



## 4. Geschäftsverlauf

In folgenden Bereichen war die LEG im Geschäftsjahr 2018 aktiv:

- Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)
- Immobilien
- Stadt- und Regionalentwicklung (SRE)
- Akquisition, Thüringen International und ClusterManagement (AIC)
- Personal- und Fachkräftemanagement (PFM)

Der Geschäftsverlauf innerhalb der einzelnen Aufgabenbereiche stellt sich dabei wie folgt dar:

### Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)

Im Jahr 2018 entwickelte und verwaltete die LEG insgesamt 86 Industrie- und Gewerbebestandorte. Zudem setzte sie 4 Geschäftsbesorgungsprojekte um. Hinzu kamen 31 ehemals militärisch genutzte Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von rund 2.746 Hektar (Standorte des Sondervermögens WGT/Konversion); auf 16 davon wurden Konversionsprojekte umgesetzt. Insgesamt siedelten sich 10 Unternehmen neu auf den Standorten der LEG und des Sondervermögens WGT/Konversion an. Außerdem erweiterten 11 Unternehmen auf den Flächen ihre Kapazitäten.

### Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“

Das Areal bei Arnstadt ist eines der bedeutendsten Industriegebiete Thüringens und bewies auch 2018 seine Anziehungskraft durch aufsehenerregende Investitionsvorhaben. Eines der größten Ansiedlungsprojekte in der Geschichte Thüringens ist die geplante Investition des chinesischen Batterieherstellers Contemporary Amperex Technology Ltd. (CATL). Bis 2022 investiert CATL 240 Mio. EUR und schafft 600 neue Arbeitsplätze.

Das Werk ist auf einem 70 Hektar großen Areal im Industriegebiet „Erfurter Kreuz West“ geplant, welches sich vollständig im Eigentum der LEG befindet. Zunächst werden für die ersten beiden Projektphasen 36 ha Grundstücksfläche an CATL verkauft.

Ein weiteres Areal von 34 ha wird bis zum I. Quartal 2022 gegen eine Reservierungsgebühr für CATL zur Umsetzung weiterer Wachstumsphasen in Abhängigkeit von der Marktentwicklung reserviert. Die Arbeiten zur Erschließung der Industrieflächen im Westen des „Erfurter Kreuzes“ wurden bereits zu großen Teilen umgesetzt. Momentan laufen die Bauarbeiten zur Herstellung des Knotenpunktes (Lützer Feld) mit der L1044 für die Anbindung der Erschließungsstraße. Damit werden die Zufahrt und die Medienanbindung zum geplanten Beginn der Baumaßnahmen von CATL auf dem Kaufgrundstück in 2019 möglich sein. Weitere rund 21 ha stehen im Norden für die Ansiedlung von potenziellen Zulieferern von CATL zur Verfügung. Für dieses Areal und auch für die Anbindung der Optionsfläche von CATL ist die Herstellung des Knotenpunktes mit der L1044 (Wolf-Knippenberg-Straße) sowie der Erschließungsstraße in der Zukunft noch erforderlich. Die Bauarbeiten hierfür könnten voraussichtlich ab 2021 erfolgen.

Der Grundstein für ein weiteres Investitionsvorhaben wurde am 09.03.2018 im Beisein von Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee gelegt: Das Unternehmen XXXLutz baut auf einem 25 ha großen Areal ein E-Commerce-Logistikzentrum und investiert dafür rund 90 Mio. EUR. Bis zur Fertigstellung 2022 sollen hier bis zu 400 neue Arbeitsplätze entstehen. Des Weiteren erfolgte am 07.10.2018 der symbolische Spatenstich für das Bauvorhaben der EMC European Modular Construction GmbH. Der Investor errichtet eine hochautomatisierte Fertigungsanlage zur Herstellung massiver Wand- und Deckenelemente für die Bauwirtschaft. Die Produktionskapazität des Werkes entspricht rund 1.950 Wohneinheiten pro Jahr.

### Mühlhausen/Görmar-Kaserne

Ein weiterer Meilenstein für die gewerbliche Nutzung dieses Areales wurde mit der Ansiedlung des Unternehmens Galek & Kowald erreicht. Am 01.03.2018 erfolgte die Unterzeichnung des Mietvertrages im Beisein von Mühlhausens Oberbürgermeister Dr. Johannes Bruns. Das Unternehmen wird für die Ansiedlung hauptsächlich die Gebäude 009, 208 und 211 nutzen, welche die LEG durch Um- und Ausbaumaßnahmen aufbereiten wird. Das Unternehmen kann die Immobilien ab Mitte 2019 nutzen.



Die ortsansässige Galek & Kowald GmbH ist seit mehr als 25 Jahren im Industriebau tätig.

#### Industriegroßfläche Gera-Cretzschwitz

Am 21.11.2018 wurde der erste Spatenstich für die Erschließung der Industriegroßfläche Gera-Cretzschwitz mit dem Thüringer Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee und dem Geraer Oberbürgermeister Julian Vonarb vorgenommen. Es handelt sich um ein Industriegebiet mit einer Bruttofläche von 42 ha. Das Projekt ist Bestandteil der Großflächeninitiative des Freistaates Thüringen. Das Investitionsvolumen liegt bei 13,1 Mio. EUR, wovon 11,7 Mio. EUR über die GRW gefördert werden. Bis 2020 sollen die Maßnahmen nun abgeschlossen werden.

#### Industriegebiet „Südlicher Gutsweg“ in Eisfeld

Die LEG hat gemeinsam mit der Stadt Eisfeld das Industriegebiet „Südlicher Gutsweg“ in Eisfeld erschlossen; im Dezember 2018 konnten die Arbeiten abgeschlossen werden. Am 13.08.2018 konnte die LEG bereits Kaufverträge mit zwei Unternehmen beurkunden. Die Prowell GmbH (ein Unternehmen der Progroup) hat ein 8,69 ha großes Grundstück zur Errichtung eines Wellpappenformatwerkes erworben. Das Unternehmen wird 50 Mio. EUR investieren und 55 Arbeitsplätze schaffen. Weiterhin hat die Lewell Kartonagen GmbH ein angrenzendes Grundstück mit einer Größe von 3,7 ha zum Bau einer Betriebsstätte zur Herstellung von Verpackungen erworben. Lewell beabsichtigt, 18 Mio. EUR zu investieren und 23 Arbeitsplätze zu schaffen. Die Investitionsvorhaben der beiden Unternehmen sind im Sinne eines Verpackungsparkkonzeptes aufeinander abgestimmt. Durch die Ansiedlung wurde bereits nahezu die Hälfte der zur Verfügung stehenden Ansiedlungsfläche noch vor Abschluss der Erschließung belegt.

#### Fortschritte auf Gewerbegebieten in Gotha

Am 20.11.2018 erfolgte die Einweihung eines Erweiterungsbaus für die Betriebsstätte der KMD Natursteine GmbH & Co. KG, eines Unternehmens, das seit 2000 am Standort Südstraße in Gotha angesiedelt ist. Der Anbau war erforderlich geworden wegen der Notwendigkeit eines Scanplatzes für die Materialanlieferung (Rohplatten) und wegen eines erweiterten Flächenbedarfs

für die Produktion. Weiterhin wurden durch die stark angestiegenen Mitarbeiterzahlen dringend Sozialflächen (Pausenraum/Kantine) sowie zusätzliche Büroflächen benötigt. Mit der neuen Lagerhalle inklusive einem mehrgeschossigen Büro- und Sozialteil kann die Produktion am Standort langfristig gesichert und die weitere Entwicklung des Unternehmens unterstützt werden. Die neue Hallenfläche hat eine Größe von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen rund 700 m<sup>2</sup> Büro- und Sozialflächen. Hierfür hat die LEG ca. 2,3 Mio. EUR investiert und einen 20-jährigen Mietvertrag mit KMD abgeschlossen.

Am LEG-Standort „Am Kindleber Feld“ baut das neu gegründete Unternehmen WTA Technologies GmbH eine automatisierte Fertigung für Wasser- und Abwasserfiltersysteme auf. Die Vorbereitungen für eine automatisierte Fertigungsstrecke starteten im November 2018 in einer ca. 900 m<sup>2</sup> großen Halle. Es werden 11 Arbeitsplätze entstehen. WTA investiert dafür rund 2,5 Mio. EUR. Am 29.11.2018 erfolgte ein öffentlichkeitswirksamer Termin zur Neuansiedlung des Unternehmens, bei welchem der Thüringer Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee einen GRW-Zuwendungsbescheid über 657 TEUR übergab.

#### Erwerb der Immobilien von der Opel Automobile GmbH im Industriegebiet „Auf dem Gries“ am Standort Eisenach

Das Unternehmen Opel ist seit August 2017 Teil des französischen Automobilkonzerns PSA. Der Freistaat Thüringen hat großes Interesse an einer Fortdauer des Automobilstandortes in Westthüringen. Die Landesregierung hat frühzeitig eine Übernahme von nicht betriebsnotwendigen Opel-Grundstücken durch die LEG in Aussicht gestellt – unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung sowie unter Einhaltung der beihilferechtlichen Bestimmungen. Nach Verhandlungen zwischen Opel und der LEG konnte der Kaufvertragsabschluss nach Zustimmung des LEG-Aufsichtsrats erfolgen.

Die LEG erwarb zum 01.01.2019 insgesamt 13 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 56.388 m<sup>2</sup> im Industriegebiet „Auf dem Gries“ in Eisenach (Gefahrenübergang). Das Areal liegt in unmittelbarer Randlage östlich des Opel-Werks. Es umfasst unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 19.515 m<sup>2</sup>



sowie ein mit einem Hallenkomplex bebautes Grundstück mit einer Größe von 36.873 m<sup>2</sup>.

In dem Gebäudekomplex befinden sich Produktionshallen, Lager-, Sozial- und Büroräume mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 14.680 m<sup>2</sup>. Die Hallen des sogenannten ehemaligen Lieferantenparks sind in einem guten Zustand mit hoher Nutzungsflexibilität. Die unbebauten Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Erschließung ist vorhanden.

#### Zivilprozess zwischen ARGE Sanierung „Neue Sorge“ und LEG

In dem Zivilprozess geht es um Vergütungsforderungen der ARGE gegenüber der LEG in Höhe von ca. 16,5 Mio. EUR für erbrachte und nicht erbrachte Leistungen sowie um Forderungen der LEG gegen die ARGE in Höhe von 9,5 Mio. EUR wegen Überzahlung durch erfolgte Abschlagszahlungen auf die Vergütung sowie ca. 20 Mio. EUR wegen entstandener Mehrkosten.

Die LEG hatte 1997 mit der ARGE Sanierung Neue Sorge (Gesellschaft bürgerlichen Rechts), deren Gesellschafter derzeit die Max Aicher GmbH & Co. KG und Herr Max Aicher sind, einen Generalunternehmervertrag zur Sanierung der Altlastendepotie „Neue Sorge“ (sog. Teersee) des ehemaligen Teerverarbeitungswerkes in Rositz abgeschlossen. Die Vergütung wurde pauschal mit 79,6 Mio. DM (ca. 40,7 Mio. EUR) vereinbart. Die Sanierungskosten wurden durch den Freistaat Thüringen auf Grund einer Altlastenfreistellung der LEG nach Umweltschutzgesetz finanziert. Die ARGE hatte sich u. a. verpflichtet, aus der Deponie schadstoffhaltige Ablagerungen zu entnehmen und zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Entnahmeanbeiten sollten nach der ursprünglichen Vereinbarung bis zum 30.06.2003 abgeschlossen sein. Die für die Verwertung am Standort durch ein Tochterunternehmen der damaligen Gesellschafter der ARGE errichtete Anlage war allerdings nicht geeignet, die vertraglichen Pflichten der ARGE innerhalb der vereinbarten Frist zu erfüllen, so dass die Vertragsfrist mehrfach verlängert und zur Beschleunigung zusätzliche Leistungen (z. B. die Einbindung eines Sub-Unternehmers) vereinbart wurden.

Ende August 2003 hat die LEG den Vertrag vor Abschluss der Entnahmeanbeiten außerordentlich fristlos gekündigt. Die weiteren, ursprünglich ebenfalls von der ARGE zu erbringenden, Sanierungsarbeiten wurden nach der Kündigung durch andere Unternehmen erbracht und im Sommer 2012 im Wesentlichen abgeschlossen. Hierdurch sind der LEG Mehrkosten für die Sanierungsarbeiten entstanden.

Das OLG Thüringen hat mit Urteil vom 03.02.2016 entschieden, dass die fristlose Kündigung zu Recht erfolgt war, da die ARGE im Zeitpunkt der Kündigung nicht mehr in der Lage war, ihre vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen und dies allein von der ARGE zu vertreten war. Die Revision gegen das Urteil des OLG wurde nicht zugelassen. Hiergegen hatte die ARGE Beschwerde zum Bundesgerichtshof (BGH) erhoben, die mit Beschluss vom 16.05.2018 zurückgewiesen worden ist. Das Urteil des OLG Thüringen ist damit rechtskräftig geworden.

Nachdem der BGH die Nichtzulassungsbeschwerde der ARGE gegen das Urteil des OLG Thüringen zurückgewiesen hat, wird der Prozess nunmehr vor dem Landgericht Erfurt mit den folgenden Prämissen weitergeführt:

1. Der ARGE kann nur ein Anspruch auf (Rest-)Vergütung für die von ihr bis zur ausgesprochenen Kündigung ausgeführten und noch nicht bezahlten Leistungen zustehen.
2. Der LEG können Ansprüche sowohl aus Überzahlung wie auch in Bezug auf etwaige kündigungsbedingte Mehrkosten (durch die Erbringung von Leistungen durch andere Unternehmen) und Schäden gegenüber der ARGE zustehen.

Wenn und soweit durch rechtskräftiges Urteil des Landgerichts ein Zahlungsanspruch der ARGE gegen die LEG festgestellt werden sollte, wäre dies bei der Mehrkostenberechnung zu berücksichtigen und hätte einen entsprechend erhöhten Ersatzanspruch der LEG zur Folge. Faktisch besteht damit nur noch ein vergleichsweise geringes Prozessrisiko für die LEG.



### Rositz/Schelditz

Im Ortsteil Schelditz der Gemeinde Rositz steigt teilweise kontaminiertes Grundwasser an, was zur gesundheitlichen Gefährdung von Anwohnern und zur Schädigung von Gebäuden führt. Infolge des Wiederanstiegs des Grundwassergrundspiegels um künftig bis zu 1,5 m dringt das teilweise kontaminierte Wasser in die Gebäudekeller, die Kanalisation und bisweilen sogar an die Oberfläche. Die betroffene Fläche umfasst in der Ortslage Schelditz einschließlich der aufstehenden Gebäude ca. 20 ha. Für den effektiven Schutz sind zahlreiche Einzelmaßnahmen erforderlich, zu denen sich die LEG, das Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz (TMUEN), das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) sowie die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) umfassend abstimmen.

Im Berichtszeitraum wurden weitere Schritte getätigt, um die zur Sicherung und Sanierung erforderliche Grundstücksverfügbarkeit durch die LEG herzustellen und die Umsetzung altlastenrelevanter Maßnahmen zu ermöglichen. Dazu schloss die LEG am 16.02.2018 jeweils einen Vertrag mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) als zuständiger Bodenschutzbehörde sowie mit der LMBV ab. Die LEG, die durch den Erwerb der kontaminierten Grundstücke Sanierungsverantwortliche wird, verpflichtete sich gegenüber dem TLVwA zur Umsetzung der altlastenrelevanten Maßnahmen; die daraus resultierenden Pflichten übertrug sie mittels einer Projektträgervereinbarung auf die LMBV, welche als Projektträger die konkreten Maßnahmen – einschließlich der durch den Grundwasserwiederanstieg notwendigen Arbeiten – durchführt.

Vereinbarungen mit dem TMUEN und dem TLVwA sichern die LEG gegen die Risiken aus dem Erwerb kontaminierter Grundstücke und damit verbundener Kosten ab. Im Verlauf des Jahres 2018 hat die LEG fünf Grundstücke am Standort Schelditz übernommen.

### WGT/Konversion

Im Auftrag des Freistaates Thüringen entwickelt, verwaltet und verwertet die LEG die ehemals militärisch genutzten Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“ (SV). Ende des Jahres 2018 befanden sich 31 Projekte mit einer Fläche von rund 2.746 ha im Bestand des Sondervermögens. An 16 Standorten wurden Konversionsprojekte umgesetzt.

Die Erschließungsarbeiten für ein neues Wohngebiet auf dem ehemaligen sowjetischen Kasernenareal an der Lützendorfer Straße in Weimar wurden 2018 für den 1. BA – bis auf die Auftragung der Straßendeckschicht – abgeschlossen. In 3 Bauabschnitten der insgesamt circa 85.000 m<sup>2</sup> Nettobaufläche können bis zu 150 Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie für den Geschosswohnungsbau erschlossen werden. Die Vermarktung der Flächen des ersten Bauabschnittes ist erfolgreich angelaufen. Nahezu alle Grundstücke sind bereits verkauft oder reserviert.

Die Vermarktung der Wohnbauflächen im Wohngebiet „An der Schwabestraße“ in Apolda wurde bis auf ein Restgrundstück im Jahr 2018 abgeschlossen. Auch am Standort in Bad Langensalza ist die Vermarktung nahezu abgeschlossen.

Auf Liegenschaften des Sondervermögens wurden zudem Maßnahmen zur Sanierung und zur Flächenaufbereitung durchgeführt. Einen Schwerpunkt hierbei bildete abermals der frühere TÜP Lossa, wo Arbeiten zur gewerblichen Kampfmittelberäumung im Kerngebiet des Naturschutzgroßprojektes Hohe Schrecke realisiert wurden. Im Zuge dieser Arbeiten wurde eine 75 ha große Fläche von Munition befreit. Insgesamt sind circa 5 Tonnen Munition an die Firma Tauber Delaborierung GmbH übergeben sowie rund 16 Tonnen Munitions- und Schrottteile fachgerecht entsorgt worden. Die Kosten für die Kampfmittelsondierung und -beräumung betragen ca. 890 TEUR.



Im Hinblick auf die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens lässt sich für das Jahr 2018 insgesamt eine erfolgreiche Bilanz ziehen. Insgesamt wurden mit 59 Verträgen mehr als 117 ha Grundstücksfläche verwertet. Neben gewerblichen Käufen handelt es sich bei der überwiegenden Zahl der Verkäufe um Grundstücke für Einfamilienhäuser an den Standorten Apolda, Bad Langensalza und Weimar. 5 Unternehmen erwarben ehemals militärisch genutzte Grundstücke für investive Zwecke und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. In Wohngebieten werden auf den verwerteten Grundstücken 42 Einfamilienhäuser neu entstehen. Zudem wurden land- und forstwirtschaftlich nutzbare sowie naturschutzrelevante Flächen verwertet.