



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02817**  
Datum: 24.06.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB 80

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	13.07.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	20.07.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Beschluss zur Umsetzung des Investitionsprojektes „Erschließung des Star Parks II,, im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen (InvKG)**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Das Vorhaben „Bau des Star Park II“ mit einer voraussichtlichen Nettoansiedlungsfläche von ca. 200 ha wird am Vorzugsstandort Halle-Kabelsketal im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen in der Stadt Halle (Saale) in Zusammenarbeit mit dem Saalekreis als interkommunales Projekt umgesetzt.
2. Die Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co.KG soll dieses Projektes umsetzen.
3. Nach der tiefgreifenden Untersuchung wird dem Stadtrat die Einordnung des Gewerbe- und Industriegebietes in das Vorranggebiet zur Beschlussfassung vorgelegt.

Dr. Bernd Wiegand  
Oberbürgermeister

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

In der Region Halle haben sich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen, insbesondere aus den Bereichen Verpackungs- und Lebensmittelindustrie, Automotive und Mehrwertlogistik sowie Automobilität angesiedelt. Wesentlicher Träger dieser positiven Entwicklung ist der Star Park, der mit einer Gesamtfläche von 230 Hektar und derzeit mehr als 3.000 Arbeitsplätzen und mittelfristig über 6000 Arbeitsplätzen einer der größten und bedeutendsten Gewerbestandorte im südlichen Sachsen-Anhalt ist.

Gegenwärtig ist der Star Park nahezu vollständig ausgelastet. Insgesamt stehen nur noch 4 Hektar freie Ansiedlungsflächen zur Verfügung, die für die angefragten Investitionsvorhaben jedoch nicht geeignet sind. Größere Industrieansiedlungen mit hohen Arbeitsplatzeffekten haben einen weit höheren, zusammenhängenden Flächenbedarf. Hierfür werden mindestens 5 Hektar, in den meisten Fällen aber über 10 Hektar Fläche benötigt. Dies gilt insbesondere für industrielle Ansiedlungen.

Bestehende innerstädtische Areale wie das Gewerbegebiet Neustadt sind aufgrund der fehlenden infrastrukturellen Anbindung für Großansiedlungen nicht geeignet. Diese benötigen in der Regel eine direkte Autobahn- bzw. Bundesstraßenanbindung. Ortsdurchfahrten sind für viele Ansiedlungen ein Hindernisgrund, da sich dadurch die Fahrtzeiten verlängern und die Lärm- und Abgasemissionen zu Konflikten mit der Bevölkerung führen können.

Auch in den anderen Gewerbeparks in der Region stehen kaum noch größere, verkehrsgünstig gelegene, vollerschlossene, atlastenfreie kommunale Gewerbeflächen für Ansiedlungen zur Verfügung. Die Auslastungsquoten liegen größtenteils bereits über 60 bis 70 Prozent. Derzeitige Anfragen sind in der Regel in einer Größenordnung, die mit den verfügbaren Flächen nicht mehr bedient werden können.

Das Angebot an geeigneten Gewerbeflächen in der Region steht in einem großen Widerspruch zur aktuellen Nachfrage. Die Region Halle/Leipzig gehört als Teil der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschlands zum wirtschaftlich dynamischsten Gebiet der neuen Bundesländer. Das Investitionsvolumen für Unternehmensimmobilien lag in den neuen Bundesländern im zweiten Halbjahr 2018 weit über dem langjährigen Mittel, wobei das Gebiet Halle/Leipzig auffallend häufig nachgefragt wurde. Am Vermietungsmarkt für Unternehmensimmobilien konnte die Region im zweiten Halbjahr 2018 mit ca. 300 Prozent über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre den stärksten Zuwachs in Deutschland verzeichnen. Die Mehrheit der Abschlüsse fand dabei in Gewerbeparks statt.

Dem grundsätzlichen Bedarf an attraktiven Gewerbe- und Industrieflächen muss insbesondere vor dem Hintergrund des Kohleausstiegs verstärkt Rechnung getragen werden. Im Rahmen des bevorstehenden wirtschaftlichen Transformationsprozess gilt es, neue leistungs- und zukunftsfähige Gewerbe- und Industriestrukturen aufzubauen, die Ersatz für wegfallende Arbeitsplätze schaffen sowie neue Möglichkeiten für ein nachhaltiges wirtschaftliches Wachstum bieten.

Die Entwicklung des neuen Gewerbegebiets „Star Park II“ ist daher ein wesentlicher Baustein zur Gestaltung des Strukturwandelprozesses der Stadt Halle und des Saalekreis. Leitbild ist dabei, die Region Halle/Saalekreis auf Basis der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Stärken zu einer Wissenstransferregion weiterzuentwickeln, in der der gesamte technisch-wirtschaftliche Prozess von der Grundlagenforschung in den Hochschulen und Universitäten über die außeruniversitäre, anwendungsorientierte Forschung bis hin zur Unternehmensgründung und zur industriellen Produktion abgebildet

wird. Für die innovative und nachhaltige Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts werden daher neben verbesserten Gründer- und Forschungsinfrastrukturen auch zusätzliche Gewerbeflächen benötigt, die die Ansiedlung innovativer Unternehmen aus der industriellen Fertigung mit höherem Flächenbedarf und verzweigten Wertschöpfungsketten ermöglichen.

Das Projekt ist eines von sechs prioritären Investitionsvorhaben, die mit Unterstützung der Kohleausstiegshilfen in der Region umgesetzt werden sollen. Um Strukturbrüche zu vermeiden und neue Perspektiven für Wachstum und Beschäftigung in den Kohleregionen zu entwickeln hat der Bund im Sommer 2020 das Strukturstärkungsgesetz auf den Weg gebracht, das Fördermittelzuwendungen in Höhe von insgesamt 40 Milliarden Euro für Investitionsprojekte in den vom Kohleausstieg betroffenen Revieren vorsieht. 26 Mrd. Euro davon wird der Bund für eigene Projekte in den Kohleregionen aufwenden. 14 Mrd. Euro erhalten die betroffenen Bundesländer, die sie für besonders bedeutsame kommunale Investitionen aufwenden können. Die Mittel stehen vor allem für Projekte zur Verfügung, durch die neue, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die Wirtschaftsstruktur diversifiziert wird. Insgesamt kann das Mitteldeutsche Revier bis zum Jahr 2038 insgesamt 2,8 Mrd. Euro an kommunalen Kohle-Strukturhilfen in Anspruch nehmen, wovon 60 Prozent (rund 1,6 Mrd. Euro) in den sachsen-anhaltischen Teil des Mitteldeutschen Reviers fließen.

Der Auswahl des künftigen Standorts für das neue Gewerbe- und Industriegebiet ist ein gemeinsamer Prozess der Stadt Halle (Saale) und des Saalekreises sowie der beteiligten Gemeinden vorausgegangen. Zur Schaffung einer fundierten Entscheidungsgrundlage wurde daher eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die mögliche Gebiete auf ihre Eignung hin untersuchte. Um den Analyseprozess überschaubar zu halten, haben die Stadt Halle und der Saalekreis gemeinsam im Vorfeld auf Basis einer „Long List“ eine Vorauswahl von besonders geeigneten Gebieten getroffen. Diese umfasst folgende Untersuchungsareale:

1. Untersuchungsgebiet Kabelsketal
2. Untersuchungsgebiet Landsberg
3. Untersuchungsgebiet Dieskau

Die Untersuchungsgebiete umfassen zum Teil ein deutlich größeres Areal als der vorgesehene Umfang des Star Park II von ca. 200 ha Nettoansiedlungsfläche.

Alle drei Untersuchungsgebiete wurden anhand verschiedener Bewertungskriterien wie Vermarktungschancen und Standortfaktoren, Planungs- und Grundstückssituation, verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung sowie Umweltsituation miteinander verglichen. Zudem wurde für jedes Untersuchungsgebiet eine Grobkostenkalkulation vorgenommen. Im Ergebnis des Vergleiches der Untersuchungsgebiete wurden die Standorte nicht nur bewertet, sondern auch hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Zielerreichung gewichtet.

Alle diese Kriterien wurden bewertet und in eine Matrix eingepflegt. Im Ergebnis bietet das Untersuchungsgebiet Kabelsketal die besten Voraussetzungen für den Bau des Star Parks II. Insbesondere in den besonders wichtigen Kriterien Vermarktungschancen und Standortfaktoren schneidet das Gebiet am besten ab. Die wesentlichen Stärken sind vor allem die zentrale Lage unmittelbar an der Kernachse Halle-Leipzig, die direkte Anbindung an das Autobahnnetz und den Flughafen Halle-Leipzig sowie die gute Erreichbarkeit. Zudem können durch die unmittelbare Nähe zum gegenüberliegenden Star Park I Synergieeffekte zwischen den angesiedelten Unternehmen entstehen. Im Ergebnis wurde daher das Untersuchungsgebiet Kabelsketal als Vorzugsstandort für das neue Gewerbegebiet benannt und für eine vertiefende Standortanalyse empfohlen.

## **2. Ziel**

Die Entscheidung für den Standort Kabelsketal in unmittelbarer Nähe zum Star Park I fügt sich dabei auch in die räumlichen Entwicklungsvorstellungen des Landes zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ein. Das Industriegebiet Star Park an der Autobahn 14 ist im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt und somit in der Region Halle und im südlichen Sachsen-Anhalt der wichtigste Standort für Industrie und Gewerbe. Der Landesentwicklungsplan sieht vor, dass das Gewerbegebiet für das Land als einer der zentralen Investitionsvorrangstandorte wirkt und in diesem Zusammenhang eine schnelle Verfügbarkeit und Bebaubarkeit gesichert werden soll.

Die Entwicklungsgesellschaft soll gemeinsam mit dem Landkreis Saalekreis und den betreffenden Gemeinden den Vorrangstandort für Industrieansiedlungen strategisch weiterentwickeln und mit Projekt „Star Park II“ neue, wettbewerbsfähige Industrie- und Gewerbeflächen ausweisen und vermarkten. Ziel ist es, Investoren aus den Schwerpunktbranchen Maschinen- und Anlagenbau, Automotive, neue Technologien, Klimaneutrale Produktion, E-Mobilität, Logistik, Lebensmittelindustrie/ Ernährungswirtschaft und Baugewerbe/ Bauindustrie zu gewinnen.

Der Star Park II soll eine Größe von ca. 200 ha Netto-Ansiedlungsfläche aufweisen, bei der keine Einschränkungen (z.B. eingeschränkte Betriebszeiten oder Limitierung des Verkehrs) in der Vermarktbarkeit zu erwarten sind.

Insgesamt sollen im „Star Park II“ 2.500 bis 3.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Neben den ökonomischen Zielstellungen soll auch das Thema Nachhaltigkeit bei der Entwicklung des Gewerbegebiets eine bedeutende Rolle spielen. Der Fokus liegt daher auch auf der gemeinsamen Entwicklung von smarten Produktionsbedingungen im Hinblick auf Elektromobilität und Klimaschutz. Hierzu werden eine größtmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung, eine flächendeckende Infrastruktur für Elektromobilität und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr angestrebt. Mit einem modernen Digitalisierungsausbau wird die Grundlage für die Entwicklung von „Smart Factories“ geschaffen. Die Energieerzeugung soll vor allem aus erneuerbaren Energien erfolgen.

## **3. Maßnahmen**

Die Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co.KG verfügt über weitreichende Erfahrungen in der Entwicklung und Erschließung von neuen Gewerbegebieten. Die Gesellschaft hat schon den Star Park I von der Projektentwicklung über den Flächenerwerb und die Fördermittelbeantragung bis hin zu Bau und Planung übernommen. Aufgrund dieser prädestinierten Position haben sich die Stadt Halle (Saale) und der Saalekreis darauf verständigt, dass die Gesellschaft das Projekt entwickeln und später die Vermarktung übernehmen soll.

Die Gesellschaft ist im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen als Träger öffentlicher Aufgaben antragsfähig.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, soll zunächst am Vorrangstandort im Rahmen einer tiefgreifenden Untersuchung die genaue Lage und das grundsätzliche Design des neuen Gewerbegebiets festgelegt werden. Dabei werden alle für das Vorhaben relevanten Einflussfaktoren (Umweltanalyse, Baugrund, Altlasten, Kampfmittel, Grundwasser, Lärmschutz, Eigentümer- und Pächterstruktur etc.) untersucht.

Weiterhin wird im Rahmen dieser Untersuchung auch die künftige Verkehrserschließung konzeptioniert. Dabei wird insbesondere auf direkte Anbindung an die Autobahn und strikte

Vermeidung von Durchgangsverkehren durch Ortschaften geachtet.

Auf Grundlage der tiefgreifenden Untersuchung wird die Entwicklungsgesellschaft einen Fördermittelantrag vorbereiten und anschließend die entsprechenden Planungen beauftragen.

Da es sich bei dem Neubau des Gewerbegebietes um ein interkommunales Projekt handelt, wird die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Erstellung eines Bebauungsplanes – je nach Lage des Gewerbegebietes – mehrere Kommunen tangieren. Das heißt, dass diese Maßnahmen höchstwahrscheinlich sowohl in der Stadt Halle (Saale) als auch in der Gemeinde Kabelsketal durchgeführt und durch die jeweiligen kommunalen Gremien beschlossen werden müssen.

Zur Strukturierung des Vorhabens wurde ein Zeit- und Arbeitsplan erstellt, der sich wie folgt darstellt:

#### Grunderwerb

Die Entwicklungsgesellschaft wird den Grundstückserwerb vorbereiten. Dazu bietet das Investitionsgesetz Kohleregionen einzigartige, sonst nicht vorhandene Möglichkeiten. Anders als in den üblichen Förderprogrammen ist hierbei auch der Grunderwerb mit 90 Prozent förderfähig. Dazu sind nach der tiefgreifenden Untersuchung Verkehrswertgutachten zu erstellen und Verhandlungen mit den Pächtern und Grundstückseigentümern aufzunehmen.

Es wird angestrebt den notwendigen Grunderwerbsprozess bis Ende des Jahres 2022 zu beenden.

#### Planerische Voraussetzungen

Alle Vorarbeiten, inkl. Fördermitteleinwerbung, Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung B-Plan, Ausschreibungsverfahren, Planungsleistungen und Gremienabstimmung sollen bis Ende des Jahres 2024 abgeschlossen werden. Im Wesentlichen umfasst dies folgende Punkte

Maßnahme	Zeitraum
Erstellung der tiefgreifenden Untersuchung zum Vorranggebiet	Bis Ende 2021
Aufstellungsbeschluss B-Plan	Anfang 2022
Ausschreibung Planungsleistungen	I. bis II. Quartal 2022
Erstellung Z-Bau Unterlagen und Einreichung IB und BLSA	III. Quartal 2022 bis III. Quartal 2023
Bauleitplanverfahren bis rechtskräftiger B-Plan	I. Quartal 2022 bis III. Quartal 2024
Genehmigungsplanung und Baugenehmigung für Bauabschnitte	II. Quartal bis IV. Quartal 2024
Baubeginn	I. Quartal 2025
Fertigstellung	IV. Quartal 2027

#### 4. Finanzierung

Das Projekt wird durch die Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis durchgeführt werden. Sie wird die Fördermittel beantragen und das Gebiet auf eigene Rechnung entwickeln. Planung- und Bau sowie der Grunderwerb werden mit 90 Prozent gefördert. Der Eigenanteil von 10 Prozent wird durch die Gesellschaft über öffentliche Banken finanziert. Grundsätzliche Finanzierungszusagen dazu liegen vor. Die Refinanzierung der Eigenmittel sowie der notwendigen Zwischenfinanzierung wegen des nachgelagerten Fördermittelzulaufs wird über die späteren Flächenverkäufe innerhalb von 10

Jahren erfolgen. Die notwendigen Eigenmittelanteile sind im fortgeschriebenen Wirtschaftsplan der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis abgebildet.

Aktuell wird mit Gesamtprojektentwicklungskosten von 125 Millionen Euro kalkuliert. Diese basieren zunächst auf einer Grobkostenschätzung und müssen im weiteren Entwicklungsprozess planerisch untersetzt werden.

Die notwendigen Personalkapazitäten für die Umsetzung des Projektes bei der Entwicklungsgesellschaft werden ebenfalls durch Fördermittel refinanziert. Seit dem 16.12.2020 liegt ein Fördermittelbescheid aus dem STARK-Programm für Personalstellen, Sachkosten und notwendige externe Leistungen in Höhe von 2,6 Millionen Euro bis zum Jahr 2024 vor. Eine Verlängerung ist möglich und wird angestrebt. Die notwendigen Eigenmittelanteile sind in die Finanzierung eingeplant und werden ebenfalls über die späteren Flächenverkäufe realisiert.

Der Haushalt der Stadt Halle (Saale) wird damit durch die Entwicklung des Star Parks II nicht belastet.