



Antrag zur Einreichung beim Strukturwandel – Landkreis Mansfeld Südharz

Erweiterung des Gewerbegebietes Schachanlage Nienstedt an der A 38 zur Neuansiedlung von Gewerbe in der Einheitsgemeinde Stadt Allstedt

1. Ausgangslage/Begründung des Förderbedarfs

Die Einheitsgemeinde Stadt Allstedt ist im Landkreis Mansfeld Südharz integriert. Der Landkreis Mansfeld Südharz ist Teil des Mitteldeutschen Braunkohlereviers. Die Einheitsgemeinde Stadt Allstedt hat mit der Schließung der Kupferschächte Niederröblingen und Nienstedt 1990 erheblichen Substanzverlust am Gewerbe- und Arbeitsmarkt zu verzeichnen gehabt. Gewerbeansiedlungen wurden zumeist auf Gewerbealtflächen kompensiert. Diese sind über die Jahrzehnte weitestgehend aufgebraucht und die Neuausrichtung zur Ansiedlung von Gewerbe macht sich für die Zukunft strategisch notwendig. Entsprechend des Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier sollen Gewerbeansiedlungen im Bereich der A 38 Abfahrt Allstedt in die Nutzung überführt werden, mit dem Ziel zukünftige Gewerbeanfragen und Niederlassungen strukturell bedienen zu können. Hinzu kommt, dass in der Gemarkung und entlang der A38 klimaneutrale Aufgaben mit Solar und Windkraft für die nächsten 5 Jahre anstehen.

2. Projektziele

2.1 - Modellhaftigkeit für die Strukturwandelregion

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes an der A 38 in der Einheitsgemeinde Allstedt können potentielle Investoren schneller und direkter angesiedelt und vermarktet werden. Der Standort der ehemaligen Schachanlage Nienstedt ist dafür mit vielen Vorzügen ausgestattet. Insgesamt stehen 3 Teilflächen mit einer Gesamtbruttofläche von 50 ha für die Entwicklung eines Gewerbeareals zur Verfügung. Damit soll eine hohe Flexibilität in der Parzellierung ermöglicht werden. Auf der Bestandsanlage Schacht Nienstedt sind auf 8 ha 5 Firmen unterschiedlichster Gewerbearten angesiedelt. Diese sind insbesondere in der Metallverarbeitung, Gartenlandschaftsbau und kleineren Dienstleistungsunternehmen zuzuordnen.

2.2 - regionale/überregionale Impulswirkung

Die Stadt Allstedt und der Landkreis betreiben mit der Ansiedlungspolitik auch über die Standortmarketinggesellschaft weitreichende Ansiedlungspolitik. In den letzten 3 Jahren hat die qualitative Anfrage zu genommen. Neben der Prüfung der Ernsthaftigkeit solcher Anfragen kann die Stadt Allstedt zurzeit nur auf Eventualitäten und Möglichkeiten solcher Ansiedlungswillen im Bereich A38 abstellen. Der Entwicklungstendenz soll aber zukünftig weitreichend Rechnung getragen werden, kleinst- und mittelgroße Flächen zur Verfügung zu stellen. Gewerbeansiedlungen sind wichtige Potenziale dem strukturell schwachen Landkreis voranzubringen.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Lage: | westlich des Landkreises Mansfeld-Südharz, 10 km von der Kreisstadt Sangerhausen entfernt bis Halle ca. 40 km, bis Leipzig 90 km Anschluss A 71 in 8 km, unmittelbar an der L 222, 7 km bis B 181, |
| Beschreibung: | 5 km eingeschränkter Verkehrslandeplatz Allstedt Das Gewerbegebiet Schachanlage Nienstedt entstammt aus dem Kupferbergbau. Dieser wurde 1990 mit Schließung der Schächte beendet. Auf Grund der geologischen Schichtenfolge ist im Kupferbergbau nicht mit Bergbauschäden zu rechnen. Der Abbau im Zechstein hat kaum Auswirkungen auf die Erdoberfläche. |
| Bereits angesiedelte Unternehmen: | Garten- und Landschaftsbau, Metallverarbeitende Industrie, Dienstleistungsunternehmen |

Das Konzept der Gewerbeansiedlung steht auf 3 Säulen:

- Ausbau der Anschlussbedingungen von der A38 zur Landesstraße, zur strukturellen Verbesserung der Lenkung der Verkehrsströme
- Ausbau der Netzstruktur bis in die Teilflächen der Ansiedlungsgebiete
- Restnutzung der Potenziale im Sektorengbiet der Altanlagen – gemeinsame Vermarktungsstrategie, insbesondere zur Klimaneutralität und Energiegewinnung

Nach unserer Recherche ist die Umsetzung eines solchen Konzeptes eine strategische Aufgabenlösung gemeinsam mit der SEG und dem Landkreis Mansfeld-Südharz. Unternehmensakquise ist besonders die Frage nach attraktiven Standorten.

2.3 - ökologische/ökonomische/soziale Nachhaltigkeit

Gerade die zurzeit laufende Anfrage zur Methangaserzeugung auf 12 ha im Sinne der Gewerbeansiedlung belegt die Nachhaltigkeit des Ansiedlungswillens. Das Konzept sieht vor 80 Mio. € zu investieren Die Größe der Ansiedlung beinhaltet in starkem Maße die Nachhaltigkeit. Die Ansiedlung setzt auf Kreisläufe der Reststoffnutzung aus Produktionskreisläufen anderer Firmierungen. Die Größe der Anlagenteile hatte zur Folge sich dem Haldengelände strategisch zu widmen, da eine ökologische Einordnung ein Kriterium der Ansiedlungsstrategie ist. In der Folge der Ansiedlung wird ein Arbeitskräftepotential von 60 Mitarbeitern analysiert. Die Umsetzung einer solchen Anlage wird in Deutschland schon praktiziert. Damit ist die Wertschöpfung für die hiesige Wirtschaft ein wichtiger Aspekt für eine Unterstützung im Rahmen des Strukturwandels.

2.4 - Auswirkungen auf Beschäftigungssituation in der Region

Einen Mehrwert im Sinne von Beschäftigungseffekten durch den strategischen und auch schrittweisen Ausbau eines Gewerbegebietes an der A38 sichert zum einen den schon vorhandenen Standort und hat Signalwirkung nach außen. Unternehmensansiedlungen sind immer einhergehend mit Verbesserungen der Arbeitsmarkt- und Beschäftigtensituation für die regionale Struktur. Ansiedlungen von Unternehmen führen zumeist Synergien mit sich im Rahmen der Unternehmenskooperationen und der Innovationen. Unter Verweis auf die Studie „Fachkräfteentwicklung 2025+“ ist der Blick auf den Arbeitsmarkt Arbeitskräftebündelung und Fachkräfteentwicklung entscheidend.

2.5 - Bezug zum Strukturentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt und zum Masterplan Strukturwandel MSH

Die Schaffung von Gewerbestandorten und die Ansiedlung von Gewerbe ist Teil des Strukturentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt als auch des Masterplans Strukturwandel MSH.

3. Beschreibung der Maßnahme/n und deren Zusammenwirken (Projektstruktur)

3.1 Projektskizze

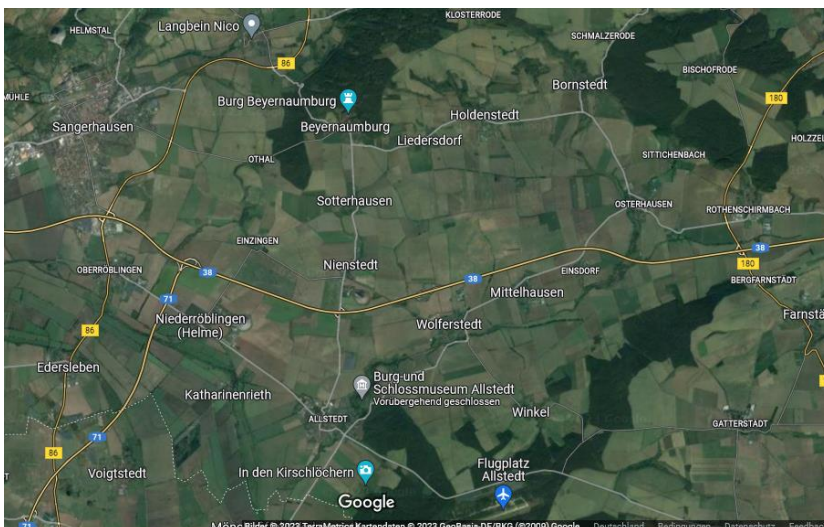
Das Areal der ehemaligen Schachanlage Nienstedt soll um Gewerbeflächen erweitert werden. Die Erweiterung kann bis zu 50 ha Bruttofläche in Teilabschnitten erfolgen.

3.2 Projekturzbeschreibung

In Anlehnung an die Skizze ist es von strategischer Bedeutung die Flächen im Grunderwerb in das Eigentum der Stadt Allstedt zu überführen, die Netzknotenausbau der Landesstraße mit Abbiegespuren in die Gewerbegebiete zu ermöglichen, die innere Netzstruktur des gesamten Gewerbegebietes zu lösen und die Vermarktung abschnittsweise durchzuführen. Vom entscheidenden Belang wird es sein im Rahmen der Standortentwicklung für eine Methanerzeugungsanlage auf 12 ha die Infrastruktur herzurichten im Sinne des Gesamtzieles.

1. B-Plan Entwicklung
2. Grunderwerb
3. Äußere Netzstruktur Verkehrsanlagen ausbauen
4. Innere Netzstruktur Verkehrsanlagen, Energie, Wasser, Abwasser herstellen bzw. ausbauen

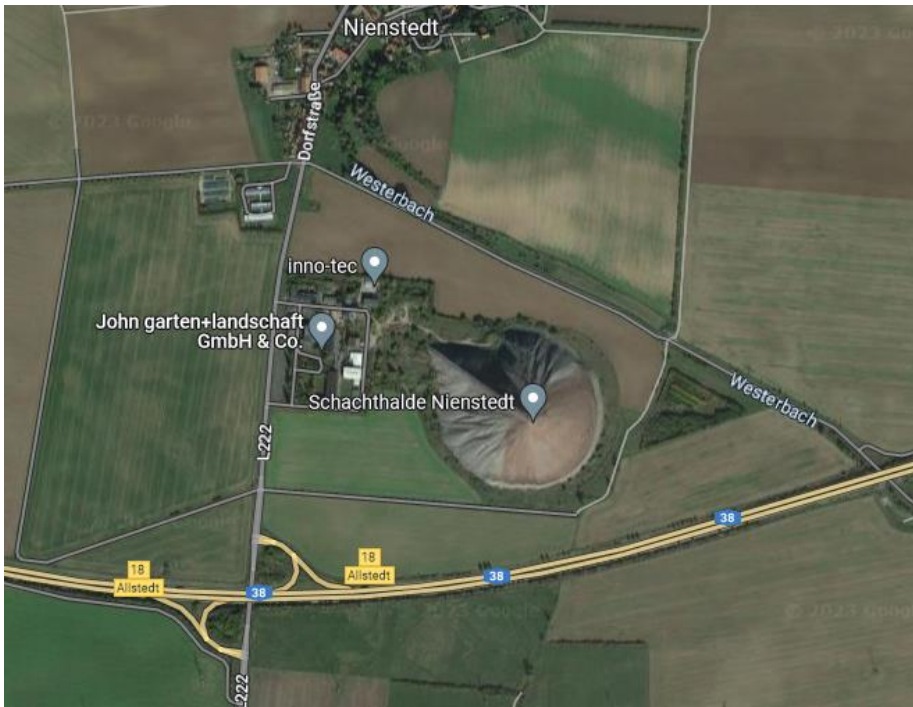
3.3 Verfahrensgebiet und Darstellung der Vernetzung



Die Schachanlage Nienstedt befindet sich direkt an der A 38, unweit vom Autobahnkreuz A38/A71. Nienstedt ist Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Allstedt im Landkreis Mansfeld-Südharz. Die A38 ist wichtiger Multiplikator zu den Zentren Halle und Leipzig sowie Erfurt. Göttingen, Kassel, Magdeburg,

Berlin und Dresden sind innerhalb von 2 Stunden Fahrzeit bequem zu erreichen. Dem Quell- und Zielverkehr über die A38 kommt eine große Bedeutung in der Vernetzung zu.

Übersichtskarte



Ausweisung von Teilgebieten

Übersicht Teilgebiet A4 (braun) vorhandenees Gewerbegebiet; Schachtanlage Nienstedt ca. 9 ha an der A38 in Verbindung mit der L 222. Im Altbestand sind ca. 5 Firmen angesiedelt.

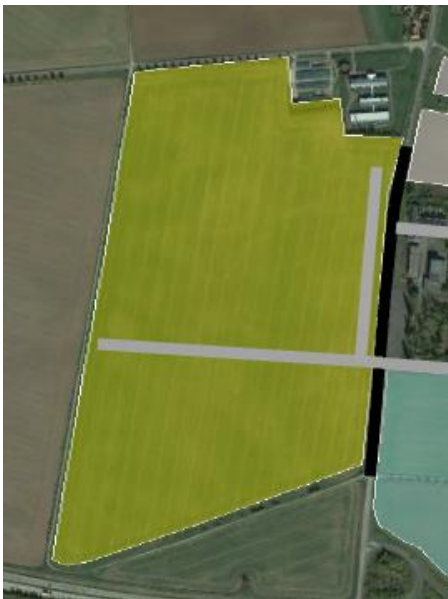
Teilgebiet A4 Bestand 9 ha



Teilgebiet A 1 12 ha (grau)



Teilgebiet A2 32 ha (grün)



Teilgebiet A3 8 ha (blau)



Zusammenfassung der Teilgebiete auf das Gesamtgebiet



Flächenerweiterung mit Verkehrs- und Netzanbindung im Strukturausbau

— Knotenausbau mit Abbiegespuren

— Gewerbegebietsanschlüsse an die Teilgebiete A1,A2,A3,A4 Streckenausbau

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Strecke Knotenausbau L 222 | >550m |
| A4 Strecke innere Sanierung | >650m |
| Erschließung A1 | >230m |
| Erschließung A2 | >460m |
| <u>Erschließung A3</u> | <u>>230m</u> |
| Prognost. Gesamtausbau | >2.120m |

Flächendarstellung/Grunderwerb

Teilgebiet A1 12 ha

Teilgebiet A2 30 ha

Teilgebiet A3 10 ha

Teilgebiet A4 9 ha --alte Schachtanlage Zuordnung antlg. Firmen

Prognostizierte Gesamtbruttofläche 61 ha

3.4. Technische Umsetzung:

Zunächst soll im Sinne des Angebots- und Nachfrageverfahrens auf fundamentale Lösungen abgestellt werden. Im Rahmen der direkten Anfrage einer Methangasproduktionsstätte für 12 ha soll die Fläche A2 aktiviert werden. Die Baulängen für die Straßen- und Erschließungsbestandteile (Straße, Kanal, Medien) betragen ca. 450 m. (1.8 Mio. €). Mit Erschließung der Fläche und Belegung zu 75% kann das Gewerbegebiet erweitert und schrittweise ausgebaut werden.

3.5 mögliche Flächenerweiterung

In westlicher Richtung stehen konstruktiv noch Flächen zur Verfügung. Das angrenzende Windparkgebiet ist zu beachten.

Mögliche Neuentwicklungen

Allstedt - Anschlussstelle 18 der A38



| | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Gemeinde | Stadt Allstedt (61) |
| Bezeichnung | Anschlussstelle 18 der A38 (Allstedt) |
| voraussichtliche Größe | rd. 92 ha |

- Aufteilung der Förderungen auf Jahresscheiben (Planung Fördermittelabfluss)

| Jahr | Mittelabfluss € |
|---------------|--------------------|
| 2023 | 3.056.000 € |
| 2024 | 682.000 € |
| 2025 | 390.000 € |
| 2026 | 522.000 € |
| 2027 | 660.000 € |
| Gesamt | 5.310.000 € |

| Kostenschätzung Gesamtausbau Gewerbegebiet Nienstedt Schachanlage an der A38 | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|--------------|-----------|-----------|-----------------|
| | Jahr/ Schätzung | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Summe | 2030 | 2031 | 2032 | Gesamt |
| Teilprojekt Grunderwerb | | | | | | | | | | | 13.250.000,00 € |
| Grunderwerb A1 | 3.000.000 € | 3.000.000,00 € | | | | | | | | | 3.000.000 € |
| Grunderwerb A2 | 7.500.000 € | | | | | | | 7.500.000 € | | | 7.500.000 € |
| Grunderwerb A3 | 2.500.000 € | | | | | | | 2.500.000 € | | | 2.500.000 € |
| Grunderwerb A4 | 250.000 € | | 250.000 € | | | | | | | | 250.000,00 € |
| Bauhauptgewerk | | | | | | | | | | | 2.544.000 € |
| Knotenausbau L222 | 660.000 € | | | | | | | | | | 660.000 € |
| Erschließung A1 | 276.000 € | | | | | | | | | | 276.000 € |
| Erschließung A2 | 552.000 € | | | | | | | | | | 552.000 € |
| Erschließung A3 | 276.000 € | | | | | | | | | | 276.000 € |
| A4 innere Erschließ | 780.000 € | | | | | | | | | | 780.000 € |
| Planung/Ausschreibung | 508.800 € | | | | | | | | | | 508.800 € |
| Teilprojekt Knotenausbau | | | | | | | | | | | 792.000 € |
| Planung/Ausschreibung | | | | | 132.000 € | | | | | | 132.000 € |
| Erschließung (Bau) | | | | | | 660.000 € | | | | | 660.000 € |
| Teilprojekt A1=1. BA | | | | | | | | | | | 331.200,00 € |
| Planung/Ausschreibung | | 55.200,00 € | | | | | | | | | 55.200,00 € |
| Erschließung (Bau) | | | ##### | | | | | | | | 276.000,00 € |
| Teilprojekt A2=2. BA | | | | | | | | | | | 662.400,00 € |
| Planung/Ausschreibung | | | | | | | | 110.400 € | | | 110.400,00 € |
| Erschließung (Bau) | | | | | | | | | 552.000 € | | 552.000,00 € |
| Teilprojekt A3=3. BA | | | | | | | | | | | 331.200,00 € |
| Planung/Ausschreibung | | | | | | | | | 55.200 € | | 55.200,00 € |
| Erschließung (Bau) | | | | | | | | | | 276.000 € | 276.000,00 € |
| Teilprojekt A4=4. BA | | | | | | | | | | | 936.000,00 € |
| Planung/Ausschreibung | | | 156.000 € | | | | | | | | 156.000,00 € |
| Erschließung (Bau) | | | | 390.000 € | 390.000 € | | | | | | 780.000,00 € |
| | 16.302.800 € | 3.055.200,00 € | 682.000 € | 390.000 € | 522.000 € | 660.000 € | 5.309.200,00 € | 10.110.400 € | 607.200 € | 276.000 € | 16.302.800,00 € |

aufgestellt: Allstedt den 10.04.2023

Richter
Bürgermeister