

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0560/09	Datum 26.11.2009
Dezernat: III	Team 4	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	11.05.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.05.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	10.06.2010	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	16.06.2010	öffentlich	Beratung
Stadtrat	24.06.2010	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 61,Amt 66,FB 02,FB 23,FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Geförderte Erschließung des industriellen Altstandortes SKET-Freie Straße

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Durchführung der geförderten Erschließung des industriellen Altstandortes SKET-Freie Straße zur Revitalisierung dieser Industriebranche durch die Ansiedlung von Unternehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	3000	Pflichtaufgabe		ja	x	nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
57101000		ja, Nr.			x	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2010	JA	x	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

TB 3000, TB 6166, DK AFA, DK SOPO

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	1.580.200	3 000 000 0	54 554 300	x	
2011	2.320.400	3 000 000 0	54 554 300	x	
Summe:	3.900.600				
Folgekosten:					
Ab 2012	15.858	6166 0100	5221 1000		x
Ab 2012	3.102	6166 0100	5455 2030		x
Ab 2012	3.102	6166 0100	5455 2530		x
Ab 2012	3.102	6166 0100	5455 3000		x
Ab 2012	5.102	6166 0100	5455 4100		x
Summe:	30.267				
Gesamt-Summe:	3.930.867				

Afa					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	118.616,67	6166 0100	57 111 200		x
jeweils 2013 bis 2042	118.616,67	6166 0100	57 111 200		x
Summe:	3.558.500				

II. Ertrag					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	474.000	3 000 000 0	44 871 000	x	
2010	995.500	3 000 000 0	41 411 000	x	
2011	696.100	3 000 000 0	44 871 000	x	
2011	1.461.800	3 000 000 0	41 411 000	x	
Summe:	3.627.400				

Sopo Auflösung					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	106.755	6166 0100	4531 2020		x

jeweils 2013 bis 2042	106.755	6166 0100	4531 2020		x
Summe:	3.202.700				

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I103000002

Investitionsgruppe:

Sonst. Infrastrukturmaßnahmen

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	2.358.500	3 000 000 0	02 910 002	x	
2011	1.200.000	3 000 000 0	02 910 002	x	
Summe:	3.558.500				

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	2.122.700	3 000 000 0	23 111 102	x	
2011	1.080.000	3 000 000 0	23 111 102	x	
Summe:	3.202.700				

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	235.800	3 000 000 0	23 111 112	x	
2011	120.000	3 000 000 0	23 111 112	x	
Summe:	355.800				

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert					
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)				
<input checked="" type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)				
		<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.		
		<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung		
<input checked="" type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)				
		<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich		
		<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung		

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

I103000002

Anlage neu

Buchwert in €

3.558.500

x JA

Datum Inbetriebnahme:

01.01.2012

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2012	3.558.500	61 66 0100	09 61 2002	x	

Erläuterung zum Finanzierungsblatt:

Nutzungsdauer:

30 Jahre

1. AFA:

3.558.500 € : 30 Jahre =
Nutzung ab 01.01.2012

118.616,67 €/Jahr

2. Sopo:

3.202.650 € : 30 Jahre =
Nutzung ab 01.01.2012

106.755 €/Jahr

federführendes(r) Amt/Fachbereich	Sachbearbeiter Herr Kapelle	Unterschrift AL / FBL gez. B. Kapelle
--------------------------------------	--------------------------------	--

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift gez. Nitsche
---------------------------------------	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2011
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Standort SKET Freie Straße hat als traditioneller Produktionsstandort eine mehr als 150 Jahre währende Produktionsgeschichte. Bereits am 01. Juni 1855 etablierte Hermann Gruson die „Maschinen-Fabrik und Schiffbauwerkstatt H. Gruson, Magdeburg-Buckau“. Nach Eingliederung der Gruson-Werke in den Krupp-Konzern 1893 wurde das Produktionsprogramm erweitert um Walzwerkstechnik, Stahl-Wasserbau, Hebezeuge, Zementanlagen u.a. Am 31. Dezember 1953 wurde der SAG-Betrieb in den VEB Schwermaschinenbau „Ernst Thälmann“ umgewandelt und am 1. Januar 1969 das VEB Schwermaschinenbau-Kombinat „Ernst Thälmann“ (SKET) gegründet. 1989 gehörten dem Kombinat 18 Betriebe mit ca. 30.000 Mitarbeitern an. Im Jahr 1993 verkaufte die Treuhand die Mehrheitsrechte an Herrn Dr. Oestmann und Herrn Borchert, Inhaber der Fa. SMAG, Salzgitter. 1996 wurde nach Scheitern der Privatisierung am 16. Oktober 1996 die Gesamtvollstreckung beantragt und am 03. Januar 1997 erfolgte die Gründung der SKET Maschinen und Anlagenbau GmbH mit ca. 180 Mitarbeitern.

Seit Mitte der 1990 Jahre liegt das bis auf die denkmalgeschützten Bauwerke geräumte Gelände brach. Umfangreiche Bemühungen, die Flächen zwischen Dodendorfer Str. und Freie Str. für Wohnungsbau zu entwickeln, sind fehlgeschlagen.

Im Dezember 2006 wurde eine Teilfläche des Areals durch einen dort ansässigen Schwermaschinenbaubetrieb erworben, der im Dezember 2008 noch weitere Flächen dazukaufte. Des Weiteren erwarb die Fa. RegioCom das alte SKET-Verwaltungsgebäude und baut dieses zu ihrem Dienstleistungsstandort mit ca. 1.200 Mitarbeitern um. An diese positive wirtschaftliche Entwicklung anknüpfend, soll dieses traditionsreiche SKET-Gelände wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Bei der Entwicklung dieses Altstandortes wird dem Grundsatz der ressourcensparenden Stadtentwicklung für klein- bis mittelparzellige Gewerbeansiedlungen (bis ca. max. 3 ha) Rechnung getragen: Keine neuen kleinparzelligen Industrie- und Gewerbeflächen auf der „Grünen Wiese“ entwickeln und dadurch hochwertigen Bördeboden dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entziehen. Es wird hier ein schon vorhandener industrieller Altstandort einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Weiterer Vorteil ist, dass die äußere Medien- und Straßenerschließung vom Grundsatz her vorhanden ist. Eine aufwendige Heranführung insbesondere der Medien und gegebenenfalls eine Zerschneidung der Landschaft wie bei einem Standort auf der „Grünen Wiese“ liegt bei dieser Revitalisierung eines Altstandortes nicht vor.

Herr Schubert, Staatssekretär des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit, hat in seinem Schreiben vom November 2008 (s. Anlage 1) auf die besondere Bedeutung der Revitalisierung des Altstandortes hingewiesen und daher einen ausgesprochen hohen Fördersatz von bis zu 90 % in Aussicht gestellt. Mit der Sprengung des Schornsteines „Langer Heinrich“ durch den Grundstückseigentümer im Oktober 2009 wurde auch von deren Seite die Ernsthaftigkeit der Entwicklungsabsichten unter Beweis gestellt. Das Gefährdungspotential des Schornsteines stand einer Revitalisierung des Areals entgegen.

Ein bedeutsamer Faktor für die Landeshauptstadt Magdeburg ist damit auch die mögliche perspektivische Schaffung von 1.200 Arbeitsplätzen der gewerblichen Wirtschaft auf dem zu erschließenden Areal. Dies ist bei einer derzeitigen Arbeitslosenquote von durchschnittlich 13,8 % (Stand November 2009) bedeutsam.

Zur Ansiedlung von produzierenden Gewerbeunternehmen im Bereich des Altstandortes soll über eine neu angelegte Erschließung geeignetes Bauland erschlossen bereitgestellt werden. Das

Erschließungsgebiet gemäß Fördermittelantrag ist mit den geplanten Straßenführungen im beiliegenden Lageplan (s. Anlage 2) dargestellt.

Der verkehrlichen Anbindung kommt bei der künftigen Vermarktung der neu erschlossenen gewerblichen Flächen des Altstandortes eine herausragende Bedeutung zu. Die Flächen sind nur revitalisierbar und damit vermarktbar, wenn die erforderliche Anbindung an den Magdeburger Ring und damit überregional an die Bundesautobahn A2 und A14 umgesetzt werden kann. Eine Ertüchtigung der Auffahrten des Magdeburger Ringes im Bereich Fermersleber Weg sowie Brennecke Str. erfolgt und soll auch mit der nötigen Priorität weiter umgesetzt werden.

Ein weiterer bedeutsamer Faktor ist die Medienschließung. Diese Medien befinden sich in den neuen Erschließungsstraßen bzw. werden über die Freie Straße in das Gebiet geführt.

Das Erschließungsgebiet gemäß Fördermittelantrag umfasst eine Gesamtgröße von ca. 43,2 ha. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf ca. €7.459.100.

Für die Finanzierung und Durchführung des Vorhabens wurden vom Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit Fördermittel aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) in Höhe von 90 % beantragt. Ein entsprechender Fördermittelantrag hat das Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit mit Schreiben vom 16. November 2009 beim zuständigen Fördermittelgeber (Landesverwaltungsamt) eingereicht.

Das Erschließungsvorhaben besteht im Grundsatz aus folgenden Teilen (s. Lageplan Anlage 2 und Regelquerschnitte Anlagen 3-5):

- > Drei Planstraßen für die innere Erschließung des Erschließungsgebietes
- > Ertüchtigung der Knoten Planstr. B/Dodendorfer Straße/Fermersleber Weg, Knoten Salbker Str./Dodendorfer Str. (Salbker Str. West) und Knoten Schilfbreite/Salbker Str. (Salbker Str. Ost) zur verbesserten Erreichbarkeit des Erschließungsgebietes.
- > Die erforderliche Medienschließung (Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektro, Gas, Leerrohre für Telekommunikation)

Durch den Neubau der Planstraße A und der Planstraße B wird die Voraussetzung geschaffen, langfristig eine dauerhafte Entschärfung der bestehenden Konfliktpotentiale herbeizuführen: Die Erweiterung eines dort ansässigen Maschinenbaubetriebes und dessen langfristigen Standortsicherung sowie die Ansiedlung weiterer Unternehmen im Bereich der Planstraße B wird ermöglicht. Durch diesen Straßenzug wird der Fremdverkehr der ansässigen Firmen, eines Bauunternehmens und eines Fuhr- und Transportunternehmens abgeleitet. Diese Wirtschaftsverkehre zerschneiden dann nicht mehr das Betriebsgelände des Maschinenbauunternehmens.

Durch die Sanierung und den grundhaften Ausbau des Nordabschnittes der Freien Straße (Planstraße C) auf einer Länge von ca. 500 m (vom Kreuzungspunkt Planstraße A und B bis zur Marienstraße) wird der vorhandene Straßenzustand erneuert. Diese grundhafte Sanierung mit dem Ausbau der unmittelbaren Anbindung an die Planstraße B führt zu einer spürbaren Entlastung des nördlich angrenzenden Wohngebietes („Die Insel“) von querenden Wirtschaftsverkehren. Diese Verkehre werden über die Planstr. B auf die Dodendorfer Str. und Fermersleber Weg abgeleitet.

Über diese verkehrssammelnde Funktion hinaus dient die Planstr. B der Erschließung der gewerblichen Flächen des westlichen Areals (Bereich östlich der Dodendorfer Straße). Besonders die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum kann der Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungsbetrieben aus der Gesundheitswirtschaft sehr förderlich sein. Die Entwicklung eines Medical Parc könnte gegeben sein.

Medienseitig werden die neu zu errichtenden Planstraßen A + B durch eine Neuverlegung von Leitungstrassen für die Elektro- und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Eine Gasversorgung ist nach jetzigem Planungsstand nur in dem Bereich der Planstraße A per Mitteldruckleitung auf einer Länge von ca. 500 m vorgesehen und kann entsprechend den künftigen Bedürfnissen erweitert werden. Für die Planstraße C ist eine Neuverlegung der Elektro-, Gas- und Wasserversorgung vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Als Erschließungsträger soll der Hauptgrundstückseigentümer die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE) in Kooperation mit der SWM dienen. Die MDSE wäre vom Grundsatz her für den Straßenbau und die SWM für die Medienschließung zuständig. Entsprechende Verträge mit der Stadt befinden sich in der Erstellung und Verhandlung. Die Stadtverwaltung bringt dazu eine weitere Drucksache ein.

Der MDSE liegt ein aktuelles Altlastengutachten vor. Die MDSE ist komplett altlastenfreigestellt. Bezüglich der Altlastenproblematik stehen die Stadt und die MDSE mit dem Landesamt für Altlastenfreistellung (LAF) in Abstimmungen.

Das Baurecht für die Erschließungsanlagen liegt gemäß §125 (3) BauGB vor. Das Baurecht für die Ansiedlungsflächen soll durch den Bebauungsplan Nr. 410-4 „Freie Straße / SKET-Nordareal“ erlangt werden. Am 28.01.2010 beschloss der Stadtrat mit der DS0435/09 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungs- und Satzungsbeschluss zum alten Bebauungsplan Nr. 410-1 „Nordareal SKET / Insel“ wurde mit der vorgenannten Drucksache aufgehoben. Die dort beabsichtigten Entwicklungen konnten nicht umgesetzt werden. Beim neuen Bebauungsplan Nr. 410-4 ist beabsichtigt, ausgehend von den Richtlinien der beantragten Förderung, im Ostbereich Industriegebiet und in den übrigen Bereichen, aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, um die Konflikte Wohnen/Gewerbe zu bewältigen, ist ein Immissionsschutzgutachten erforderlich, um im Bebauungsplan Emissionskontingentierungen vornehmen zu können. Es wird angestrebt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die voraussichtliche Zeitschiene stellt sich derzeit wie folgt dar:

- > Erste Hälfte 2010: Rechtskräftiger Fördermittelbescheid liegt bei der Stadt vor.
- > 2. Hälfte 2010: Abschluss des städtebaulichen Vertrages Stadt – MDSE und des Kooperationsvertrages Stadt – SWM.
- > Zweite Hälfte 2010: VOF-Ausschreibung der Planung und Beginn Erschließungsplanung.
- > 2011: Genehmigungsplanung, Ausschreibung, europaweite Vergabe der Bauleistungen, Bau der Erschließungsanlagen.

Die Flächen des Erschließungsvorhabens, die sich derzeit noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, sollen kostenneutral von den jeweiligen Eigentümern in das Eigentum der Stadt übertragen werden.

Nach Übernahme der Verkehrsflächen in die Baulast des Tiefbauamtes sind auch die Folgekosten durch das Tiefbauamt zu tragen.

Die in Aussicht gestellte hochgradig geförderte Revitalisierung des Altstandortes SKET Freie Straße stellt vor dem Hintergrund der 2013 endenden Förderperiode die letzte Möglichkeit dar, das Areal wieder einer arbeitsplatzsichernden und –schaffenden gewerblichen Nutzung zuzuführen. Nur so kann die Stadt einer umweltfreundlichen Grundhaltung entsprechen: Innenentwicklung von Gewerbebrachen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Gegensatz zur zersiedelnden

Außenentwicklung.

Anlagen:

Anlage 1: Schreiben Staatssekretär Schubert, Wirtschaftsministerium

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Regelquerschnitt Planstr. A

Anlage 4: Regelquerschnitt Planstr. B

Anlage 5: Regelquerschnitt Planstr. C