

Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)

Die LEG Thüringen entwickelte und verwaltete im Jahr 2019 insgesamt 87 Industrie- und Gewerbestandorte. Darüber hinaus wurden vier Geschäftsbesorgungsprojekte umgesetzt. Hinzu kamen 31 früher militärisch genutzte Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von rund 2.759 Hektar; auf 16 davon wurden Konversionsprojekte umgesetzt. Insgesamt siedelten sich 15 Unternehmen neu auf den Standorten der LEG und des Sondervermögens WGT/ Konversion an. Außerdem erweiterten sechs Unternehmen auf den Flächen ihre Kapazitäten.

Investitionsprojekt der Carl Zeiss AG in Jena

Der Aufsichtsrat der LEG Thüringen hat in seiner Sitzung vom 24. Oktober 2019 den Bericht über den Erwerb von Gebäuden einschließlich der geplanten Finanzierung zur Kenntnis genommen. Es handelt sich zum einen um den Erwerb des Gebäudekomplexes Carl-Zeiss-Promenade 10 von der Carl Zeiss Jena Grundstücks GmbH & Co. KG mit anschließender Vermietung an die Carl Zeiss AG bzw. die Carl Zeiss Energie GmbH. Zum anderen ging es um den Erwerb des Gebäudes Göschwitzer Straße 51–52 in Jena von der Carl Zeiss Meditec Asset Management Verwaltungsgesellschaft mbH mit anschließender Vermietung an die Carl Zeiss Meditec AG. Die Zustimmung zum Erwerb erfolgte durch das Thüringer Finanzministerium (TFM) als Gesellschaftervertreter des Freistaats Thüringen. Am 6. November 2019 erfolgte die notarielle Beurkundung der entsprechenden Verträge, welche inzwischen rechtswirksam nachgeprüft sind. Vorausgegangen waren dem Erwerb umfassende Prüfungen und Vertragsverhandlungen. Der Besitzübergang wird frühestens zum 1. Oktober 2020 erfolgen.

Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“

Hinsichtlich der Ansiedlung des chinesischen Batterieherstellers Contemporary Amperey Technology Ltd. (CATL) am Standort der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ erfolgten im Berichtszeitraum weitere Schritte: So erwarb die deutsche CATL-Tochtergesellschaft Contemporary Technology Thuringia GmbH (CATT) den ehemaligen SolarWorld-Gebäudekomplex mit dem Ziel einer schnellen Produktionsaufnahme. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. Juni 2019. Die Grundstücksgröße beträgt rund 23 ha und die Gebäudegesamtfläche beläuft sich auf rund 124.000 m². Wenige Monate später, am 5. August 2019, schlossen LEG Thüringen und CATT dann einen Kaufvertrag über ein 22,73 ha großes Industriegrundstück ab. Mit dem Kaufvertrag wurde eine Erwerbsoption für eine weitere 47,87 ha große Fläche bis zum 31. Dezember 2022 gegen Zahlung einer jährlichen Reservierungsgebühr vereinbart. Weitere Etappen wurden erreicht, indem die LEG eine der Erschließungsstraßen für die neuen Industrieflächen im Westbereich des „Erfurter Kreuzes“ fertigstellte und das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz den Zulassungsbescheid über den vorzeitigen Beginn der Errichtung des Werkes ausfertigte. In der Folge konnte das Unternehmen gemeinsam mit Thüringens Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee am 18. Oktober 2019 den offiziellen Spatenstich für den Bau der Fabrik begehen; es handelt sich um die erste Lithium-Ionen-Batteriefabrik, welche CATL außerhalb Chinas errichtet. Bis 2022 entstehen Fertigungslinien für Batteriezellen und Module; angestrebt wird bis zu diesem Zeitpunkt eine Produktionskapazität von bis zu 14 GWh. Um die hocheffiziente Produktion zu realisieren, wird ein umfangreiches Expertenteam in Thüringen gebildet; zudem kommen Spezialisten aus den chinesischen Kom-

petenzfeldern Technologie und Prozesse sowie aus dem Management zum Einsatz. Erweiterungen der Kapazitäten in den folgenden Jahren sind vorgesehen: Bis 2024/25 plant das Unternehmen EUR 1,8 Mrd zu investieren und bis zu 2.000 Arbeitsplätze zu schaffen.

Eine wichtige Etappe erfolgte am 29. Oktober 2019 auch beim Investitionsvorhaben der EMC European Modular Construction GmbH. Rund zwei Jahre zuvor, am 4. September 2017, hatte das Unternehmen eine Teilfläche mit einer Größe von 7,6 ha erworben, und zwar im Nordbereich der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“. Darüber hinaus war dem Unternehmen eine Erwerbsoption für weitere 4,2 ha eingeräumt worden. Jetzt errichtet EMC am Standort mit einer Investition von rund EUR 46 Mio eine hochautomatisierte Fertigungsanlage zur Herstellung massiver Wand- und Deckenelemente; 45 Vollzeitbeschäftigte sollen hier ab dem Jahreswechsel 2020/2021 beschäftigt sein. Das Werk wird rund 400.000 m² Wand-/Deckenelemente pro Jahr produzieren, was rund 1.950 Wohneinheiten entspricht. EMC kooperiert eng mit der CG-Gruppe, einem der größten Immobilien-Projektentwickler mit Schwerpunkt im Mietwohnungsbereich.

Im Zuge der Ausweitung des Industriegebietes wird die L 1044n im Gewerbegebiet Thörey auf vier Fahrstreifen und die Anschlussstelle der L 1044 an die Bundesautobahn A4 an der Anschlussstelle Neudietendorf um eine Auffahrtrampe in Richtung Dresden erweitert werden. Die Mittel für die entsprechende Planung und den Ausbau trägt komplett das Land. Ein Teil des künftigen Ausbaus betrifft auch die Knotenpunkte der Erschließungsstraßen des Industriegebietes mit der L1044, welche durch die LEG Thüringen hergestellt werden.

Industrie- und Gewerbegebiet Rudolstadt-Schwarza

Am 30. August 2019 erfolgte hier der offizielle Spatenstich für zwei Produktionslinien der Smartpolymer GmbH. In einem neuen Gebäude werden künftig die Spezialfasern für Sicherheitselemente in Textilien erzeugt, die den Schutz vor Plagiaten ermöglichen. Zudem werden hier gepflockte Applikatoren als Basis für Erzeugnisse der Kosmetikindustrie und der Medizintechnikbranche gefertigt. In der Halle entstehen neben dem bisherigen Fertigungsstandort 1.600 m² Produktionsfläche sowie ein Büro- und Sanitärtrakt mit 300 m². Dafür werden rund EUR 2,4 Mio investiert. Smartpolymer wurde 2014 mit dem Ziel gegründet, Neuentwicklungen des Thüringischen Institut für Textil- und Kunststoffforschung (TITK) verfügbar zu machen; die Firma beschäftigt bisher 40 Mitarbeiter und zwei Auszubildende. Mit dem Vorhaben werden weitere Arbeitsplätze entstehen.

Industriegebiet „Südlicher Gutsweg“ in Eisfeld

Die Progroup AG mit Sitz in Landau informierte am 4. September 2019 die Öffentlichkeit über ihre Investition zur Errichtung eines hochmodernen Wellpappenformatwerkes am Standort des Industriegebiets „Südlicher Gutsweg“ in Eisfeld. Realisiert wird das Werk auf einem rund 8,7 ha großen Areal. Das Investitionsvolumen liegt bei rund EUR 60 Mio. Insgesamt entstehen mehr als 50 neue Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Rositz/Schelditz

Für die Durchführung der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rositzer Ortsteil Schelditz ist u. a. die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit durch die LEG Thüringen herzustellen. Die zehn notwendigen Ankaufverträge mit den Eigentümern konnten inzwischen vollständig abgeschlossen werden. Die Finanzmittel hierfür wurden vom Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (TMUEN) im Rahmen von Zuwendungen bereitgestellt. Durch den Erwerb der kontaminierten Grundstücke wurde die LEG Sanierungsverantwortliche im Sinne des Bodenschutzrechts. Zur Konkretisierung dieser Verantwortung haben das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) als zuständige Bodenschutzbehörde und die LEG zuvor am 16. Februar 2018 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (ÖRV) über die Umsetzung der altlastenrelevanten Maßnahmen abgeschlossen. Die LEG verpflichtet sich darin zur Umsetzung der Maßnahmen, die sich aus einer künftigen, behördlich bestätigten Sanierungsplanung ergeben werden. Ein erster Schritt zur Umsetzung der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgte am 18. Oktober 2019. Die Thüringer Umweltministerin Anja Siegesmund gab im Rahmen eines öffentlichkeitswirksamen Termins den Startschuss für den Beginn der erforderlichen Abbrucharbeiten an der ehemaligen HO-Verkaufsstelle in der Straße der Chemiewerker 2a. Ab dem 1. Halbjahr 2020 sollen nach gegenwärtigem Planungsstand auch die restlichen neun zum Abbruch vorgesehenen Gebäude rückgebaut werden.

Anschließend werden auf den durch die LEG erworbenen Grundstücken Sicherungsbauwerke wie Grundwasserentnahmehäuser, Drainagesysteme sowie eine Bodenvertikalfilteranlage zur Reinigung des gefassten Grundwassers errichtet. Gemäß Sicherungs- und Sanierungskonzept erfolgt zudem die Anhebung der Talstraße und die Umverlegung des Gerstenbaches, wobei jeweils separate Planfeststellungsverfahren vorgeschaltet sind. Die weitere Planung und die anschließende Durchführung der Gesamtmaßnahme werden von der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) als Projektträger realisiert. Hierzu haben die LEG und die LMBV, ebenfalls am 16. Februar 2018, eine Projektträgervereinbarung geschlossen.

Görmars-Kaserne Mühlhausen

Der Landkreis Unstrut-Hainich hat Ende 2019 mit der LEG einen Mietvertrag über die Nutzung von vier weiteren Gebäuden auf dem Areal abgeschlossen. Bei den Objekten handelt es sich um ehemalige Kasernengebäude, die sich im südlichen Bereich des Gesamtareals befinden. Bereits seit 2017 hatte die Kreisverwaltung das sogenannte Gebäude 003 von der LEG gemietet und dort erste Arbeitseinheiten platziert; mit dem neuen Mietvertrag kommen nun die Gebäude 001, 002, 004 und 005 als künftige Mietobjekte hinzu. Die LEG hat die Maßnahmen zur Planung und Genehmigung der Gebäude 001 und 002 bereits eingeleitet; Baubeginn wird hier voraussichtlich Mitte des Jahres 2020 sein. Der Projektbeginn für die Gebäude 004 und 005 ist für Mitte des Jahres 2021 geplant. Bereitgestellt werden im Rahmen der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen insgesamt weitere 13.883 m² Nutzfläche; die geplante Investitionssumme beträgt rund EUR 9,9 Mio brutto. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt 20 Jahre ab Übergabe des letzten Gebäudes. Für die Belegschaft und die Gäste der Kreisverwaltung können auf dem umgebenden Gelände ausreichend PKW-Stellplätze geschaffen werden. Neben der Vermietung der fünf Gebäude an den Landkreis ist ein Schwerpunkt die Vermarktung von Flächen

an gewerbliche Käufer und Mieter; am Standort ansässig sind inzwischen die Galek & Kowald GmbH, die Möve Bikes GmbH, die gastrofact gGmbH und die Firma Kon-Service.

WGT/Konversion

Im Auftrag des Freistaates Thüringen entwickelt, verwaltet und verwertet die LEG die ehemals militärisch genutzten Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“ (SV). Zu Beginn des Jahres 2019 befanden sich 31 Projekte mit einer Fläche von rund 2.759 ha im Bestand des Sondervermögens. An 16 Standorten wurden Konversionsprojekte umgesetzt.

Die Vermarktung für ein neues Wohngebiet auf dem ehemaligen sowjetischen Kasernenareal an der Lützendorfer Straße in Weimar wurde 2019 für den 1. Bauabschnitt fortgeführt. Alle Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sind bereits verkauft oder reserviert. Alle Grundstücke für Reihenhäuser sind reserviert. Die Vermarktung der Wohnbauflächen im Wohngebiet „An der Schwabestraße“ in Apolda wurde in 2019 abgeschlossen. Auch am Standort in Bad Langensalza ist der Verkauf der Grundstücke für Einfamilienhäuser abgeschlossen. Für das letzte dort verfügbare Grundstück, welches für den Bau eines Pflegeheimes vorgesehen ist, werden derzeit mit mehreren Bewerbern Gespräche geführt.

Durch einen Flächentausch zwischen dem Sondervermögen WGT-Liegenschaften Thüringen und der ThüringenForst AöR wurde die Möglichkeit zur Umsetzung touristischer Maßnahmen in Oberhof, Steinach und Blankenhain geschaffen. Hier hat das Sondervermögen WGT im Rahmen eines wertgleichen Flächentausches 353 ha eingebracht. Auf verschiedenen Liegenschaften des Sondervermögens wurden zudem Maßnahmen zur Sanierung und zur Flächenaufbereitung durchgeführt.

Im Hinblick auf die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens lässt sich für das Jahr 2019 eine erfolgreiche Bilanz ziehen. Insgesamt wurden mit 23 Verträgen circa 451 ha Grundstücksfläche (inkl. Abgabe im Rahmen des Waldflächentausches) verwertet. Neben gewerblichen Veräußerungen handelt es sich bei der überwiegenden Zahl der Verkäufe um Grundstücke für Einfamilienhäuser an den Standorten Apolda, Bad Langensalza und Weimar. Vier Unternehmen erwarben ehemals militärisch genutzte Grundstücke für investive Zwecke und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. In Summe haben die Unternehmen Investitionen in Höhe von ca. EUR 1,1 Mio und die Schaffung von fünf Arbeitsplätzen vorgesehen. In Wohngebieten werden auf den verwerteten Grundstücken elf Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilien-/Reihenhäuser neu entstehen. Zudem wurden land- und forstwirtschaftlich nutzbare sowie naturschutzfachlich relevante Flächen verwertet.