

Projektskizze

Querfurt Nord



Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Gebietskörperschaften und sonstige Träger kommunaler Aufgaben in Sachsen-Anhalt nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen (Richtlinie Sachsen-Anhalt Revier 2038)

Antragstellerin: Stadt Querfurt, Markt 1, 06268 Querfurt
Herr Bürgermeister Andreas Nette

Gliederung:

1. Vorbemerkungen
2. Ziele des Projektes
3. Einordnung des Projektes:
 - 3.1 Leitbild Mitteldeutsches Revier des Strukturstärkungsgesetzes
 - 3.2 Richtlinie Sachsen- Anhalt Revier 2038
 - 3.3 Regionale Entwicklungsplanung der Planungsregion Halle
 - 3.4 Integriertes stadtreregionales Entwicklungskonzept der Stadt Querfurt
4. Umsetzung:
 - 4.1 Projektzonen:
 - 4.1.1 regional bedeutsamer Gewerbestandort entlang der Ortsumgebung
 - 4.1.2 Entwicklung eines Wohngebietes östlich der Thomas-Müntzer-Siedlung (*Projektzone Wohnen*)
 - 4.1.3 lokal bedeutsame Gewerbeflächen
 - 4.1.4 Erhalt und Ausbau der Eisenbahnanbindung (*Projektzone Schiene*)
 - 4.2 Maßnahmen
 - 4.3 Gesamtkostenfinanzierungsübersicht
5. Abkürzungsverzeichnis
6. Quellenverzeichnis

1. Vorbemerkungen:

Querfurt Nord umfasst ein ca. 62 ha großes Gebiet nördlich des Querfurter Bahnhofes in der Kernstadt Querfurt.



Es wird begrenzt von:

- der Ortsumgehung B 180 im Norden,
- der Eislebener Straße L 219 im Westen,
- der Straße Döcklitzer Tor im Osten und
- dem Eisenbahngelände mit dem Querfurter Hauptbahnhof im Süden.



In ca. 4,5 km Entfernung befindet sich die Autobahn 38 mit der Anschlussstelle Querfurt.

Strom, Gas, Wasser sowie eine Gbit- fähige Breitbandanbindung liegen dort an.

Ein Teil dieses Bereiches sollte schon seit 1990 als Gewerbegebiet Nord entwickelt werden. Abgesehen von der Ansiedlung einzelner Betriebe konnte die Stadt Querfurt mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln die Entwicklung dieses Gewerbegebietes nicht vorantreiben.

Mit der Richtlinie Sachsen-Anhalt Revier 2038 besteht nunmehr die Möglichkeit, die Idee an diesem Standort umzusetzen.

Neben dem Gedanken der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur im Zuge des Kohleausstieges in der gesamten Region ist jetzt auch in der Stadt Querfurt der richtige Zeitpunkt erreicht, die Entwicklung des Gewerbegebietes anzuschieben. In den vergangenen 30 Jahren lag der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Bestand. So ergibt sich eine zunehmende Nachfrage nach neuen Gewerbeimmobilien und auch Wohnbauflächen.

Der neue Bedarf muss auf der „grünen Wiese“ gedeckt werden. Eine solche extensive Flächenentwicklung ist gegenwärtig nur noch in Querfurt Nord möglich.

In Abstimmung mit der Regionalplanung wurde genau festgelegt, wo in der Stadt Querfurt der Gewerbebestandort zu entwickeln ist, der zu den regional bedeutsamen Standorten in der Planungsregion Halle zählen wird.

2. Ziele des Projektes

Die vorhandenen Flächenpotentiale sollen in vier Projektzonen gegliedert werden, die in mehreren Entwicklungsphasen infrastrukturell einerseits für regional bedeutsames Gewerbe - gemäß Regionalentwicklungsplanung - sowie andererseits für lokales Gewerbe infrastrukturell erschlossen werden. Für die vorhandenen Unternehmen wird hierüber die Möglichkeit geschaffen zu expandieren.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, auf den derzeitigen Zuzug nach Querfurt und den damit in Zusammenhang stehenden vorhandenen Bedarf nach Baugrundstücken zur Errichtung von Eigenheimen durch die Erweiterung der Thomas- Müntzer- Siedlung im Südwesten des Projektgebietes zu reagieren und somit arbeitsnahes Wohnen anzubieten.

Weiterhin soll - beziehend auf die langfristige Planung der NASA - die vorhandene Eisenbahnanbindung erhalten und ausgebaut werden, um diese als Standortfaktor für Unternehmen hinsichtlich des Güter- aber auch des Personenverkehrs einzubinden. Dabei ist die Möglichkeit eines Batteriebetriebes für die Eisenbahn zu betrachten.

In etwa 1,5 km Entfernung vom Projektgebiet befindet sich die Biogasanlage der Farnstädter Frischei GmbH & Co. KG. Es wäre zu prüfen, ob hierrüber die Möglichkeit besteht das vorhandene Biogasnetz im Projektgebiet zu erweitern, um diese nachhaltige Energieform als Ergänzung zu den vorhandenen anbieten zu können.

Für die extensive städtebauliche Erweiterung in Querfurt Nord wird es erforderlich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Ein großes Potential für solche Maßnahmen bieten die Ortsteile der Stadt Querfurt, wo leerstehende Gebäude, teils „Schrottimobilien“, dauerhaft zurückgebaut werden und somit städtebauliche Missstände

behooben werden könnten. Der Strukturwandel wäre auch abseits des Grundzentrums in der Fläche erlebbar!

Das Projekt Querfurt Nord soll durch die Ansiedlung von regional bedeutsamem Gewerbe sowie durch die Schaffung von Möglichkeiten für die Erweiterung vorhandener Betriebe ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot in unterschiedlichen Branchen des produzierenden Gewerbes (Industrie, Handwerk, verarbeitende Gewerbe, Baugewerbe, Energiewirtschaft) und der produktionsorientierten Dienstleistungen (sachbezogene, industrienah, produktbegleitende Dienstleistungen) schaffen und vorhandene Arbeitsplätze sichern, um eine nachhaltige, zukunftsorientierte und selbsttragende Gesamtentwicklung zu fördern und den wirtschaftlichen Rückstand gegenüber anderen Regionen abzubauen.

Mit Schaffung eines neuen potenten wirtschaftlichen Standorts ist das Projekt - auch hinsichtlich der demographischen Entwicklungen - bedeutsam für den gesamten westlichen Saalekreis und darüber hinaus entsprechend der Zielstellung: „Querfurt Nord – nachhaltig Arbeiten und Wohnen!“

3. Einordnung des Projektes

3.1 Leitbild Mitteldeutsches Revier des Strukturstärkungsgesetzes

Das Projekt ordnet sich ein in das Zukunftsbild des Mitteldeutschen Reviers als Anlage des Investitionsgesetzes Kohleregionen, welches Bestandteil des Strukturstärkungsgesetzes Kohleregionen ist, ein. Danach sollen beispielsweise „vorhandene Infrastrukturen an die Bedarfe der Zukunft angepasst sowie Netzanbindungen und Transportmöglichkeiten von Stoffen und Produkten ausgebaut.“ werden und „...ländliche geprägte Regionen des Mitteldeutschen Reviers ...sich als Wirtschaftsstandorte positionieren“ können¹. Das Projekt widmet sich dem Problem, wonach „...Landflucht, Abwanderung und demographischer Wandel das Mitteldeutsche Revier vor große Herausforderungen stellen.“² Dem Projekt Querfurt Nord lassen sich die Handlungs- und Projektfelder Verkehrsinfrastruktur, Wirtschaftsentwicklung, Fachkräftesicherung, Energie, Siedlungsentwicklung und Umwelt-Lebensqualität zuordnen.

3.2 Richtlinie Sachsen- Anhalt Revier 2038

Ausgehend von der Landesrichtlinie Revier 2038 ist gem. Punkt 4.3 bzw. 4.3 a) insbesondere ein direkter sowie indirekter Beschäftigungseffekt zu erwarten. Gem. 4.3 b) kann eine wirtschaftliche Bedeutung für die Region abgeleitet werden³. Mit der Verbesserung der infrastrukturellen Gegebenheiten, der Erschließung von Gewerbeflächen und der Einbindung der Potentiale der Schiene wird eine Verbesserung von harten Standortfaktoren verbunden. Durch die Möglichkeit der Versorgung mit umweltfreundlichem und kostengünstigem Biogas werden zusätzlich regionale Kreisläufe einbezogen. Durch die Schaffung von Wohnangeboten bei gleichzeitigen zusätzlichen Arbeitsplatzangeboten wird das gesellschaftliche Ziel verfolgt, dem demographischen Wandel in der Region entgegenzuwirken. Damit sind in verschiedener Hinsicht nachhaltige Ziele mit dem Projekt verknüpft.

¹ InvKG 2020, 1805 – 1806.

² Ebd.

³ RL Revier 2038 2020, 469.

3.3 Regionale Entwicklungsplanung der Planungsregion Halle

Durch die Nutzung der Flächenpotentiale und der zu erwartenden Ansiedlung von neuen Unternehmen setzt es die Ziele der regionalen Entwicklungsplanung der für den Vorrangstandort Querfurt Nord als regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe Nr. 9 der Planungsregion Halle (REP Halle)⁴ um.

3.4 Integriertes stadregionales Entwicklungskonzept der Stadt Querfurt

Das Projekt Querfurt Nord verfolgt den Leitbildsatz 5 des Integrierten stadregionalen Entwicklungskonzeptes der Stadt Querfurt (ISREK): „Durch die gezielte Verwertung von gewerblichen Flächenpotenzialen wurden neue nachhaltige Nutzungen etabliert“⁵.

4. Umsetzung

4.1 Projektzonen

4.1.1 regionalbedeutsamer Gewerbestandort entlang der Ortsumgehung (blau)

- Größe ca. 24 ha, davon ca. 7,8 ha im Eigentum der Stadt Querfurt!
- Schaffung von Baurecht,
- Grunderwerb,
- Verkehrserschließung,
- Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen.



⁴ REP Halle 2020, 5, 41.

⁵ ISREK 2015, 60.

4.1.2 Entwicklung eines Wohngebietes östlich der Thomas-Müntzer-Siedlung

(Projektzone Wohnen – lila)

- Größe ca. 3.1 ha
- Schaffung von Baurecht,
- Grunderwerb,
- Verkehrserschließung,
- Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen



4.1.3 lokal bedeutsame Gewerbeflächen (gelb)

- Größe ca. 13,8 ha
- Schaffung von Baurecht,
- Grunderwerb,
- Verkehrserschließung,
- Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen



4.1.4 Erhalt und Ausbau der Eisenbahnanbindung (*Projektzone Schiene -grün*)

- Größe ca. 1,5 ha,
- Erörterung mit der NASA und der DB AG,
- Schaffung eines Bahnanschlusses für Querfurt Nord,
- Thema S-Bahn Anbindung Querfurt,
- Thema Zukunft der Bahnstrecke nach Vitzenburg,
- Schaffung einer Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer
- Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung von Ladeinfrastrukturen für Akku-Loks



4.2 Maßnahmen

Umfängliche Maßnahmen sind für das Erreichen der Projektziele notwendig. An dieser Stellen seien exemplarisch benannt:

- Projektsteuerung,
- Grunderwerb (Kauf, Tausch, Umlegungsverfahren),



städtische Flächen



Flächen für den Grunderwerb

- Katastervermessung (Grundstücksteilung),
- Ingenieursvermessung (Höhen- und Lageplan),
- Baugrundgutachten,
- Bebauungspläne,
- Fachplanungen:
Grünordnungspläne,

- Anpassung ABK,
Oberflächenentwässerungskonzept,
Verkehrskonzept,
Löschwasserkonzept,
Lärmschutzgutachten,
- Erschließungsplanung,
 - Ver- und Entsorgungsanlagen (Neuverlegung, Umverlegung),
 - Verkehrsanlagen für die innere Erschließung (Erschließungsstraßen, Anbindungen, Kreisverkehr),



1. Bauabschnitt



2. Bauabschnitt



3. Bauabschnitt

- Bahnanbindung Gleisanschluss,
- Bahnquerung, ev. Brückenbau,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abriss, Entsiegelung, Altlastensanierung Pflanzungen, Ausweichquartiere u.a.).

4.3. Gesamtkostenfinanzierungsübersicht:

Maßnahmen	Kosten in T€	geplante zu beantragende Mittel in T€										
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Projektsteuerung	800	40	150	250	200	100	20	10	10	10	10	
Grundenwerb (Mittelwert 13 € je m ²)												
• Projektzone 1	2.100	100	1.200	400	400							
• Projektzone 2	400	300	100									
• Projektzone 3	1.800			300	500	500						
• Projektzone 4	70							70				
Katastervermessung	80			10	10	10	10	10	10	10	10	10
Ingenieursvermessung	50		50									
Baugrundgutachten	30		10	5	5	5	5					
Grünordnungspläne												
• Projektzone 1	50			25	25							
• Projektzone 2	10			5	5							
• Projektzone 3	30					15	15					
• Projektzone 4	10					5	5					
Anpassung ABK	20		20									
Oberflächenentwässerungskonzept	50		50									
Verkehrskonzept	20		20									
Löschwasserkonzept	20		20									
Lärmschutzgutachten	30		30									
Erschließungsplanung												
• 1. BA	450		450									
• 2. BA inkl. Wohnen	650			450	200							
• 3. BA	360					160	200					
• Schiene	300						100	200				
Umverlegung, Neuverlegung, Ver- und Entsorgungsanlagen	250		150		50							
Verkehrsanlagen												
• 1. BA	1.800			1000	800							
• 2. BA inkl. Wohnen	2.600				800	1200	600					
• 3. BA	1.440						440	1000				
• Schiene	1.200								600	600		
Bahnquerung	1.000										1000	
A/E Maßnahmen	1.000		100	100	150	150	100	100	100	100	100	100
Summe in T€	16.620	140	2.550	2.645	3145	2.145	2045	1390	720	720	1120	

Damit wird der Finanzierungsbedarf bei vollständiger Umsetzung aller Entwicklungsphasen für die entsprechenden Projektzonen des Projektes auf rund 16,62 Mio. Euro geschätzt. Dabei wurde die Raumplanung als Pflichtaufgabe der Kommune, da nicht förderfähig, vernachlässigt. Diese wäre davon unabhängig zu planen. Der Aufwand hierfür wird mit 380.000,00 € beziffert. Die Stadt Querfurt begehrt daher die Beantragung gem. Richtlinie Sachsen- Anhalt Revier 2038 zur Finanzierung des Projektes unter Bezugnahme auf den Punkt 2 Investitionen zur wirtschaftlichen Infrastruktur in den Handlungsfeldern a), b), d), h).⁶ Die jeweils notwendigen Eigenanteile werden in der Haushaltplanung der Stadt Querfurt mit Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt.

⁶ RL Revier 2038 2020, 468.

4. Abkürzungsverzeichnis:

InvKG:	Investitionsgesetz Kohleregionen
RL Revier 2038:	Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Gebietskörperschaften und sonstige Träger kommunaler Aufgaben in Sachsen- Anhalt nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen
REP Halle:	Regionale Entwicklungsplanung der Planungsregion Halle
ISREK:	Integriertes stadtreregionales Entwicklungskonzept der Stadt Querfurt

5. Quellenverzeichnis:

Investitionsgesetz Kohleregionen. In: BGBl I Nr. 37, 1795 – 1814, Berlin 2020.

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Gebietskörperschaften und sonstige Träger kommunaler Aufgaben in Sachsen- Anhalt nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen. In: MBL LSA Nr. 42, 468 – 474, Magdeburg 2020.

Regionale Entwicklungsplanung der Planungsregion Halle, Halle (Saale) 2020.

Integriertes stadtreregionales Entwicklungskonzept der Stadt Querfurt, Querfurt 2015.

Anlagen:

Schreiben TEHA Group, 22.04.2021

Schreiben Vollmar Logistik, 07.04.2021



Stahlbau • Hallenbau • Aluminiumbau
Trapezblecharbeiten

TEHA Querfurt GmbH • Eislebener Str. 4 • 06268 Querfurt

Stadt Querfurt

Markt 1

06268 Querfurt

Finanzen	Stadtverwaltung Querfurt		Personal/ Vergaben
Ordnung	22. April 2021		Archiv/ Allg. Verw.
Bau			Kita/ Schulen/ 2. AM
Bauhof	Eigen- betrieb	Personal- rat	Öffentlich- keitsarbeit

Querfurt, 22. April 2021

Betreff: Investitionen Gemarkung Querfurt, Gewerbegebiet Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beabsichtigen auf den Grundstücken, Gemarkung Querfurt, Flur 4, Nr. 433,435, die Errichtung von mehreren Hallen zur Vermietung und Verpachtung. Wir sind hier mit möglichen Mietern in Kontakt und planen die Errichtung für einen Großhändler und mehrere kleine Handwerksbetriebe.

Unser Ziel ist hier die Errichtung eines Handwerkerhofes mit mehreren Handwerksbetrieben für Gewerbe und Privatkundschaft.

Auf dem Flurstück 438 kann eine Erweiterung der Hallenkomplexe der Mesoba Querfurt GmbH stattfinden.

Für Informationen über weitere gewerbliche Mietinteressenten sind wir sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Conrad

Geschäftsführer

Jens Hüneburg

Geschäftsführer

Geschäftsführer:

Jochen Conrad
Marcus Conrad
Jens Hüneburg

Telefon: 034771/ 71 99 0
Telefax: 034771/ 71 99-26

e-Mail: info@teha-querfurt.de
Internet: www.teha-querfurt.de

Saalesparkasse
BLZ: 800 537 62
Konto-Nr.: 37 40 00 08 55
IBAN: DE57 8006 3762 3740 0008 55
BIC: NOLADE21HAL

Sparkasse Hildesheim
BLZ: 259 501 30
Konto-Nr.: 55 99 75
IBAN: DE98 2595 0130 0000 5599 75
BIC: NOLADE21HR

Handelsregister: Stendal
HRB 204338
Steuer-Nr.: 112/107/40440
USt-Id-Nr.: DE152430039

vollmar Frachtvermittlung & Logistik GmbH • Döcklitzer Tor 63 • 06268 Querfurt

Internet: www.vollmar-logistik.de
e-Mail: info@vollmar-logistik.de

Stadtverwaltung Querfurt
Zu Hd. Bürgermeister A. Nette
Markt 1

06268 Querfurt

Finanzen	Stadtverwaltung Querfurt		Personal- Vergaben
Ordnung	08. April 2021		Archiv/ Allg. Verw.
Bau			Kita/ Schulen/ 2. AM
Bauhof	Eigen- betrieb	Personal- rat	Öffentlich- keitsarbeit

Querfurt, 07.04.2021

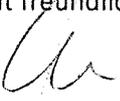
Betreff: Ihre Anfrage zum Gewerbegebiet Nord in Querfurt

Sehr geehrter Herr Nette,

wie schon telefonisch besprochen, lag uns Anfang 2020 eine Kooperationsanfrage für den Bau einer Produktionshalle mit direkter Logistik vor. Dieses Projekt wurde jedoch Corona- bedingt vorläufig auf Eis gelegt. Sollte sich das Leben dem Normalzustand wieder annähern, werden wir die Gespräche dazu wieder aufnehmen. Hier würden wir ohnehin auf Sie zukommen, da unsere derzeitigen Platzverhältnisse nicht ausreichen.

Je nach Entwicklung im landwirtschaftlichen Sektor, ist es zudem denkbar, dass wir in den kommenden Jahren in dem Bereich weiter expandieren und auch hier zusätzliche Flächen benötigen.

Mit freundlichen Grüßen


R. Vollmar
(Geschäftsführer)