung Feldweg Difturth: Luftlinie 1.100 m mit Kreuzung Bahn, Bode, L66 über Ackerflächen; Aufwand!
Abwasser	Kreuzung L 66 und Bode; Sammeler 700 m Luftlinie; ggf. Pumpwerk und Druckleitung (Unterquerung Bode) hoher Aufwand
Elektro	Zufuhr aus Richtung LA für Landtechnik, aber Kapazität...; ca. 2 MW sonst komplett neu heranführen
Gas	aus HD-Leitung Difturth; DN 100, Grundversorgung aber nicht für Industrieannehmer ausreichend; Anfrage MitGas Nutzung Druckleitung östlich Richtung Difturth?
	Einschätzung der Versorger: Standort vollkommen unerschlossen; Erschließung nur mit großem Aufwand möglich; Erschließung wenn Nachfrage

Welterbestadt Quedlinburg

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Äußere Erschließung

Sowohl Stadtwerke als auch ZVO empfehlen aus erschließungstechnischer Sicht, die Flächen östlich des GE Bicklingsbach an der L66 zu prüfen, dort liegen alle Medien neuwertig an.



Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Fördermöglichkeiten

Kampfmittelbeseitigung

Sondierung Baufeldfreimachung Grundstückseigentümer
Kosten Kampfmittelbeseitigung trägt das Land

Altlastenfreistellung LAF

Antrag Gebiet „Quarmbeck“

Freistellung Investoren grundsätzlich möglich.
ausschließlich Refinanzierung Boden und
Grundwasser

keine Kosten ehemalige militärische Nutzung (Bunker,
Munition, Abfälle)

GRW Förderung Investitionsbank

kommunale wirtschaftsnahe Infrastruktur

Regelfördersatz 60 %, bei Landesinteresse bis 80 %

Planungskosten außer Bauleitplanung, Baureifmachung,
Altlastenbeseitigung Straßen, Ver- und Entsorgung,

Umweltschutz und Vermarktung bei Beauftragung Dritter

Voraussetzung mindestens 2/3 förderfähige Betriebe

Erweiterungen wenn 80% belegt

EFRE Land und EU

Prioritätenachse 4, Förderziele für Gebiet „Quarmbeck“

Aufwertung von Brach- und Konversionsflächen für
gewerbliche oder andere sinnvolle Nachnutzung
auch Schutz der Umwelt (Altlasten)

Sachsen-Anhalt Förderquote von 60% EU-Anteil

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Fördermöglichkeiten

Erweiterung „Magdeburger Straße“, innere Erschließung

5 Mio € ca. 3,98 Mio € förderfähig

Fördersatz 80 %

knapp 800 T€ Eigenmittel

nicht förderfähig ca. 1 Mio €,

Ausgleichsmaßnahmen statt Biotoppunkte ca. 480 T€ einsparen

1,34 Mio € bis 1,8 Mio € oder 5,15 bis 6,90 €/m² Gebietsfläche

„Quarmbeck“ innere Erschließung

Bei Altlastenfreistellung knapp 40,3 Mio € förderfähig

80 % Förderung 8 Mio € Eigenmittel

nicht förderfähig (Erwerb, Biotoppunkte) ca. 980 T€

8,98 Mio €, ca. 12,70 €/m² Gebietsfläche

„Stobenberg“

Kostenschätzung 33,47 Mio € förderfähig

80 % Förderung, 6,7 Mio € Eigenmittel

nicht förderfähig 2,84 Mio €

Ausgleichsmaßnahmen anstelle Biotoppunkterwerb ca. 765 T€ mindern

8,77 bis 9,54 Mio € oder 10,00 bis 10,85 €/m² Gebietsfläche

„Bicklingsbach“

Kosten ähnlich

erheblich geringerer Aufwand für äußere Erschließung

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Bewertungsmatrix							
Eigenschaft	erreichbare Punktzahl	max. Gesamtpunktzahl	Magdeburger Straße	Quarmbeck	Stobenberg	Abfahrt Zentrum	
Grundstücksverfügbarkeit Grundstückskosten Flächenangebot		22	8	14	10	12	
			26	17	16	9	
Erschließungsaufwand Altlasten		42					
			13	14	17	2	
Planungsstand		18					
Schutzstatus		16					
			12	4	14	5	
Akzeptanz Bürger, Verbände, Nachbarkommunen		3	2	1	1	1	
Fördermöglichkeit		2	2	2	2	0	
Sonstiges		5	2	3	2	0	
		105	65	55	62	29	
			61,9%	52,4%	59,0%	27,6%	

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen



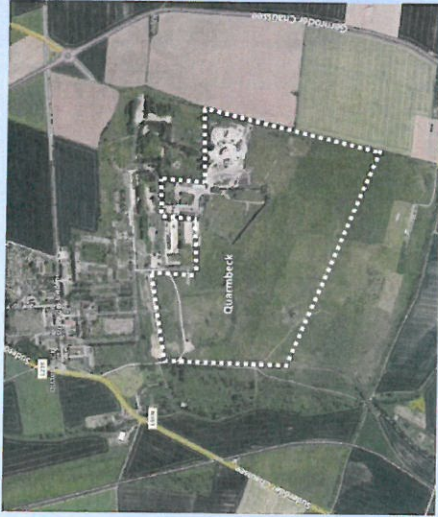
Planungsstand
Landschaft
Konflikte
Erschließung
Schutzstati



Planungsstand
Schutzstati
Erschließung
Eigentum



Planungsstand
Eigentum
Welterbe
Altlasten
Schutzstati



Erschließung
Kosten
Akzeptanz
Schutzstati
Flächenangebot



Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Handlungsempfehlungen

- die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Magdeburger Straße“ konsequent fortsetzen.
- für das Gebiet „Quarmbeck“ mit den Denkmalbehörden die Grenzen und Bedingungen einer welterbeerträglichen baulichen Nutzung verhandeln um eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen. Die in der letzten Visualisierung erreichte GRZ entspricht Kleinsiedlungs- oder Wochenendhausgebieten. Ggf. ist ein geeigneten spezieller Nutzer suchen und darauf die Planung des Gebietes anpassen.
- die Kosten der äußeren Erschließung für das Gebiet „Stobenberg“ zu ermitteln und in Anhängigkeit davon das Bauleitplanverfahren fortführen.
- eine Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten am Gewerbegebiet „Bicklingsbach“ durchführen und es ggf. anstelle des Gebietes „Stobenberg“ zu entwickeln.

Untersuchung zur Entwicklung von Industrieflächen

Hinweise zur Umsetzung

Verfahren „**Magdeburger Straße**“ vorrangig
nördliche Erweiterung parallel
In 1-2 Jahren 15 ha, mittelfristig 26 ha
Industriegebietsflächen

„**Quarmbeck**“ Grenzen welterbeerträglicher baulicher
Nutzung erörtern („K.O.-Kriterium“ ausschließen)
Wirtschaftlichkeit konkret prüfen
Visualisierung: Wirtschaftlichkeit für Industrie- oder
Gewerbegebiet so nicht gegeben

Anwendung **Altlastenfreistellung** Quarmbeck: Stadt nur
Kosten Altlasten öffentliche Flächen (60 -80 % förderfähig)

abschnittsweise Erschließung und Vermarktung,
GRW - Absichtserklärungen Investoren - über 50 ha schwierig
leichter finanzierbare Teilbeträge
Einnahmen der Grundstücksvermarktung nachfolgende Erschließungsabschnitte

ZVO: äußere + innere Erschließung **Erschließungsträger**
bereits in Planungen einbeziehen
Koordinierung und Erfahrungen für effiziente sparsame
Erschließung

„**Stobenberg**“ kurzfristig Kosten der äußeren
Erschließung ermitteln
derzeit u.U. das Ausschlusskriterium

Gebietserweiterung „**Bicklingsbach**“ umgehend prüfen
Stadteingang? Änderung REP? Trägerbeteiligung

Projektsteuerer
Grundstückssicherung, Finanzierungskonzept,
Mitwirkung Planung, Koordinierung Erschließung