

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM WIRTSCHAFT UND WISSENSCHAFT

## Gewerbeflächenentwicklung/ Gewerbeflächenmonitoring

Ausschuss für Wissenschafts- und Wirtschaftsförderung  
sowie Beschäftigung am 24.01.2017



# Entwicklungsoptionen

## Brownfield



Gewerbegebiet Halle-Ost, Reideburger Straße 50

## Greenfield



Entwicklungsbereich Halle-Tornau



# Entwicklungsoption Brownfield Arbeitsstand



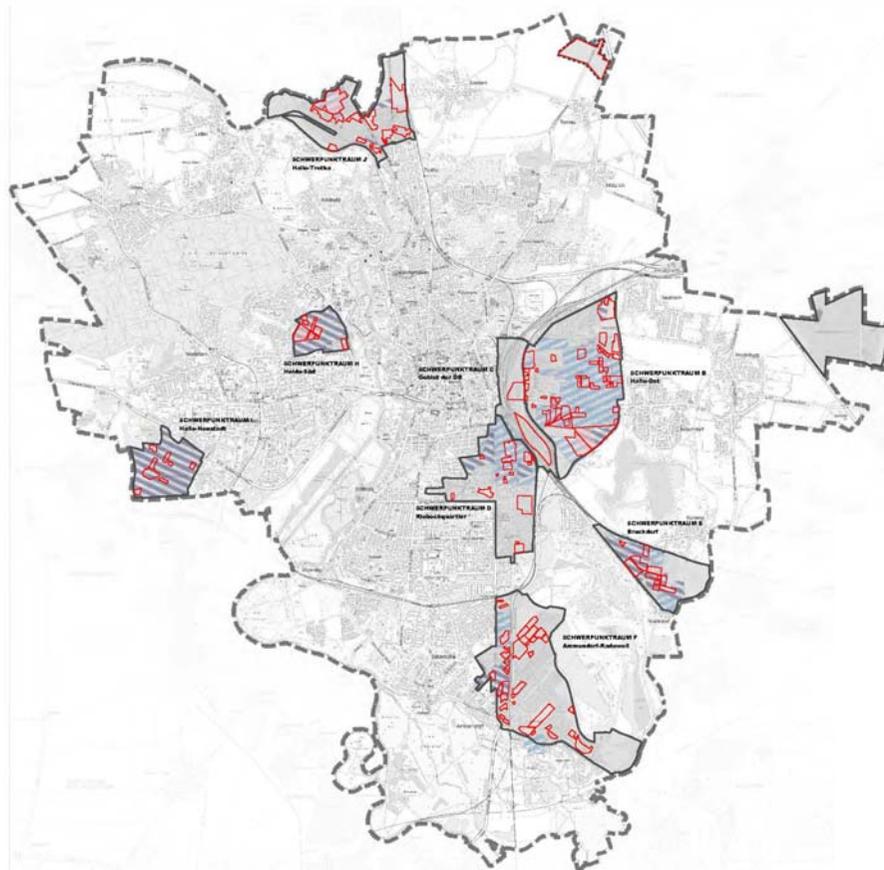
## Voruntersuchung Brownfield

- Analytische Basis ist die Voruntersuchung des isw „Bewertende Flächenanalyse von GE/GI-Flächen in der Stadt Halle (Saale)“
- Definition Potenzialfläche: unbebaute oder bebaute Grundstücke, bei denen eine GE-/GI-Nutzung grundsätzlich gegeben ist
- Untersuchung von neun Schwerpunkträumen
- Binnendifferenzierung, Statusfeststellung, Bilanzierung und zusammenfassende Bewertung der Schwerpunkträume
- Im Ergebnis einer Luftbildanalyse – daher Voruntersuchung – wurden 149 Potenzialflächen mit ca. 462 ha ermittelt.





# Potenzialflächen



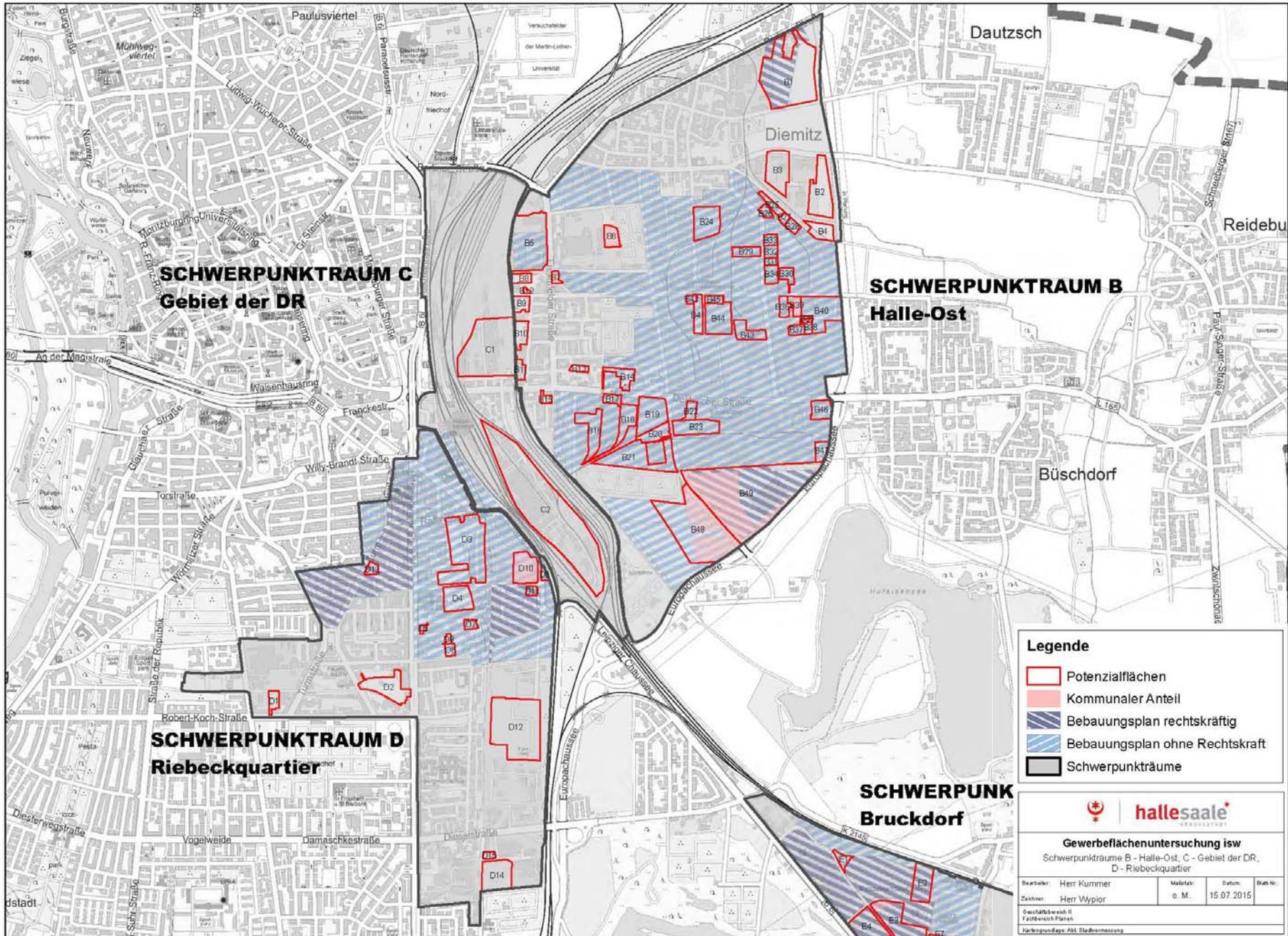
**Legende**

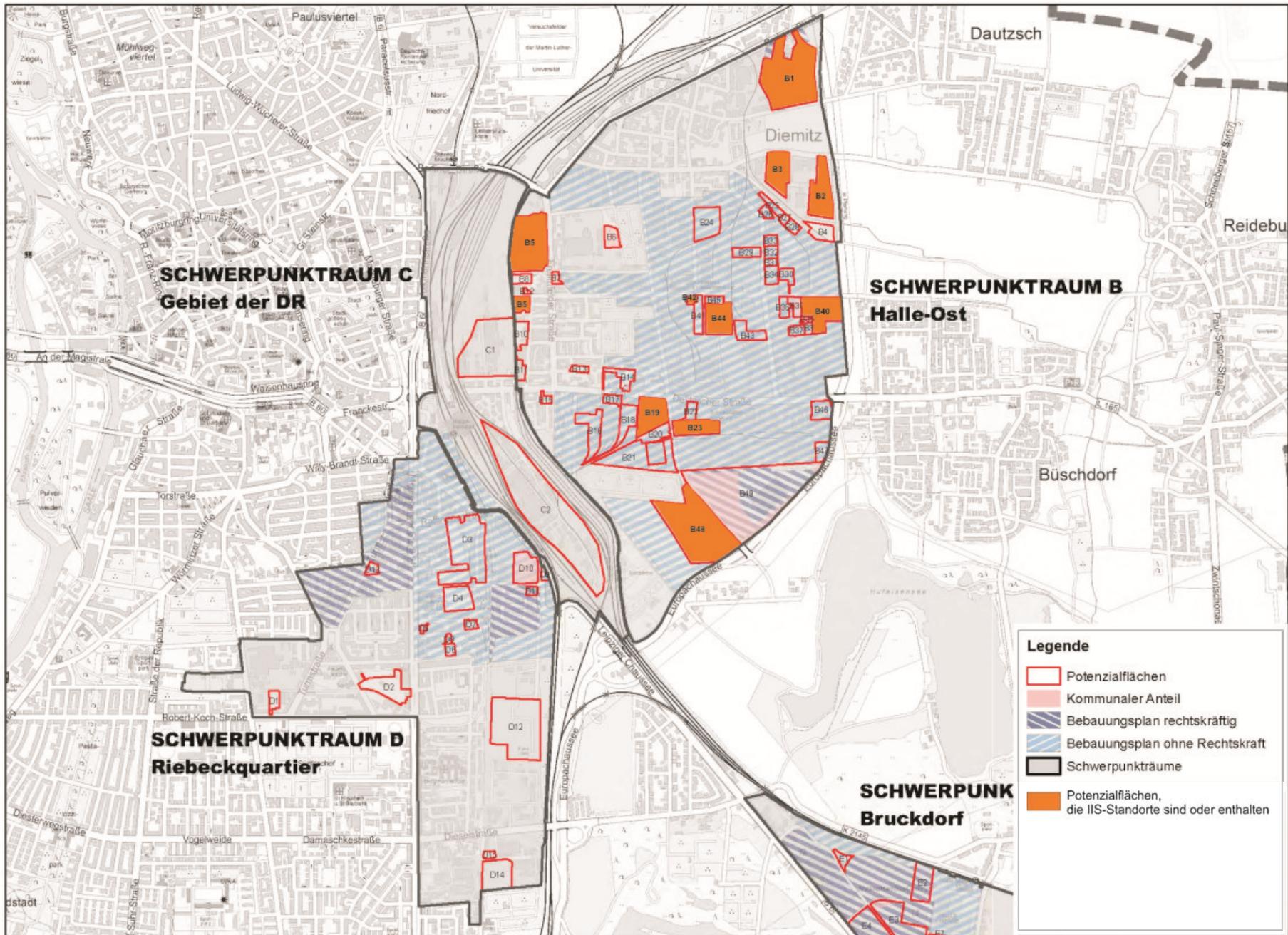
- Potenzialflächen
- Kommunaler Anteil
- Bebauungsplan rechtskräftig
- Bebauungsplan ohne Rechtskraft
- Schwerpunkträume
- Entwicklungsbereich

**hallesaale**  
HÄNDELSTADT

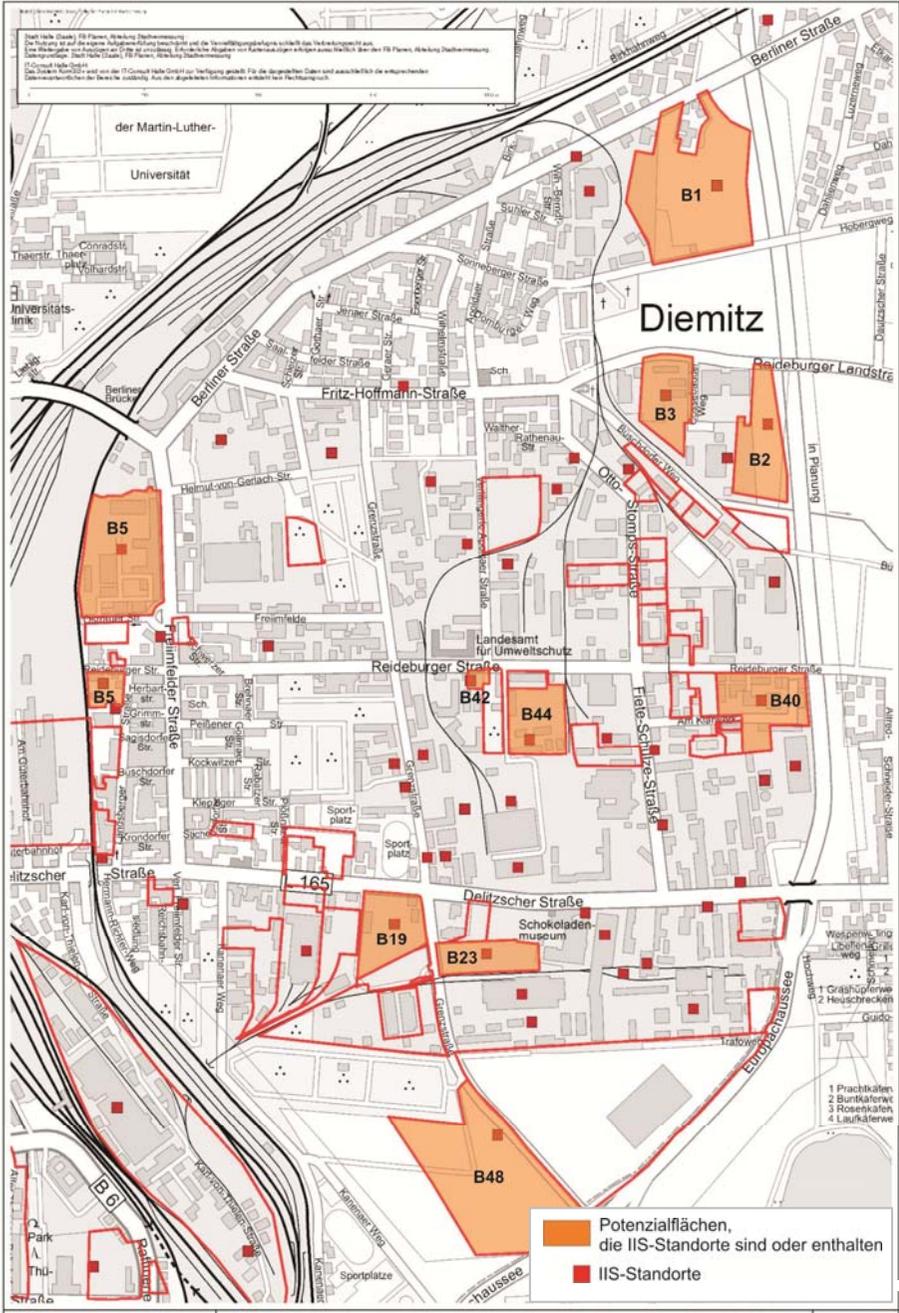
**Gewerbeflächenuntersuchung isw**  
Gesamtübersicht

|  |             |          |        |            |
|--|-------------|----------|--------|------------|
| Ersteller:                               | Herr Kummer | Maßstab: | Datum: | Blatt Nr.: |
| Zustimmter:                              | Herr Wypior |          | 0. M.  | 15.07.2015 |
| Freigegeben nach § 2 Landesarchivgesetz  |             |          |        |            |
| Verantwortlich: Amt für Stadtentwicklung |             |          |        |            |

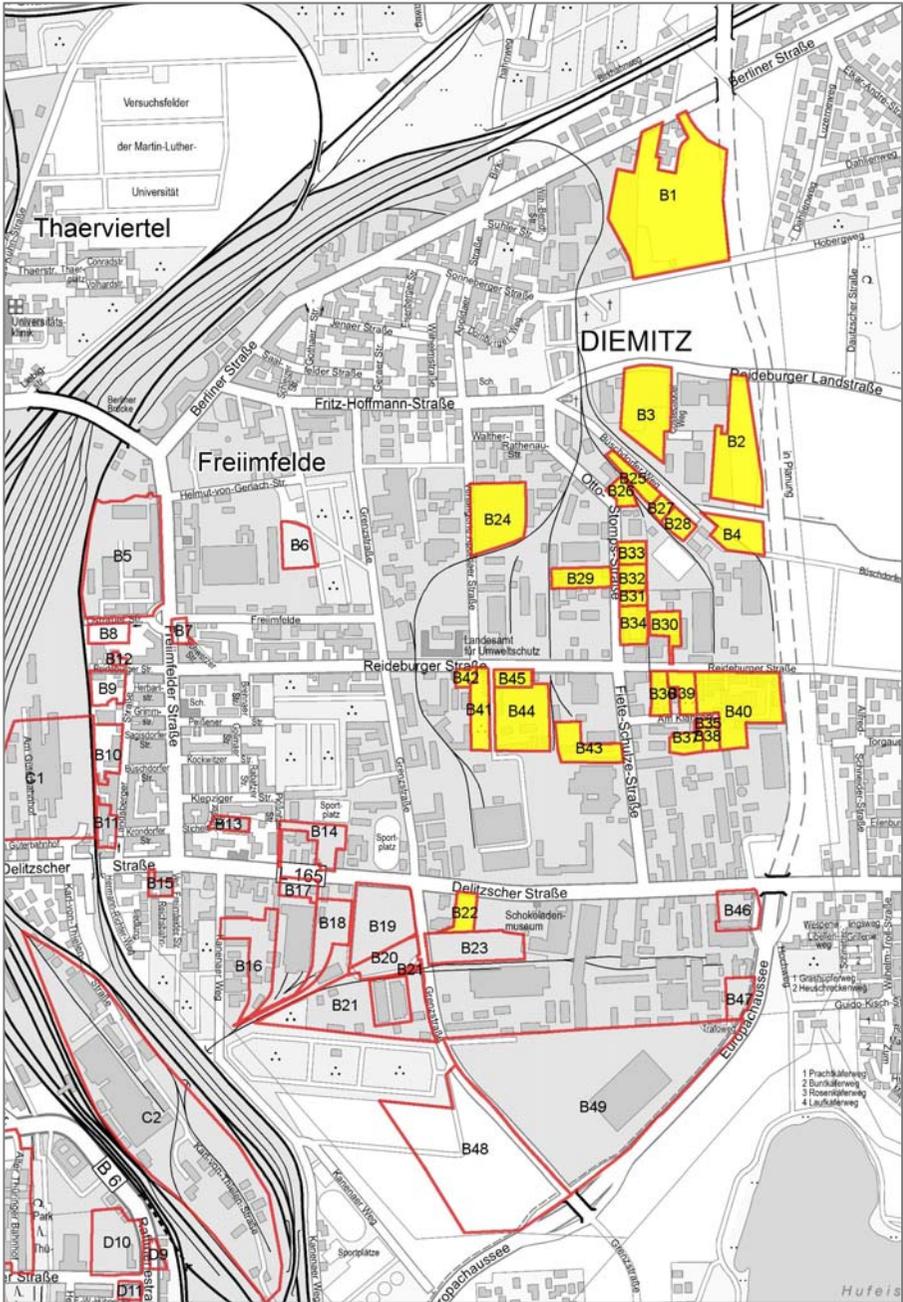




# Potenzialflächen/ IIS-Standorte



# erfasste Potenzialflächen





## Ergebnis

- Es gibt in der Stadt Halle (Saale) potenzielle Ansiedlungsflächen für eine gewerbliche Nutzung.
- Es handelt sich dabei vor allem um private Flächen
- Die Angebotsqualität ist unterschiedlich.
- Potenzialflächen in städtischem Eigentum sind kaum vorhanden.
- Einige Potenzialflächen sind bereits mit Angebotsportfolio des DLZWW.
- Ein großer Teil der Potenzialflächen sind durch Erschließungs- und Planungsleistungen zu qualifizieren (Instrument: Gewerbeflächenmonitoring).
- Größere zusammenhängende Flächen (> 5 ha) sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.



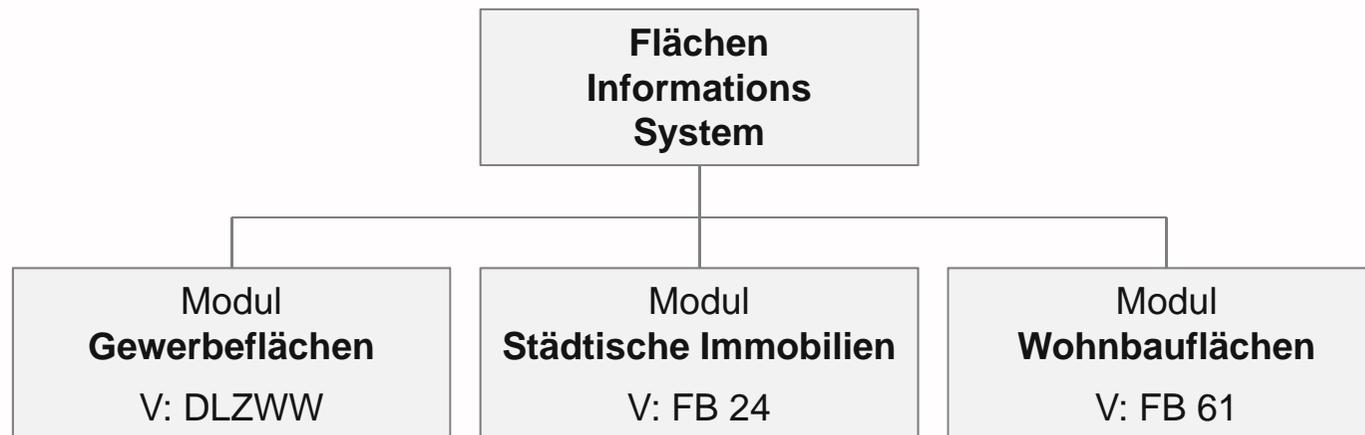
# Gewerbeflächenmonitoring

## Ziel

- kontinuierliche Angebots- und Bedarfsanalyse, so dass Anforderungen der Unternehmen erfasst und Lücke im Standortangebot geschlossen werden
- Schaffung und Optimierung eines differenzierten Angebotes an gewerblich nutzbaren Flächen mit anforderungsgerechten und nachfrageorientierten Merkmalen
- Aufbau eines Gewerbeflächenkatasters als technisches Instrument



## FlächenInformationssystem der Stadt Halle (Saale)



- verwaltungsinternes Baulandkataster
- modularer Aufbau
- eingeschränkter Zugriff auf Teilmenge der Objektdaten für ausgesuchte Mitarbeiter der Verwaltung
- Ausgabe von einfachen Reports als verwaltungsinterne Arbeitsunterlagen



## FlächenInformationssystem der Stadt Halle (Saale)

### Modul Gewerbeflächen

#### Ziel:

- Erfassen aller relevanten Daten zu Gewerbeflächen der Stadt Halle
- Analyse der Gewerbeflächenentwicklung

#### Inhalt:

- Stammdaten, Nutzung, Aktivitäten, Infrastruktur, Besonderheiten, Informationsmaterial
- siehe Kriterienliste

#### Technische Realisierung:

- im stadtverwaltungsweit verfügbaren GI-System KomGIS+,  
dadurch direkte Übernahme von Daten anderer KomGIS-Themen möglich  
(z.B. Flurstücke, Eigentümer, Luftbilder),  
Ergänzung durch zusätzlich recherchierte und händisch eingepflegte Daten  
(z.B. verfügbare Fläche, Kaufpreis)

#### Arbeitsstand:

- Pflichtenheft ist erarbeitet, IT-Consult ist beauftragt
- Projektstart ist erfolgt, geplante Fertigstellung 1. Halbjahr 2017



# FlächenInformationssystem der Stadt Halle (Saale)

## Vorentwurf Detailansicht Sachdaten

File Sparten Extras Hilfe KomGIS+ : FIS

← Zurück zur Startseite 🔍 Alle 🔍 Suche 📄 Speichern 🏠 Neu 📄 Export (Bereich) ⏪ deaktivieren 📄 Auswahlliste JA 📄 Auswahl

Blättern 🔍 Scrollen Fläche in der Große Ulrichstraße

FLÄCHE: 123456, FLÄCHE IN DER GROSSE ULRICHSTRASSE

Stammdaten Nutzung Infrastruktur Besonderheiten Infomaterial Bilder (1) Karten (0)

**Fläche**

interne Flächennummer\* 123456 Flächenname\* Fläche in der Große Ulrichstraße

Eigentümer (konkret) Fiedler, Andrea

Gemarkung\* 2250 Flur\* 1 Fst-Nr.\* 5

Ansprechpartner (konkret) Fiedler, Andrea

Postleitzahl\* 06108 Ort\* Halle (Saale)

Straße\* Große Ulrichstraße Hausnummer 19-21

Gewerbegebiet

Preis Kauf [C] 183,00 Preis Miete [C] 553,00 Preis Pacht [C] 1.086,00

Bodenrichtwert 0,00

Gewerbesteuersatz 0,00 Grundsteuerhebesatz A 0,00 Grundsteuerhebesatz B 0,00

Flächenbeschreibung  
Dies ist ein Typblindtext. An ihm kann man sehen, ob alle Buchstaben da sind und wie sie aussehen. Manchmal benutzt man Worte wie Hamburgefonts, Rafendunks oder Handgloves, um Schriften zu testen. Manchmal Sätze, die alle Buchstaben des Alphabets enthalten - man

**Titelbild**

Belegungssituation zum Stichtag

Bebauung

Gesamtgröße der Fläche [m²] 5.685,00

| belegte Fläche [m²] | verfügbare Fläche [m²] | größte verf. Fläche [m²] | kleinste verf. Fläche [m²] |
|---------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 183,00              | 553,00                 | 1.086,00                 | 1.086,00                   |

weitere Flächen im Besitz des Eigentümers

© by IT-Consult Halle GmbH | EnTAM+-Stand 1234/9876 | EnTAM+-Version: 5. 6.7-84 | Angemeldet als: superadm, Mandant: KomGIS (komgis) | Abmelden

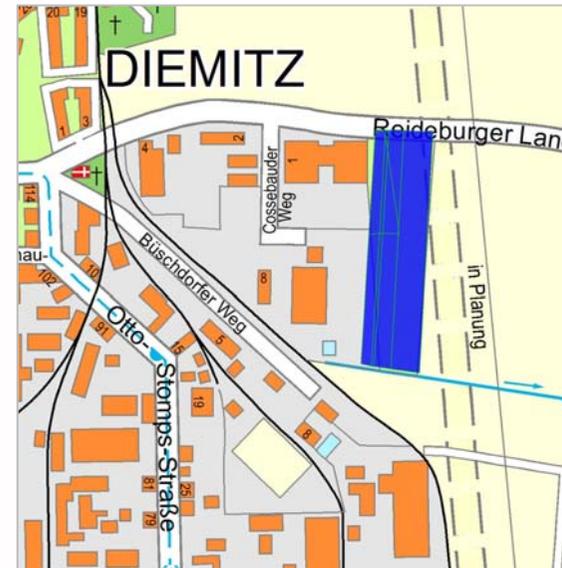


## Übergabe ausgewählter Pilotflächen an die Stadtwerke

- Reideburger Straße 50, Halle-Ost
- Verlängerte Apoldaer Straße
- Brückenstraße, Halle-Ammendorf
- Reideburger Landstraße 10, Halle-Ost



## Pilotfläche: Reideburger Landstraße 10





## Pilotfläche: Reideburger Landstraße 10

### Flächenqualifizierung

- Grundstücksgröße: 27.289 m<sup>2</sup>
- Standortgespräche geführt
- unbebaut
- Baurecht aktuell nach § 35 BauGB,  
nach Fertigstellung der HES neu zu prüfen
- Logistik/Spedition denkbar nach § 35 (2) BauGB
- Eigentümer ist verkaufsbereit und sucht Interessenten
- Teilung des Grundstücks ist nicht gewünscht
- Standortvermittlung durch DLZWW

 **hallesaale**  
HÄNDELSTADT

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM WIRTSCHAFT UND WISSENSCHAFT

### Kurzexposé

**Gewerbegrundstück in Halle-Ost**

Objekt: \_\_\_\_\_  
Straße: Reideburger Landstraße 10  
Ort: 06116 Halle (Saale)

Ansprechpartner: Holzkontor-Ost GmbH  
Frau Dr. Pia Rohrbach  
Deutscher Str. 100  
06116 Halle (Saale)  
Telefon: 0345 6920175  
Telefax: 0345 6920178  
Funkt: 0174 1665486  
E-Mail: Dr.Rohrbach@holzkontor-ost.eu

Gesamtfläche Grundstück: 29.509 m<sup>2</sup>  
verfügbare Einheiten: 29.509 m<sup>2</sup>

Objektpreis: \_\_\_\_\_ auf Anfrage

Ansatz: \_\_\_\_\_



Seite 1



**Entwicklungsoption  
Greenfield  
Arbeitsstand**



# Machbarkeitsstudie Greenfield

Untersuchung von Gewerbeflächenpotenzialen hinsichtlich ihrer Machbarkeit in Halle (Saale)





## **Aufgabenstellung**

### **Machbarkeitsstudie Greenfield**

#### **Stufe 1**

#### **Lokalisierung potenziell geeigneter neuer, größerer Gewerbe- und Industrieflächen**

- Erarbeitung einer Matrix mit Bewertungsparametern der Flächeneignung (wie z. B. Topographie, Abstand zur Wohnbebauung, Eigentumssituation, örtliche Infrastruktur, Berücksichtigung der Schwerpunktbranchen etc.)
- Flächenscan und Flächenermittlung im Stadtgebiet und auch unter Einbeziehung des angrenzenden Stadtumlandes
- Erarbeitung Standorte-Longlist
- Einschätzung und Bewertung der Eignung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung nach Bewertungsmatrix (Bewertungskriterien, Wichtung der Kriterien)
- Erarbeitung Standorte-Shortlist (*Anmerkung: das kann auch der Beginn der Stufe 2 sein*)



## **Aufgabenstellung Machbarkeitsstudie Greenfield**

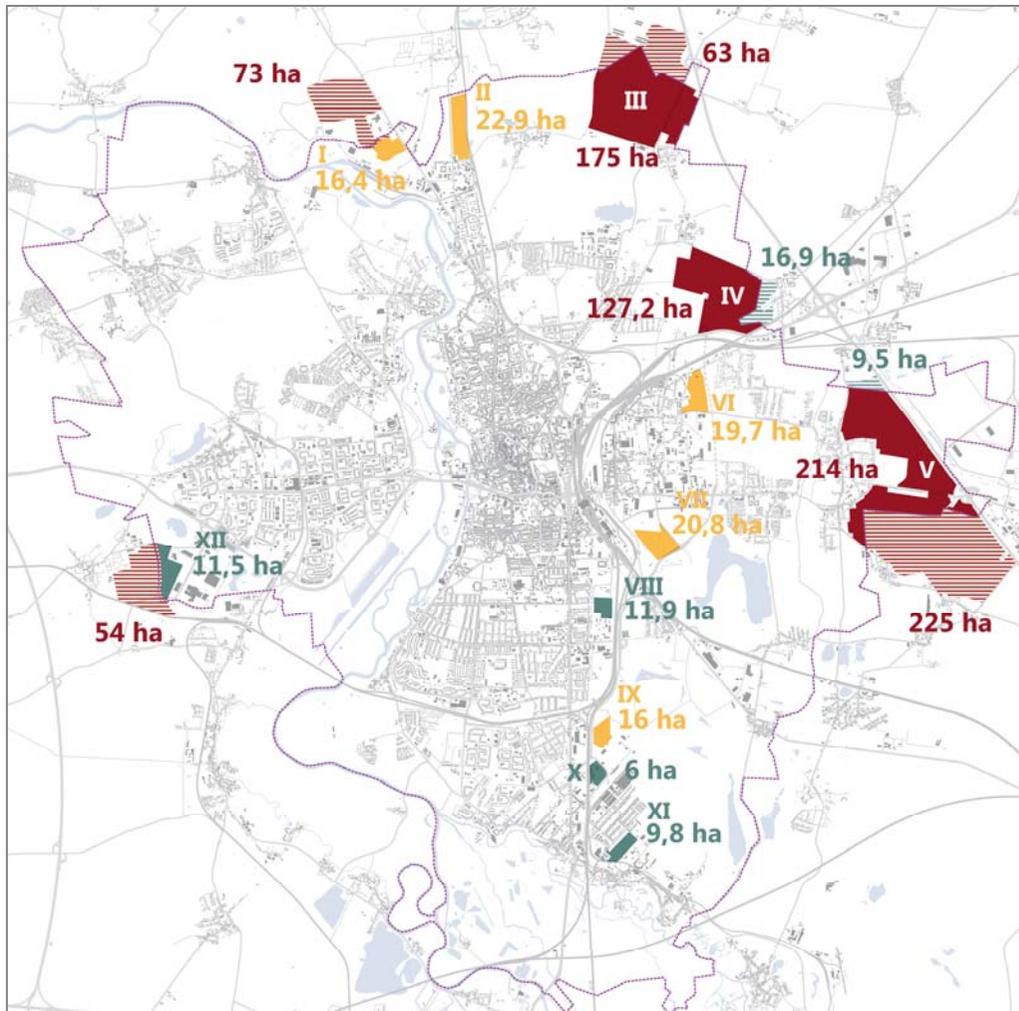
### **Stufe 2**

#### **Vertiefende Untersuchung, aufbauend auf die Ergebnisse der Stufe 1**

- Auswahl von 3 Flächen, die vertiefend untersucht werden - aus Stufe 1- Shortlist
- Vertiefende Untersuchung
  - Bestandsanalyse – Aufstellung Kriterienkatalog (Eigentumsverhältnisse, Planungsrecht für gewerbliche Nutzung, Erschließungsaufwand, planungs- und genehmigungsrechtliche Auflagen und Konflikte, technische Infrastruktur etc.)
  - Standortbeurteilung – Bewertung nach Kriterienkatalog
  - Erschließungskonzept – Verkehrserschließung, techn. Erschließung
  - Grobkostenbetrachtung – Abschätzung der Wirtschaftlichkeit
  - Fördermitteleinsatz – Vorschläge für den Einsatz von Fördermitteln
  - Flächeneignung – Vermarktungschancen/-strategien
  - Priorisierung der zu entwickelnden Flächen
- Nächste Schritte/Handlungsempfehlung zur weiteren Flächenentwicklung



## Longlist-Standorte





## Zu erfüllende Voraussetzungen bei allen Standorten

### Projektentwickler einsetzen

- Gründung einer Entwicklungsgesellschaft
- Bestimmen der Projektmanagementaufgaben
- Unabhängig von konkreter Flächenwahl

### Finanzierung

- Sondierung der Finanzierung
- Fördermitteleinsatz prüfen, Kontakt Fördermittel-Geber
- Unabhängig von konkreter Flächenwahl

### Grundstücke

- Flächenkauf

### Stadtrat

- Vorlage im Stadtrat
- Notwendige Beschlüsse herbeiführen
- Entscheidung zur Flächenwahl

### Ökopool

- Flächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen
- Flächensuche
- Flächensicherung (Kauf, Verträge, ...)

### Klärung der fachlichen Rahmenbedingungen

- Beauftragung von Fachgutachten u. a. zu Artenschutz, Archäologie, Baugrund, Immissionsschutz



## Longlist Standorte

| Fl. nr. | Potenzialraum                              | Bruttofläche in ha | Nettofläche in ha | Kenngröße Potenzialraum | Verkehrliche Erschließung | Medientechn. Erschließung | Rahmenbedingungen |
|---------|--|--------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| I       | Halle-Trotha / Sennewitz                   | 16,4               | ca. 13            | -                       | +                         | +                         | -                 |
| II      | Halle-Trotha / Köthener Straße             | 22,9               | ca. 17            | -                       | 0                         | 0                         | -                 |
| III     | Halle-Tornau                               | 175,0              | ca. 131           | +                       | +                         | -                         | +                 |
| IV      | Goldberg                                   | 127,2              | ca. 95            | +                       | +                         | -                         | -                 |
| V       | Halle-Reideburg Ost                        | 214,0              | ca. 160           | +                       | 0                         | -                         | -                 |
| VI      | Berliner Straße                            | 19,7               | ca. 14            | -                       | +                         | 0                         | 0                 |
| VII     | Kanenaer Weg                               | 20,8               | ca. 15            | 0                       | +                         | 0                         | 0                 |
| VIII    | Fläche nördlich Heizkraftwerk Dieselstraße | 11,9               | ca. 8,9           | -                       | 0                         | 0                         | -                 |
| IX      | Halle-Ammendorf / Äußere Kasseler Straße   | 16,0               | ca. 12            | -                       | 0                         | 0                         | -                 |
| X       | Halle-Ammendorf / Chemiestraße             | 6,0                | ca. 4,5           | -                       | 0                         | -                         | -                 |
| XI      | Halle-Radewell                             | 9,8                | ca. 7             | -                       | -                         | -                         | -                 |
| XII     | Gewerbegebiet Halle-Neustadt               | 11,5               | ca. 8             | 0                       | +                         | 0                         | -                 |



## Steckbriefe Longlist-Standorte

2 • Machbarkeitsuntersuchung Gewerbeflächen Stadt Halle (Saale) **ARBEITSSTAND**

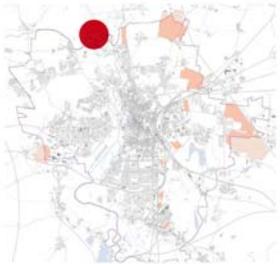
### 1.1.1 Steckbrief I Trotha Sennewitz

Im Nordwesten des Stadtgebietes nördlich der OL Trotha und des Hafens; westlich der Magdeburger Chaussee; aktuell landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Brache, im Stadtgebiet selbst nur ein geringer Flächenanteil; das große Potenzial liegt mit ca. 73 ha bei der Gemeinde Petersberg, B-Plan erforderlich

**Kerngröße Potenzialraum im Stadtgebiet Halle:**

- Bruttofläche: 16,4 ha
- Nettofläche Gewerbe: ca. 13 ha

**Fazit** Kleinteiliger Potenzialraum –



**Verkehrliche Erschließung**

| Indikator               | Beschreibung   | Wertung |
|-------------------------|--|---------|
| Erschließungssituation  | stadteinwärts ist die verkehrliche Situation problematisch, Richtung Süden Innenstadt ab OL Trotha schwierig | –       |
| Autobahnanschluss       | gute Anbindung mit Kapazitätsreserven an A 14, allerdings 2 Ortsdurchfahrten                                 | +       |
| Öffentlicher Nahverkehr |  |         |
| Kostentendenz           | günstig  | +       |
| <b>Fazit</b>            | Gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten   | +       |

**Medientechnische Erschließung**

| Indikator         | Beschreibung  | Wertung |
|-------------------|---|---------|
| Oberflächenwasser | Vorfluter Götsche direkt anliegend; Q <sub>0</sub> 0,18; natürliche Abflussspende | 0       |
| Trinkwasser       | Vorhandener Leitungsbestand; ggf. Ausbau nötig                                    | +       |
| Schmutzwasser     | MW-Kanal direkt anliegend   | +       |
| Gasversorgung     | muss ausgebaut werden   | –       |
| Elektroenergie    | Mittelspannungstrg. 4741; 2 MW; ggf. Ausbau                                       | 0       |
| Kostentendenz     | günstig, da Medien weitgehend anliegen  | +       |
| <b>Fazit</b>      | Mäßige medientechnische Erschließungsbedingungen                                  | +       |

**Rahmenbedingungen Grundstück**

| Indikator             | Beschreibung  | Wertung |
|-----------------------|---|---------|
| Besondere Schutzgüter | Potenziell erhebliche Auswirkungen auf: Flora, Fauna, Boden, Klima, Mensch                              | –       |
| Eigentumsverhältnisse | überwiegend Stadt, ca. 2 ha Kirche, ca. 1,8 ha Sonstige, mäßiger Flächenankauf                          | +       |
| Sonstiges             | Inhomogene Flächen, stark zergliedert, Stromtrasse und Fernwärmetrasse quert, keine Grundstücke > 10 ha | –       |
| <b>Fazit</b>          | Ungünstige Rahmenbedingungen  | –       |

**Zusammenfassung**

- Kleinteiliger Potenzialraum; Gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten; Mäßige medientechnische Erschließungsbedingungen; Ungünstige Rahmenbedingungen

**Eignung**

- Für breites Branchenspektrum geeignet

**Empfehlung**

- Übernahme in die Shortlist aufgrund der Lage und Größe

**0**

ICL Ingenieur Consult | Stadt Halle (Saale) **ARBEITSSTAND**

4 • Machbarkeitsuntersuchung Gewerbeflächen Stadt Halle (Saale) **ARBEITSSTAND**

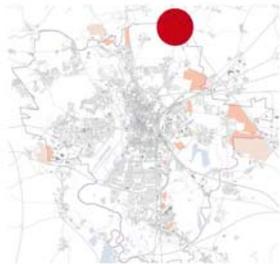
### 1.1.3 Steckbrief III - Tornau

Im Nordosten der Stadt Halle, nördlich der OL Tornau, westlich der Postthomstraße, sehr große zusammenhängende Fläche, Fläche ist sehr homogen, aktuelle Nutzung als Ackerfläche, im Norden im Gebiet von Landsberg Stallanlagen, Erweiterung um Flächen in Landsberg möglich, Flächenentwicklung funktioniert auch ohne Nachbargemeinde, B-Plan erforderlich

**Kerngröße Potenzialraum im Stadtgebiet Halle:**

- Bruttofläche: 175 ha
- Nettofläche Gewerbe: ca. 131 ha

**Fazit** Großflächiger Potenzialraum +



**Verkehrliche Erschließung**

| Indikator               | Beschreibung  | Wertung |
|-------------------------|---|---------|
| Erschließungssituation  | L44 aktuell in Planung, Kapazitäten bis zum Übergang Dessauer Straße ausreichend, Richtung Süden ungenügend | –       |
| Autobahnanschluss       | direkter Autobahnanschluss in ca. 1 km Entfernung   | +       |
| Öffentlicher Nahverkehr | Straßenbahn bis Endhaltestelle „Frohe Zukunft“, Buslinie bis Tornau   | +       |
| Kostentendenz           | günstig   | +       |
| <b>Fazit</b>            | Gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten  | +       |

**Medientechnische Erschließung**

| Indikator         | Beschreibung   | Wertung |
|-------------------|--|---------|
| Oberflächenwasser | Vorflut 2 Gräben im EZG der Reide; Q <sub>0</sub> 0,57, aufwendiger Ausbau nötig | –       |
| Trinkwasser       | Leitung anliegend; Bauwerk Druckerhöhung notwendig                               | –       |
| Schmutzwasser     | Kanal bis Dessauer Straße nötig  | 0       |
| Gasversorgung     | vorhanden; HD 01   | +       |
| Elektroenergie    | Ausbau 110 KV und Mittelspannung erforderlich                                    | –       |
| Kostentendenz     | mittel, Medien teilweise anliegend   | 0       |
| <b>Fazit</b>      | Mäßige medientechnische Erschließungsbedingungen                                 | –       |

**Rahmenbedingungen Grundstück**

| Indikator             | Beschreibung  | Wertung |
|-----------------------|---|---------|
| Besondere Schutzgüter | Potenziell erhebliche Auswirkungen auf: Flora, Fauna, Boden, Klima  | –       |
| Eigentumsverhältnisse | wenige große Flurstücke, große städtische Flächen (42 ha), restliche Flächen Sonstige und Privat, teilweise Flächenankauf | +       |
| Sonstiges             | große Grundstücke > 25 ha mögl.   | +       |
| <b>Fazit</b>          | Gute Rahmenbedingungen  | +       |

**Zusammenfassung**

- Großflächiger Potenzialraum; Gute verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten; Mäßige medientechnische Erschließungsmöglichkeiten; Gute Rahmenbedingungen

**Eignung**

- Besondere Eignung für großflächige Industrie und Logistik

**Empfehlung**

- Übernahme in die Shortlist

**+**

ICL Ingenieur Consult | Stadt Halle (Saale) **ARBEITSSTAND**



## Shortlist Standorte

| Fl. nr. | Potenzialraum       | Bruttofläche in ha | Nettofläche in ha | Kenngröße Potenzialraum | Verkehrliche Erschließung | Medientechn. Erschließung | Rahmenbedingungen |
|---------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| III     | Halle-Tornau        | 175,0              | ca. 131           | +                       | +                         | -                         | +                 |
| IV      | Goldberg            | 127,2              | ca. 95            | +                       | +                         | -                         | -                 |
| V       | Halle-Reideburg Ost | 214,0              | ca. 160           | +                       | 0                         | -                         | -                 |

### **Machbarkeitsstudie Greenfield:**

Umsetzung der Stufe 2, weiterführende Untersuchung

- Flächenlayout
- Grobkosten
- Fördermittel

Fertigstellung Ende Februar 2017



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!





Ansprechpartner: Stadt Halle (Saale)  
Dienstleistungszentrum Wirtschaft und Wissenschaft  
Leiterin  
Dr. Petra Sachse  
Team Gewerbeflächenentwicklung/Ansiedlungsservice  
Olaf Ungefroren

Stand: Januar 2017