



Stadt Köthen (Anhalt)

Förderprogramm Sachsen-Anhalt Revier 2038

nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen

Maßnahmekonzept/ ausführliche Beschreibung des Vorhabens „Entwicklung des nachhaltigen Industrie- und Gewerbestandorts B6n Köthen“

Ansprechpartnerinnen:

Stadt Köthen (Anhalt)

Dezernat 6

Ina Rauer (Dezernentin)

Telefon 0 34 96 425 155

Fax 0 34 96 425 61 55

E-Mail i.rauer@koethen-stadt.de

Postanschrift: Marktstraße 1-3

Besucheranschrift: Wallstraße 1-5

06366 Köthen (Anhalt)

Abteilung Stadtentwicklung

Martina Gapp-Demnitz (Sachbearbeiterin)

Telefon 0 34 96 425 442

Fax 0 34 96 425 64 42

E-Mail m.gapp-demnitz@koethen-stadt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Rahmendaten	3
1.1.	Ausgangssituation	3
1.2.	Träger der Maßnahme	3
2.	Ausführliche Beschreibung des Vorhabens	4
2.1.	Projektziel	4
2.2.	Maßnahmebeschreibung	5
3.	Förderfähigkeit und Förderwürdigkeit	7
4.	Projektlaufzeit, Mittelbedarf und Ausgabenplan	8
4.1.	Projektlaufzeit	8
4.2.	Mittelbedarf nach Jahren und Realisierungsphasen	8
4.3.	Ausgabenplan	8
5.	Anlagen	9

1. RAHMENDATEN

1.1. AUSGANGSSITUATION

Durch den Strukturwandel in Folge des Kohleausstiegs sieht sich die Stadt Köthen (Anhalt) mit folgenden **Herausforderungen** konfrontiert:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion Köthens
- Erhalt bestehender Arbeitsplätze und Schaffung neuer, zukunftsfähiger Arbeitsplätze
- Fachkräftesicherung
- Verbesserung der Einnahmesituation der Kommune
- Stabilisierung des Wohn- und Gewerbestandorts
- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung
- Stadtentwicklung hin zu einer energieeffizienten, klimaschonenden, digitalen, nachhaltigen Stadt für alle Bevölkerungsgruppen

Die bestehende Wirtschaftsstruktur Köthens bietet gute Chancen bei der Bewältigung der Herausforderungen und beim Umbau hin zu ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltigen Strukturen und zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur u.a. durch die Neuansiedlung von zukunftsorientierten Unternehmen. **Potenziale** für die Entwicklung bestehen zum Beispiel

- durch die Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur
- durch die Entwicklung von energieeffizienten, klimaschonenden, digitalen und nachhaltigen Wohn- und Gewerbegebieten
- durch Forschungsvorhaben und die Stärkung der Hochschule
- durch Stärkung vorhandener Basisinfrastruktureinrichtungen
- durch die gute Erreichbarkeit Köthens per Bahn (Eisenbahnknotenpunkt mit stündlichen IC-Direktverbindungen nach Halle/Leipzig und in die Landeshauptstadt Magdeburg)

Da im Stadtgebiet Köthen keine nennenswerten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen liegt eine **einmalige Chance für die Stadt Köthen in der ca. 90 ha großen Entwicklungsfläche an der B6n zu einem nachhaltigen Industrie- und Gewerbegebiet**. Die Fläche ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als überregional bedeutsamer Standort für großflächige Industrie- und Logistikansiedlungen (mind. 10 ha) verankert und im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) als gewerbliche Fläche festgesetzt (4. Ergänzung des FNP der Stadt Köthen (Anhalt), wirksam seit 31.05.2019).

Das Vorhaben soll in mehreren Phasen realisiert werden. Hierzu beantragt die Stadt Köthen (Anhalt) Fördermittel aus dem Programm Sachsen-Anhalt Revier 2038.

1.2. TRÄGER DER MAßNAHME

Träger der Maßnahme „Entwicklung des nachhaltigen Industrie- und Gewerbestandorts B6n Köthen“ ist die Kreisstadt Köthen (Anhalt).

2. AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG DES VORHABENS

2.1. PROJEKTZIEL

Übergeordnetes **Projektziel** ist die **Entwicklung eines nachhaltigen, „grünen“, klimaneutralen Industrie- und Gewerbegebiets** zur **Stärkung des Wirtschaftsstandorts Köthen**, zur **Ansiedlung von zukunftsorientierten Unternehmen** und zur **Schaffung von nachhaltigen Arbeitsplätzen**. Es sollen **Unternehmen aus Zukunftsbranchen** angesiedelt werden, um die wegfallende Wertschöpfung und wegfallende Arbeitsplätze der Kohleindustrie zu kompensieren.

Zudem sollen die **Innovationspotenziale** der Stadt und Region Köthen **gestärkt werden**. Diese bestehen u.a. bereits

- bei der Hochschule Anhalt mit den zukunfts- und anwendungsorientierten Studiengängen Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau, Wirtschaftsingenieurwesen sowie angewandte Biowissenschaften und Prozesstechnik, ;
- beim Forschungs- und Entwicklungsstandort der Hochschule durch Ansätze der Bioökonomie mit dem Algenforschungszentrum und dem Forschungsbereich „Funktionale Lebensmittel“;
- beim Einsatz regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik- und Biogasanlagen von landwirtschaftlichen Großproduzenten, Batterieforschungszentrum der Hochschule Anhalt);
- bei Ansätzen einzelner Unternehmen zu mehr Nachhaltigkeit, wie z.B. Nutzung alternativer Energiequellen wie Blockheizkraftwerke, Dachflächenbegrünungen;
- bei der industriellen Digitalwirtschaft im Bereich der B2B-Plattformen.

Mit dem Gesamtprojekt werden folgende **Teilziele** erreicht:

Ökonomische Ziele

- ➔ Umbau und Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur
- ➔ Schaffung neuer und moderner Arbeitsplätze für das Zeitalter nach dem Braunkohleabbau
- ➔ Verbesserung der Finanzlage der Stadt Köthen
- ➔ Schaffung von langfristigen beruflichen Perspektiven für Jugendliche der Region
- ➔ Forcierung der wirtschaftlichen Entwicklung hin zu nachhaltigen Zukunftsbranchen
- ➔ moderner Ausbau der digitalen Infrastruktur

Ökologische Ziele

- ➔ klimaneutrale Flächenentwicklung, z.B. durch Gründächer
- ➔ Forcierung klima- und ressourcenschonender Produktions- und Mobilitätsformen
- ➔ Nutzung erneuerbarer Energien
- ➔ nachhaltiges Mobilitätskonzept: Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- ➔ Flächenschonendes Bauen
- ➔ Dokumentation als Modellprojekt für künftige GE-GI-Gebiete

2.2. MAßNAHMEBESCHREIBUNG

Mit der Teilfertigstellung der B 6n um Köthen verbesserte sich die Anbindung Köthens an das Bundesfernstraßennetz, insbes. an die BAB 14, erheblich. Die Fertigstellung des B6n-Teilstücks an die BAB 9, geplant 2025, wird eine weitere Verbesserung der Verkehrsanbindung bringen.

Direkt an der B 6n, der B 183 und der Bahntrasse Halle-Köthen-Magdeburg liegt die Potenzialfläche B 6n mit einer Größe von ca. 90 ha. Sie ist im Regionalen Entwicklungsplan 2018 (REP) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als landesbedeutsame Potenzialfläche für Industrie- und Gewerbeansiedlungen und im Flächennutzungsplan der Stadt Köthen (Anhalt) als Entwicklungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen und grundsätzlich als genehmigungsfähig eingestuft. Ziel ist es, mehrere Großansiedlungen auf der Fläche zu realisieren, einzelne Gewerbeeinheiten unterhalb einer Größe von 10 ha sind laut REP nicht genehmigungsfähig.

Diese Fläche ist eine der wenigen entwicklungsfähigen Flächen für Industrie und Gewerbe dieser Größenordnung in Mitteldeutschland. Die Fläche weist durch ihre Eigenschaften (Größe, Lage, Ebenheit, Erschließung) überregionale Vorteile gegenüber anderen entwicklungsfähigen Flächen auf (vgl. Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Köthen (Anhalt), 2020 und Anlage 1).

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist teilweise in Privateigentum, teilweise im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt und des Bundes (vgl. Anlage 2).

Die Entwicklung dieser Fläche und die Ansiedlung von Unternehmen bedeutet für die Stadt Köthen eine einmalige Chance. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept Köthen 2020 wurden Entwicklungsszenarien betrachtet. Im Oktober 2020 fand ein Workshop mit regionalen Stakeholdern statt, bei dem die Flächenentwicklung samt Variantenvorstellung mit den Gutachtern diskutiert wurde. Erste Überlegungen zu potenziellen Ansiedlungsbranchen kommen zu dem Ergebnis, dass keine zu starke Einschränkung hinsichtlich Branchen oder Technologien bei der Ansiedlungs- und Vermarktungsvorbereitung erfolgen sollte.

Die Fläche soll in mehreren Phasen als „grüne“ Gewerbefläche entwickelt werden. Ziel ist eine klimaneutrale Flächenentwicklung bei einer geringstmöglichen Versiegelung, guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine weitestmögliche Nutzung erneuerbarer Energien.

Dieses Vorgehen wird auch von den Gutachtern empfohlen, denn zukunftsorientierte Unternehmen legen nach Einschätzung der Gutachter in verstärktem Maße auch bei ihren Produktionsstätten Wert auf Nachhaltigkeit. Weiterhin empfehlen die Gutachter aus der Erfahrung mit ähnlichen Fällen die Erarbeitung sämtlicher für das Planungsverfahren erforderlicher, vorbereitender Gutachten und Arbeiten sowie die äußere Erschließung der Fläche durch die Stadt Köthen. Bezüglich der inneren Erschließung sollte eine Flexibilität erhalten bleiben.

Entsprechend will die Stadt Köthen die Fläche gemäß der Variante B der Variantenuntersuchung entwickeln (vgl. Anlage 1, Folien 12 bis 14), orientiert sich jedoch an der Kostenermittlung der Variante A, die geringere Kosten für die innere Erschließung veranschlagt (vgl. Anlage 1, Folie 11).

Die Entwicklung als „grüne“, klimaneutrale Gewerbefläche soll modellhaft für weitere Gewerbeflächenausweisungen durchgeführt, dokumentiert und die angewendeten Methoden übertragbar für andere Kommunen gemacht werden (Monitoring und Evaluierung des Vorhabens).

Die Stadt Köthen will das Vorhaben in zwei Abschnitten (Phasen) realisieren. Diese sind:

Phase 1 (2021): Grunderwerb

- Der Grunderwerb soll möglichst zeitnah im Jahr 2021 erfolgen. Derzeit befinden sich die Grundstücke im Eigentum des Bundes (ca. 9,6% der Flächen), des Landes Sachsen-Anhalt (ca. 52,8% der Flächen) und von diversen privaten Eigentümern (ca. 37,6% der Flächen).
- Bei der Flächen handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Bodenrichtwert liegt bei 2,50 €/m².
- Aufgrund der dispersen Eigentümerstruktur wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 5 €/m² für den Grunderwerb kalkuliert. Dieser Preis liegt über dem Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen und unter dem Bodenrichtwert für Industrieflächen. Eine genauere Festlegung der Kosten ist nicht möglich, da Vorverhandlungen zur Preisermittlung erst nach einer Förderzusage geführt werden können.

Phase 2 (2022-2024/2025): Flächenentwicklung und Vermarktung

- B-Plan vorbereitende Gutachten (naturschutzfachliche Stellungnahme, Umweltbericht, Schall- und Immissionsschutz, Baugrundgutachten, Archäologisches Gutachten, Verkehrsbelastungs- und Verkehrsprognoseuntersuchungen)
- Erarbeitung Bebauungsplan
- Archäologische Grabungen
- äußere und innere Erschließung Medien (Strom, Wasser, Abwasser, digitale Infrastruktur)
- äußere Erschließung Verkehrsanlagen (Anschluss B 183, ÖPNV)
- innere Erschließung Verkehrsanlagen (Straßennetz, Stellflächen u.a. für Pkw, Fahrrad, Lkw, E-Ladestationen für die Verkehrsträger)
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
- Erstellung eines vermarktungsfähigen Exposés und Vermarktung

Die Stadt Köthen strebt an, für die Umsetzung der komplexen, innovativen und anspruchsvollen Vorhaben im Rahmen des Strukturstärkungsgesetzes zusätzliches Personal einzustellen und ein „Team Strukturstärkung Köthen“ zu etablieren. Das Team wird u.a. für die Entwicklung der GE/GI-Fläche B6n verantwortlich sein. Hierfür stellt die Stadt Köthen Eigenmittel für eine Teamleitungsstelle bereit. Ein Antrag auf Förderung von drei weiteren zusätzlichen Personalstellen wurde im Bundesprogramm „STARK - Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten“ eingereicht. Mit dem „Team Strukturstärkung Köthen“ sind die Voraussetzungen zur erfolgreichen Umsetzung des Investitionsvorhabens „Entwicklung des nachhaltigen Gewerbe- und Industriestandorts B6n“ gegeben.

3. FÖRDERFÄHIGKEIT UND FÖRDERWÜRDIGKEIT

Das Vorhaben ordnet sich in folgende **Förderbereiche des §4 Strukturstärkungsgesetz (StStG)** vom 08.08.2020 ein:

1. Wirtschaftsnahe Infrastruktur ohne öffentliche Verkehrswege, insbesondere Erwerb und Herrichtung von Flächen für Unternehmen sowie die energetische Sanierung von infolge des Ausstiegs aus der Braunkohleverstromung zur Verfügung stehenden Gebäuden zur Nachnutzung
4. Städtebau, Stadt- und Regionalentwicklung
5. Digitalisierung, Breitband- und Mobilinfrastruktur
8. Klima- und Umweltschutz einschließlich Investitionen zur energetischen Sanierung von Infrastrukturen, zur Bodensanierung und zum Lärmschutz

Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Anhalt-Bitterfeld im mitteldeutschen Raum. Mit der Neuansiedlung von Unternehmen werden zukunftsfähige Arbeitsplätze geschaffen. Durch die Entwicklung als „grünes“ Gewerbegebiet wird CO₂ reduziert und eine Energieeffizienzsteigerung erreicht. Damit trägt das Vorhaben zum Erreichen folgender **Ziele des StStG** bei:

- Schaffung und Erhalt von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur gemäß dem Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld
- Verbesserung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes
- Erreichung der Ziele der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie
 - CO₂-Reduktion
 - Steigerung der Lebensqualität
 - Energieeffizienzsteigerung
- Berücksichtigung des demografischen Wandels

Weiterhin leistet das Vorhaben mit dem Ansatz der Entwicklung eines „grünen“ Gewerbegebiets (klimaneutral, Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltiges Verkehrskonzept einschl. ÖPNV-Anbindung und Unterstützung klimaschonender Mobilitätsformen durch E-Ladesäulen, moderner Ausbau der Digitalisierungsinfrastrukturen) einen wichtigen Beitrag zur **Erreichung des strategische Ziels des Landkreises Anhalt-Bitterfeld** „Erschließung klimaneutraler Gewerbegebiete“. Zudem wird der Wirtschafts- und Wohnstandort der Kreisstadt Köthen gestärkt.

Raumordnerische Einordnung

Laut REP fungiert „der Standort Köthen ... als Verknüpfungspunkt zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen (Bundesstraßen; Schienen: Aschersleben-Dessau, Magdeburg-Halle/Leipzig; Binnenhafen Aken/Elbe mit Schwergutumschlag; Flughafen Leipzig-Halle, Sonderlandeplatz Köthen)“. Das östlich der Bahnlinie gelegene Vorhaben ergänzt räumlich die bestehenden östlichen Gewerbegebiete der Stadt Köthen (Anhalt). Die Fläche ist im Regionalen Entwicklungsplan 2018 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als landesbedeutsame Potenzialfläche für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ausgewiesen. Parzellierungen kleiner 10 ha sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Fläche eignet sich aufgrund ihre Lage und Beschaffenheit auch für Industrieansiedlungen und genügt den Immissionsschutzbestimmungen.

4. PROJEKTLAUFZEIT, MITTELBEDARF UND AUSGABENPLAN

4.1. PROJEKTLAUFZEIT

Das Gesamtvorhaben soll in den Jahren 2021 bis 2025 realisiert werden. Als Projektlaufzeit wird beantragt: 01.08.2021 bis 31.12.2025. Die Finanzhilfen werden für die Jahre 2021 -2024 beantragt.

4.2. MITTELBEDARF NACH JAHREN UND REALISIERUNGSPHASEN

Die Stadt Köthen möchte das Vorhaben in zwei Abschnitten realisieren. Beantragt wird eine 90%-Förderung entsprechend der geltenden Bestimmungen. Der gesamte Mittelbedarf beläuft sich auf 15.000.000 Euro und gliedert sich wie folgt auf:

	Summe Kosten	Kosten nach Jahren			
	in Euro	2021	2022	2023	2024
Erschließung des überregional bedeutsamen Industriestandortes an der B6n	15.000.000,00 €	4.700.000,00 €	300.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Phase 1	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Grunderwerb (Kalkulation: 90 ha x 5 €/m ²)	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €			
Phase 2	10.500.000,00 €	200.000,00 €	300.000,00 €	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
B-Plan vorbereitende Gutachten (naturschutzfachlich, Immissionsschutz, Baugrund, Archäologie u.a.)	200.000,00 €	200.000,00 €			
Planungsleistungen B-Plan (externe Beauftragung)	300.000,00 €		300.000,00 €		
äußere Erschließung Medien (Strom, Wasser, Abwasser, digitale Infrastruktur)	2.000.000,00 €			2.000.000,00 €	
äußere Erschließung Verkehrsanlagen (Anschluß B 183, ÖPNV)	1.000.000,00 €			1.000.000,00 €	
Archäologische Grabungen	2.000.000,00 €			2.000.000,00 €	
innere Erschließung Medien	950.000,00 €				950.000,00 €
innere Erschließung Verkehrsanlagen (Straßennetz, Stellflächen)	450.000,00 €				450.000,00 €
Ausgleichsmaßnahmen (incl. Regenrückhalt)	3.600.000,00 €				3.600.000,00 €

4.3. AUSGABENPLAN

	Phase 1 (2021)	Phase 2 (2022-2024/25)	Gesamt
Gesamtausgaben (in Euro)	4.700.000,00	10.300.000,00	15.000.000,00
Mittel Dritter (in Euro)	470.000,00	--	470.000,00
Mittel Dritter (in %)	10 %	--	10 %
Eigenanteil (in Euro)	--	1.030.000,00	1.030.000,00
Eigenanteil (in %)	--	10 %	10 %
beantragte Zuwendung (in Euro)	4.230.000,00	9.270.000,00	13.500.000,00
beantragte Zuwendung (in %)	90 %	90 %	90 %

Für die Maßnahmen des Jahres 2021 wird der kommunale Eigenanteil i.H.v. 10% vom Land Sachsen-Anhalt übernommen.

5. ANLAGEN

Anlage 1: Präsentation zur Gewerbepotenzialfläche B6n

Anlage 2: Eigentumsverhältnisse