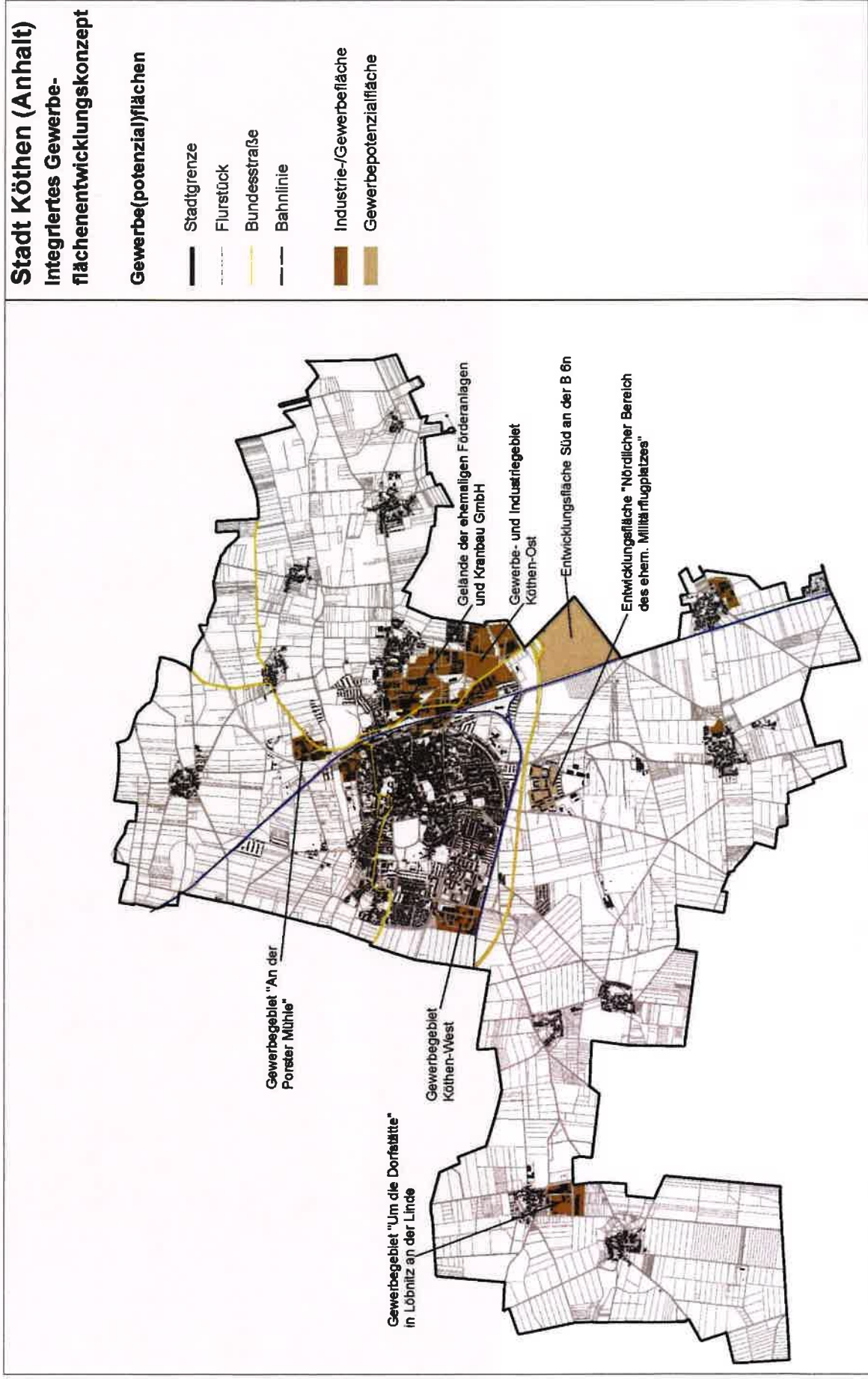
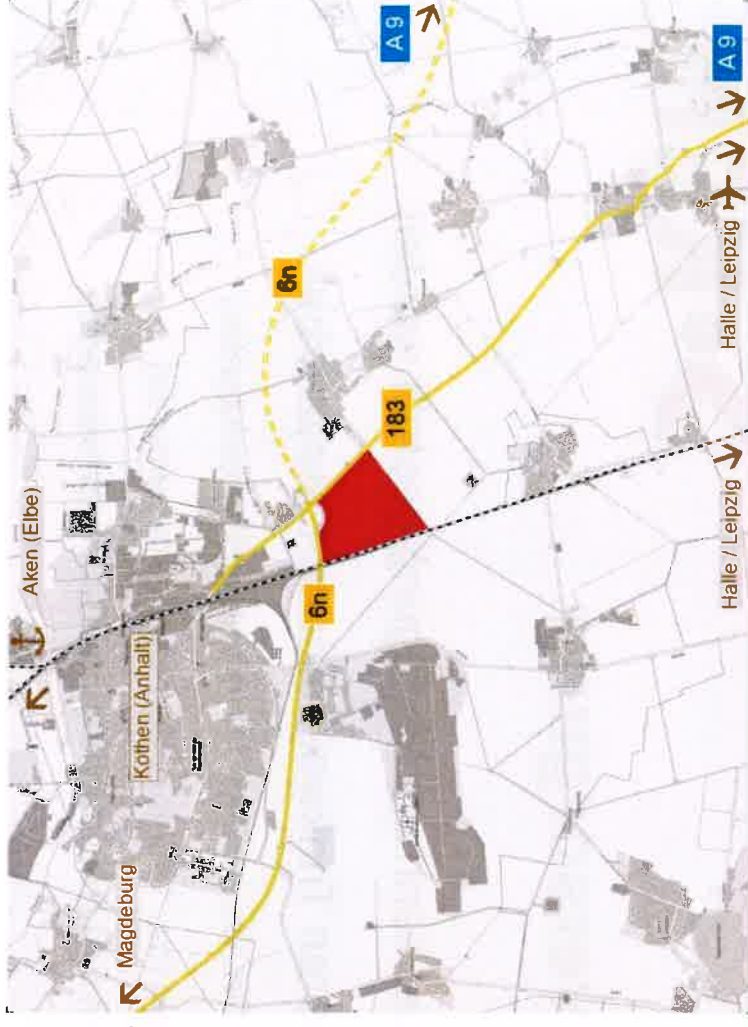


Gewerbepotenzialfläche an der B 6n Stadt Köthen (Anhalt)



Erschließung/ Verkehr

- Erschließung über B 183; B 6n im Ausbau
- Gute Anbindung an Flughafen Halle/ Leipzig und Binnenhafen Aken (Elbe)
- Köthener Anschluss an die Eisenbahnstrecke Magdeburg – Halle
- Hohe Kosten bei der Herstellung eines separaten Gleisanschlusses für die Gewerbepotenzialfläche an der B 6n



Erschließung/ Wasserversorgung

- Maximal bis ca. 50 m³/h Trinkwasser kann zur Verfügung gestellt werden
- Folgende Varianten sind beim höheren Trinkwasserbedarf realisierbar:
 - Errichtung einer Grundwasserquelle vor Ort (Dauer 2–3 Jahre und ist kostenintensiv)
 - Fernwasser – Herstellung neuer Leitungen (ca. 15 km entfernter Einspeisepunkt)
 - Nutzung eigener Kapazitäten – Speichern und Bewirtschaftung von Regenwasser als Zusatzoption



Erschließung/ Abwasserentsorgung

- Maximal bis ca. 100 m³/h Schmutzwasser können in die vorhandene Leitung eingeleitet werden
- Keine Überschreitung der zulässigen Abwasserwerte (CSB, BSB)

Erschließung/Regenwassermanagement

- Die Einleitung von Regenwasser kann nicht in die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung erfolgen
- Das Regenwassermanagement muss laut Flächennutzungsplan bzw. Stellungnahme des Abwasserverbandes Köthen auf der Planungsfläche erfolgen

Erschließung/ Medien

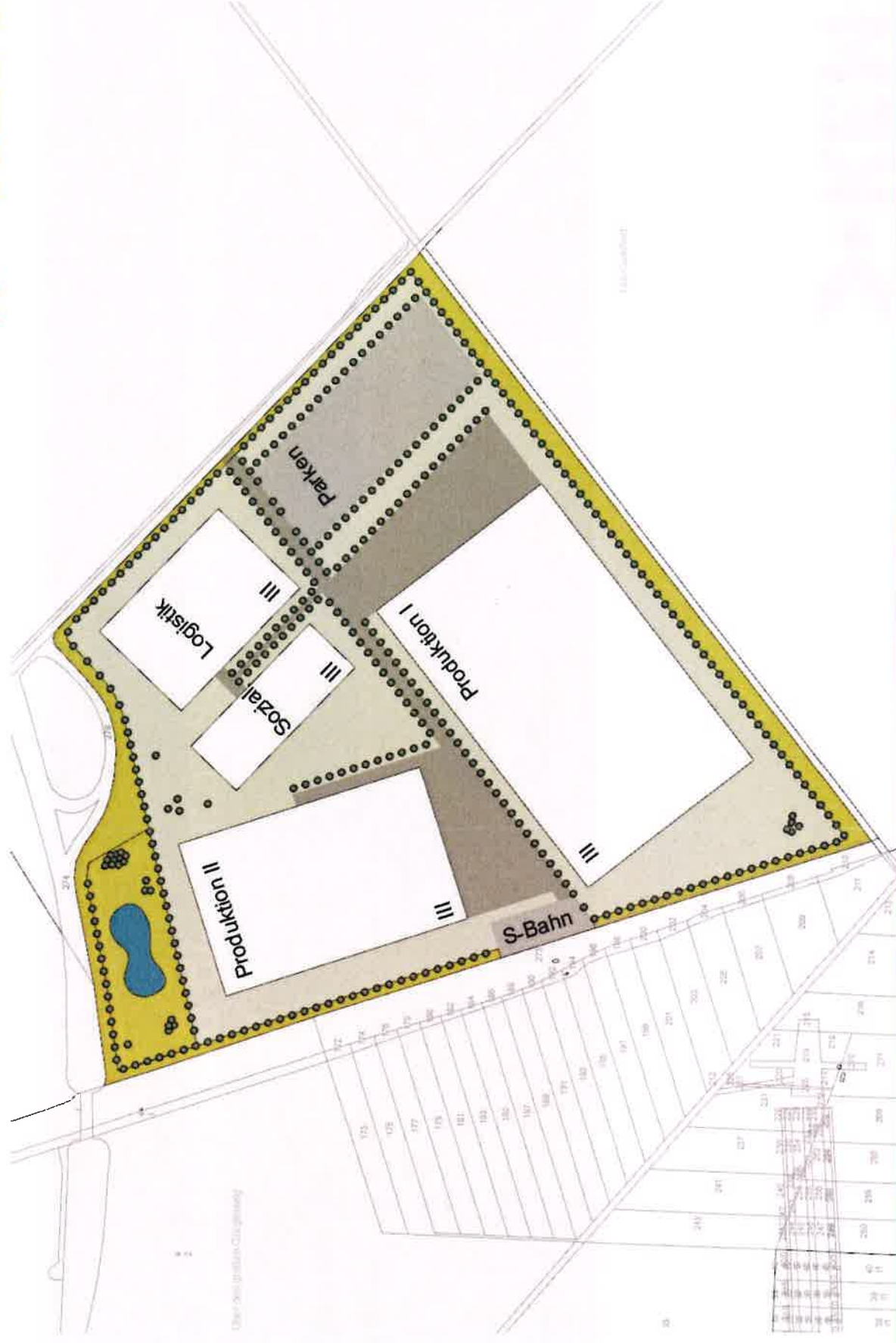
- Die Grundversorgung mit ausreichend Strom, Gas und Telekommunikation ist gegeben und nach Anforderungen anpassungsfähig

Zusammenfassende Flächeneinschätzung

- **Lage:** gute Lage im Stadtraum; städtebaulich an die vorhandene Industriefläche angeschlossen; keine angrenzenden Wohngebiete
- **Geländestruktur:** großflächig - mit 91 ha Bruttofläche, unzerschnitten, eben
- **Bisherige Flächennutzung:** Landwirtschaftliche Fläche als Acker mit sehr guter Ertragsfähigkeit (einziges hervorhebenswertes **Konfliktpotenzial**)
- **Straßennetzerschließung:** gute Straßenverkehrserschließung zum angrenzenden Siedlungsbereich der Stadt Köthen (Anhalt) und an die BAB 9; regionales und überregionales Verbesserungspotenzial bei Weiterausbau der B 6n
- **Schienennetzerschließung:** direkte Anbindung an Schienennetz möglich
- **Medienerschließung:** strom-, kommunikations-, trinkwasser- und abwasserseitig gut erschlossen

Vorstellung der Varianten inkl. Kostenschätzung

Variante A: Einzelfläche



Variante A: Einzelfläche



Gesamtfläche	91 ha
Grundfläche	35,7 ha
Versiegelte Fläche	51,6 ha
Grundflächenzahl	0,57*
max. Geschossflächenzahl bei 3 Vollgeschosse	107,1 ha

* Aufgrund des hohen Anteils von Flächen für Regenentwässerung ist eine max. mögliche Grundflächenzahl von 0,8 nicht zu erreichen.

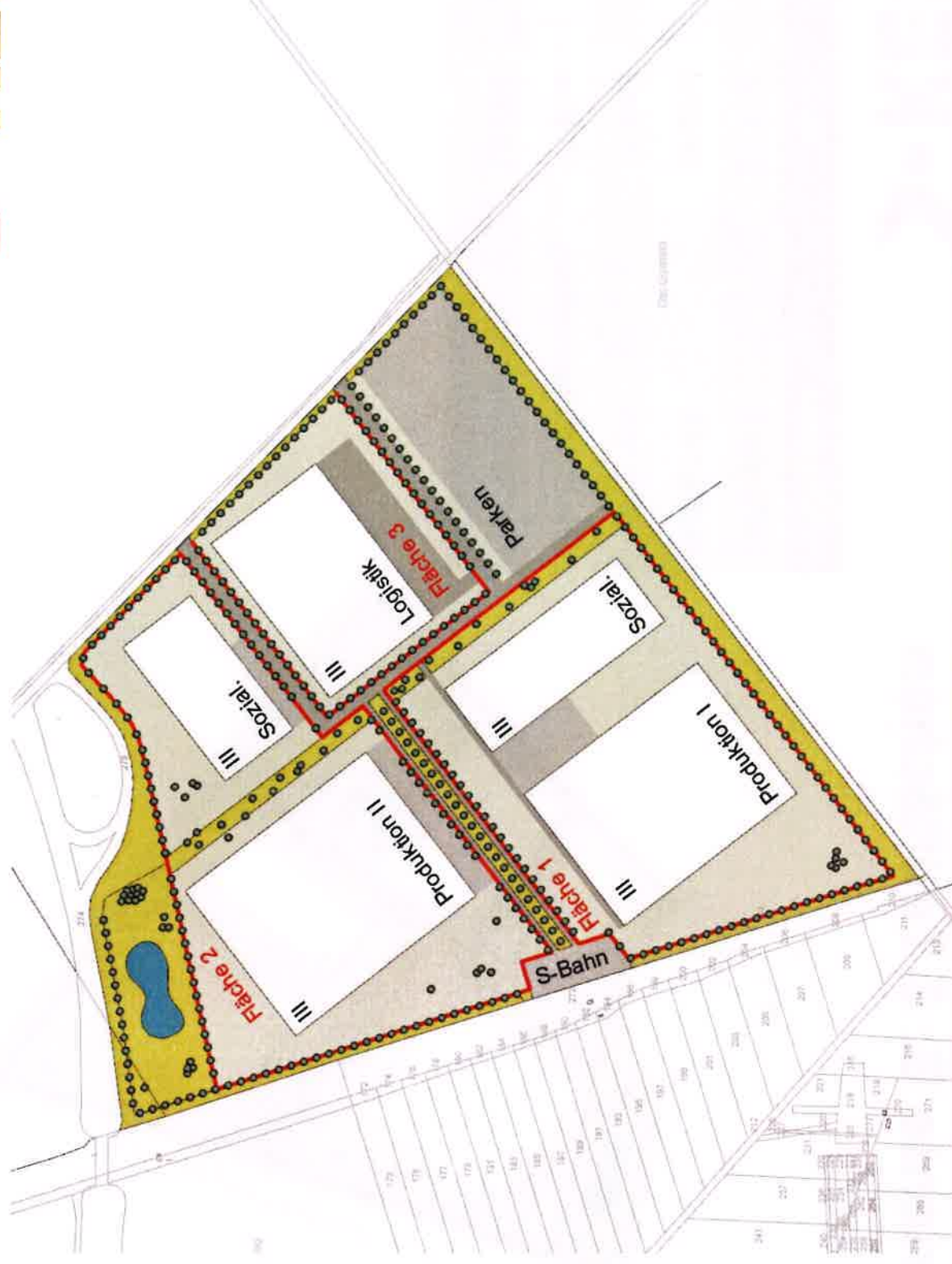
Variante A: Einzelfläche



Leistungen		Kostenschätzung €, Brutto
Variante A: Einzelfläche		
1.	Grunderwerb	ca. 4.500.000
	Planungsleistungen Baurecht Bebauungsplan (HOAI, HZ II, Mindestsatz)	ca. 280.000
	Artenfaunistischengutachten	ca. 45.000
	Umweltbericht/ Grünordnungsplan	ca. 100.000
	Schallschutz-Emmissionsgutachten	ca. 15.000
	Archäologischesgutachten (Maßnahmenschätzung)	ca. 10.000
		ca. 4.950.000
2.	Äußere Erschließung Medien Trinkwasser (TW) Schmutzwasser (SW keine Kläranlagen) Stromnetz Mediennetz	ca. 120.000 ca. 1.450.000 ca. 300.000 ca. 90.000
		ca. 1.960.000
3.	Innere Erschließung Medien* Trinkwasser (TW) Schmutzwasser (SW) Regenwasser (RW technische Anlagen ohne Freiflächen, Kosten dafür in Ausgleichsmaßnahmen enthalten) Strom Mediennetz	ca. 85.000 ca. 450.000 ca. 270.000 ca. 90.000 ca. 40.000
		ca. 935.000
4.	Äußere Erschließung Verkehrsanlagen Anschluss Bundesstraße B183 Errichtung ÖPNV-Haltestellenbereich (Schienennetz inkl. S-Bahnstation** 2.400.000 €)	ca. 700.000 ca. 120.000
		ca. 820.000
5.	Innere Erschließung Verkehrsanlagen Straßennetz*** Stellflächen	ca. 360.000 ca. 85.000
		ca. 445.000
6.	Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Regenwasserrückhaltung) Archäologische Grabungen	ca. 3.600.000 ca. 1.000.000 – 2.000.000
		ca. 5.600.000
Gesamtkosten		ca. 14.710.000

* Die innere Erschließung ist bis zu den inneren Erschließungsübergabepunkten, (Hauptübergabepunkt Hochbau) gerechnet;
 ** Die Kosten S-Bahnstation sind ohne Berücksichtigung der notwendigen Schienenentwässerung sowie noch festzulegender Schienensicherheitstechnik berechnet;
 *** Das Straßennetz ist ohne Berücksichtigung den innerbetrieblichen Verkehrsanlagen berechnet.

Variante B: 3 Teilflächen



Variante B: 3 Teilflächen



Fläche gesamt	91 ha	Anteil
Teilfläche 1	26,8 ha	0,29
Teilfläche 2	27,5 ha	0,30
Teilfläche 3	11,1 ha	0,12
öffentliche Erschließung	11,9 ha	0,13
Restfläche inkl. Regenentwässerung	13,7 ha	0,15

Variante B: 3 Teilflächen



Teilfläche 1	26,8 ha
Grundfläche	12,2 ha
Versiegelte Fläche	13,8 ha
Grundflächenzahl	0,51
max. Geschossflächenzahl bei III Vollgeschoße	36,6 ha
Teilfläche 2	27,5 ha
Grundfläche	12,8 ha
Versiegelte Fläche	14,3 ha
Grundflächenzahl	0,52
max. Geschossflächenzahl bei III Vollgeschoße	38,4 ha
Teilfläche 3	11,1 ha
Grundfläche	5,9 ha
Versiegelte Fläche	7,8 ha
Grundflächenzahl	0,70
max. Geschossflächenzahl bei III Vollgeschoße	17,7 ha

Variante B: 3 Teilflächen



Leistungen	Kostenschätzung €, Brutto
Variante B: 3 Teilflächen	
1. Grunderwerb	ca. 4.500.000
Planungsleistungen Baurecht Bebauungsplan (HOAI, HZ II, Mindestsatz)	ca. 280.000
Artenfaunistischengutachten	ca. 45.000
Umweltbericht/ Grünordnungsplan	ca. 100.000
Schilfschutz-Emissionsgutachten	ca. 15.000
Archäologischesgutachten (Maßnahmenschätzung)	ca. 10.000
	ca. 4.950.000
2. Äußere Erschließung Medien Trinkwasser (TW) Schmutzwasser (SW keine Kläranlagen) Stromnetz Mediennetz	ca. 120.000 ca. 1.450.000 ca. 300.000 ca. 90.000
	ca. 1.960.000
3. Innere Erschließung Medien* Trinkwasser (TW) Schmutzwasser (SW) Regenwasser (RW technische Anlagen ohne Freiflächen, Kosten dafür in Ausgleichsmaßnahmen enthalten) Strom Mediennetz	ca. 212.000 ca. 1.125.000 ca. 675.000 ca. 225.000 ca. 100.000
	ca. 2.337.000
4. Äußere Erschließung Verkehrsanlagen Anschluss Bundesstraße B183 Errichtung ÖPNV-Haltestellenbereich (Schienennetz inkl. S-Bahnstation** ca. 2.400.000 €)	ca. 700.000 ca. 120.000
	ca. 820.000
5. Innere Erschließung Verkehrsanlagen Straßennetz*** Stellflächen	ca. 1.200.000 ca. 280.000
	ca. 1.480.000
6. Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Regenwasserrückhaltung) Archäologische Grabungen	ca. 3.600.000 ca. 1.000.000 – 2.000.000 ca. 5.600.000
	ca. 17.147.000
Gesamtkosten	

- * Die innere Erschließung ist bis zu den inneren Erschließungsübergabepunkten, (Hauptübergabepunkt Hochbau) gerechnet;
- ** Die Kosten S-Bahnstation sind ohne Berücksichtigung der notwendigen Schienentwässerung sowie noch festzulegender Schienensicherheitstechnik berechnet;
- *** Das Straßennetz ist ohne Berücksichtigung den innerbetrieblichen Verkehrsanlagen berechnet.



Planung, Erschließung und Vermarktung

Notwendige Planungen

B-Plan

- Erstellung B-Plan für die gesamte Fläche vor der Vermarktung
 - möglichst wenig Einschränkungen (GRZ, Bauhöhen)
- Erstellung vorhabenbezogener B-Plan im Bezug auf einen konkreten Investor (empfohlene Variante)

Fachgutachten

- Umweltgutachten (UVP, Lärm, Luftschadstoffe, AFG, Grünordnungsplan)
- Baugrundgutachten
- Verkehrsbelastung und Verkehrsprognose

Erschließung und Vermarktung

- Bei Entwicklung bzw. Herstellung des Planungsrechtes und der äußerlichen Erschließung durch den Verkäufer entsteht proportional ein höherer Flächenverkaufswert.
- Bei ausschließlichem Verkauf der Fläche (Kosten für Entwicklung sind Investorenkosten) muss sichergestellt werden, dass die Entwicklungsfähigkeit der Fläche zwingend abgesichert ist (Regressforderung).
- Auswahl der Entwicklungsvarianten zur Umsetzung bzw. Herstellung des Planungsrechtes?



Abwägung von Branchen/Technologien für die Ansiedlung auf der Fläche

Potenzielle Ansiedlungsbranchen

- **Keine zu starke Branchen- und Technologieeinschränkung** bei Ansiedlungsvorbereitung und -marketing
- **Potenzialbranchen** aus Konzepten/Untersuchungen/Strategien von EU-Kommission, BITKOM, Fraunhofer IAO, Bundesregierung (Hightech-Strategie) und Land Sachsen-Anhalt (Innovationsstrategie)
 - **Gesundheitswirtschaft und Life Sciences** (→ Krankenhäuser im Landkreis, Thema individualisierte Medizin, Kompetenzen im pharmazeutischen Bereich)
 - **Maschinenbau** und damit zusammenhängende Vorprodukte und Dienstleistungen
 - **Mobilität und Logistik** (Ausbau über bestehende Vernetzungen hinaus mit Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung und Umschlagtechnik, die über FuE-Potenziale verfügen)
 - **Materialien, Nahrungsmittel und Vorprodukte** (u. a. Herstellung/Weiterverarbeitung von Rohstoffen wie Materialzulieferer für Solarindustrie, Verarbeiter landwirtschaftlicher Erzeugnisse)

Potenzielle Ansiedlungsbranchen

Vorrang Logistik- oder Industrieansiedlung (laut REP 2018/19)

Unterschiedliche Logistikarten

- **Ballungsraumlogistik:** Versorgung eines regionalen Absatzmarktes – entscheidend ist die Nähe zu den Kunden – insbesondere zeitkritische und verderbliche Güter – typischer Distributionsradius 40 km um Städte (> 100.000 Einwohner)
- **Gateway-Funktion:** Ausrichtung auf Import- und Exportlogistik – großer Distributionsradius – Standortwahl ist auf Güterquellen ausgerichtet – hochpreisiges Segment Einfuhr über Flughäfen – häufigste Einfuhr über Seehäfen (Container)
- **Netzwerk-Funktion:** Strategische Ansiedlungen von Logistikdienstleistern innerhalb ihres Transportnetzwerkes
- **Produktionsversorgung:** Ver- und Entsorgung von Produktionsstätten
- **Zentrale Distribution:** Abdeckung großräumiger Gebiete von einem Punkt aus z. B. Versand- und Onlinehandel – Groß- und Einzelhändler im Non-Food-Bereich, Aftersales-Segment

Quelle: Zuarbeit der Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH an Stadt Köthen (Anhalt) von 11/2018

Potenzielle Ansiedlungsbranchen

Standortanforderungen Logistik

- **Flächenverfügbarkeit** – zusammenhängende GI-Flächen ab 10 ha – möglichst rechteckiger Zuschnitt des Grundstücks – erschlossene Grundstücke (Erschließungskosten werden i.d.R. nicht vom Investor übernommen) – sofortige Verfügbarkeit (bestätigter B-Plan; erschlossene Grundstücke, da Anfrage/Umsetzung i.d.R. kurzfristig) – möglichst wenig Einschränkungen im B-Plan (Bauhöhen bis 30m für Hochregallager – GRZ von 0,8)
- Attraktive **Grundstückspreise; Arbeitskräfteverfügbarkeit und -lohnkosten**
- Geringe Entfernung zur nächsten **Autobahnanschlussstelle**; möglichst stau- und ampelfreier **Zugang zur Autobahnauffahrt**; Vermeidung einer Ortsdurchfahrt auf dem Weg zur Autobahn
- **Schwerlasttaugliche Straßendecke**; Anbindung an **ÖPNV** (für Mitarbeiter)
- Möglichkeit des **24-Std.-Betriebs; Breitbandanbindung** (gerade bei E-Commerce)
- **Schnelle Genehmigungsverfahren** (i.d.R. Baugenehmigung)
- bei E-Commerce – Nähe zu Verteilzentren der Paketdienstleister
- **Akzeptanz** für eine Logistikan siedlung bei Politik und Bevölkerung (Willkommenskultur)
- Ggf. Einwohnerdichte und Kaufkraft (je nach Ansiedlungstyp)

Quelle: Zuarbeit der Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH an Stadt Köthen (Anhalt) von 11/2018

Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

- Flächenerwerb
- Erstellung notwendiger Fachgutachten
- Strategische Festlegung zur Erschließung und Vermarktung (Einzelfläche oder mehrere Teilflächen)
- Erstellung eines vermarktungsfähigen Exposés mit Entwicklungsoptionen, konkreten Aussagen aus Fachgutachten und zur technischen Versorgung
- Bekanntmachung der Gewerbeentwicklungsfläche und Ansprache potenzieller Investoren in enger Kooperation mit der Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt mbH und der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungs-gesellschaft Anhalt-Bitterfeld mbH

Zusammenfassung aus Diskussion im Workshop

- Einteilige Entwicklung der Gewerbefläche an der B 6n für eine Großansiedlung wird gegenüber einer mehrteiligen Entwicklung für mehrere kleinere Ansiedlungen bevorzugt
- Flächenwerb und Erstellung notwendiger Fachgutachten werden als wichtige nächste Schritte für die Gewerbeflächenentwicklung erachtet
- Mehrheitliche Übereinstimmung, dass ohne konkreten Investor vorab keine Erstellung eines B-Plans für die gesamte Fläche sinnvoll ist; vielmehr wird spätere Erstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans mit Bezug auf konkrete Investorenabsicht favorisiert
- Gewerbeansiedlung sollte möglichst gewerbesteuerrelevant und moderat arbeitskräfteintensiv sein
- S-Bahn-Halt sinnvoll, wenn viele Einpendler benötigt werden; ggf. Potenzial durch Nähe zu Landratsamt berücksichtigen

