

Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK)

Im Berichtszeitraum entwickelte und verwaltete die LEG Thüringen über ihre Abteilung Standortmanagement Industrie, Gewerbe und Konversion (IGK) 86 Industrie- und Gewerbestandorte. Des Weiteren wurden vier Geschäftsbesorgungsprojekte umgesetzt. Hinzu kamen 27 früher militärisch genutzte Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von rund 2.509 ha. Auf 16 davon wurden und werden Konversionsprojekte umgesetzt. Auf den Standorten der LEG und des Sondervermögens WGT/Konversion siedelten sich insgesamt 14 Unternehmen neu an. Zudem erweiterten fünf Unternehmen auf den Flächen ihre Kapazitäten.

Erwerb des bebauten Grundstücks August-Broemel-Str. 8 in Arnstadt als Basis für das Batterie-Innovations- und Technologie-Centrum (BITC)

Auf der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ nahm Mitte 2020 das „Batterie-Innovations- und Technologie-Centrum“ (BITC) für digitale Produktionsforschung und Batteriefertigung seinen Betrieb auf. In diesem Zusammenhang erwarb die LEG Thüringen zuvor am 19. März 2020 ein bebautes Grundstück in der August-Broemel-Straße 8 in Arnstadt von der Murakami Germany GmbH. Es handelt sich um ein 31.949 m² großes Industriegrundstück, welches mit einem zum Zeitpunkt des Kaufs leer stehenden Gebäude mit Produktions-, Büro-, Lager- und Sozialflächen von insgesamt 5.046 m² bebaut ist. Der Kaufpreis betrug EUR 2,65 Mio.

Seit dem 15. Juni 2020 erfolgt mit einer festen Mindestlaufzeit von fünf Jahren eine vollständige Vermietung des Gebäudes an das Fraunhofer-Institut für Keramische Technologien und Systeme (IKTS), welches an diesem Standort das BITC betreibt. Die Eröffnung und Inbetriebnahme des Zentrums erfolgte am 10. Juli 2020 unter Anwesenheit von Professor Reimund Neugebauer, Präsident der Fraunhofer-Gesellschaft, Marco Wanderwitz, Beauftragter der Bundesregierung für die neuen Länder und Thüringens Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee. Beginnend mit 15 Mitarbeitern soll am BITC nach mehreren Jahren eine Mitarbeiterzahl von 35 erreicht werden. Das Forschungszentrum ist ein wichtiger Baustein, um Thüringen in den nächsten Jahren zu einem führenden Batteriestandort zu entwickeln.

Den Aufbau des Centers unterstützt das Land Thüringen in den kommenden fünf Jahren mit EUR 13,5 Mio. Zur vollen Betriebsbereitschaft des Gebäudes werden neben der Demontage nicht mehr benötigter technischer Anlagen Investitionen der LEG Thüringen von rund TEUR 750 notwendig (Baukonstruktion und technische Gebäudeausstattung).

Umbau von Gebäuden der ehemaligen Görmar-Kaserne in Mühlhausen und Vermietung an den Unstrut-Hainich-Kreis

Der Landkreis hat Ende 2019 mit der LEG einen Mietvertrag über die Nutzung von vier weiteren Gebäuden auf dem Areal abgeschlossen. Es handelt 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. In den kommenden rund drei Jahren werden die Gebäude saniert und umgebaut, sodass der Landkreis hier in absehbarer Zeit seinen zentralen Verwaltungssitz haben wird.

Baubeginn für die Gebäude 001 und 002 war Mitte 2020; 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 erstreckt sich auf 20 Jahre ab Übergabe des letzten Gebäudes.

Die LEG hat das ehemalige Bundeswehreal Ende 2014 übernommen; am Standort ansässig sind inzwischen die Galek & Kowald GmbH, die Möve Bikes GmbH, die gastrofact gGmbH und die Firma Kon-Service.

Industriegroßfläche Gera-Cretzschwitz

Am 7. April 2020 erfolgte der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der LEJ3 Fulfillment GmbH und der LEG Thüringen über ein rund 24,9 ha großes Grundstück der Industriegroßfläche Gera-Cretzschwitz. Die LEJ3 Fulfillment GmbH gehört zur Amazon.com Inc. mit Sitz in Seattle. Das Unternehmen beabsichtigt die Errichtung eines Amazon-Logistikzentrums mit rund 160.000 m² Nutzfläche. Die LEJ3 Fulfillment GmbH wird das Logistikzentrum als Bauherr errichten lassen. Amazon gründet dann eine ortsansässige Betreibergesellschaft, die langfristige Mieterin (mindestens 15 Jahre Mietvertragslaufzeit) des Logistikzentrums wird. Es ist geplant, mit diesem Projekt – abhängig vom Bestellvolumen und nach einer Anlaufphase – bis zu 1.000 Arbeitsplätze zu schaffen. Das Gebäude soll bis 2021 beziehbar sein. Die Gesamtinvestition für das Projekt beläuft sich auf einen dreistelligen Millionenbetrag. Die Bauarbeiten haben im April 2020 begonnen.

Erwerb des Gebäudekomplexes Carl-Zeiss-Promenade 10 und des Gebäudes Göschwitzer Straße 51–52 in Jena sowie anschließende Vermietung

Notariell beurkundet wurden am 6. November 2019 die entsprechenden Verträge zum Erwerb des Gebäudekomplexes Carl-Zeiss-Promenade 10 von der Carl Zeiss Jena Grundstücks GmbH & Co. KG und der anschließenden Vermietung an die Carl Zeiss AG bzw. die Carl Zeiss Energie GmbH sowie vom Erwerb des Gebäudes Göschwitzer Straße 51–52 in Jena von der Carl Zeiss Meditec Asset Management Verwaltungsgesellschaft mbH und der anschließenden Vermietung an die Carl Zeiss Meditec AG. Inzwischen hat die Umsetzung der Verträge folgenden Stand erreicht:

Carl-Zeiss-Promenade 10

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen waren vor Besitzübergang und Kaufpreisfälligkeit verschiedene Bedingungen zu erfüllen. Die Fälligkeitsvoraussetzungen lagen zum 10. November 2020 vor, sodass die Kaufpreiszahlung im Berichtsjahr geleistet wurde. Der Besitzübergang des Gebäudekomplexes auf die LEG Thüringen erfolgte zum 1. Dezember 2020.

Göschwitzer Straße 52

Die Bestätigung des Notars zu den vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung lag vor dem frühestmöglichen Fälligkeitstermin am 31. Oktober 2020 vor. Die Zahlung des Kaufpreises ist daraufhin am 2. November 2020 erfolgt. Der Besitzübergang des Gebäudekomplexes auf die LEG Thüringen erfolgte zum 1. Dezember 2020.

Steuerungsgruppe „Infrastrukturentwicklung am Erfurter Kreuz“

Zur Abstimmung verschiedenster Fragen rund um die Entwicklung der Industriegroßfläche „Erfurter Kreuz“ ist Anfang 2020 die Steuerungsgruppe „Infrastrukturentwicklung am Erfurter Kreuz“ unter Vorsitz des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) und Beteiligung der LEG Thüringen an den Start gegangen. Zu Beginn wurde entschieden, dass eine

Arbeitsgruppe unter Federführung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) einen Maßnahmenkatalog erarbeiten, mit allen Beteiligten abstimmen sowie in der Umsetzung begleiten soll. In den zwei folgenden Sitzungen der Arbeitsgruppe am 10. Juli 2020 und 30. Oktober 2020 wurde dieser Maßnahmenkatalog behandelt. Dabei hat die LEG ebenfalls mitgewirkt.

Am 27. Juli 2020 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg ein Positionspapier mit Kernforderungen für die Gemeindeentwicklung, die aus kommunaler Sicht seitens des Landes zeitnah umgesetzt werden sollen, bevor die Gemeinderäte bereit sind, die nächsten Schritte zur Schaffung von Baurecht und zur Umsetzung erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen zu gehen. Am 15. September 2020 haben daraufhin Thüringens Infrastrukturminister Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff und TMIL-Staatssekretärin Susanna Karawanskij an einer nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates des Amtes Wachsenburg teilgenommen und mit den Gemeinderatsmitgliedern diesen Forderungskatalog der Gemeinde diskutiert. In diesem Zusammenhang wurde der Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung mit der Gemeinde zum Ausbau der L1044 N übergeben.

Der Maßnahmenkatalog enthält nicht nur Verkehrs- oder Erschließungsmaßnahmen, sondern auch Konzeptentwicklungen, Planungen, soziale Maßnahmen und Projekte der Regionalentwicklung, die in die Zukunft von Standort und Region weisen. Außerdem wurden die von regionaler Seite vorgebrachten Forderungen und Projektvorschläge (soweit umsetzbar und finanzierbar) aufgenommen. Das TMIL hat auf seiner Website ein Tool „Erfurter Kreuz“ zur Information für die Bevölkerung der Region eingerichtet.

Im Ergebnis der Arbeitsgruppensitzung vom 30. Oktober 2020 wurden folgende weitere Aktivitäten durchgeführt:

- Zeitnahe schriftliche Schlussabstimmung zum Maßnahmenkatalog in der AG
- Anschließend Vorlage des Maßnahmenkatalogs an die Steuerungsgruppe
- Einberufung einer Sitzung der Steuerungsgruppe in der ersten Dezemberhälfte 2020
- Vorbereitung einer Kabinetttinformation durch das TMIL

Gewerbegebiet „An der Bachschleife“ in Arnstadt

Die Papacks Sales GmbH ist auf biologisch abbaubare, plastikfreie Verpackungsmittel spezialisiert und hat sich für Thüringen als neuen Fertigungsstandort entschieden. Das Unternehmen produziert künftig im Gewerbegebiet „An der Bachschleife“ in Arnstadt, das von der LEG entwickelt wird. Am 25. September 2020 fand das Richtfest für das neue Werk mit Wirtschaftsstaatssekretärin Valentina Kerst statt. Papacks investiert in Arnstadt knapp EUR 10 Mio und schafft rund 20 neue Arbeitsplätze. Für das Vorhaben erwarb das Unternehmen von der LEG ein rund 2 ha großes Grundstück.

Mietfabrikprojekt Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH in Weimar

Intelligente Antennentechnik, Elektronik und Software für das Auto der Zukunft kommen künftig in verstärktem Maße aus Weimar-Legefild. Am 13. November 2020 wurde dort der Grundstein für ein neues Entwicklungszentrum am Standort der Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH gelegt; rund 30 neue Arbeitsplätze sollen in den nächsten Jahren entstehen. Die Thüringer Industrievermietung GmbH (ThIV), eine 100%ige Tochter der LEG Thüringen, errichtet das Zentrum als Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte und vermietet es langfristig an das Unternehmen, welches seit mehr als einem Jahr zum chinesischen Konzern Huizhou Desay SV Automotive Co. Ltd. gehört. Die bestehende Betriebsstätte hatte die ThIV 2016/17 als Mietfabrikprojekt errichtet. Die Investitionskosten für das neue Gebäude des Entwicklungszentrums betragen rund EUR 1,43 Mio.

Eine positive wirtschaftliche Tragfähigkeitsprüfung zum neuen Projekt der Antennentechnik Bad Blankenburg GmbH und eine Patronatserklärung des Gesellschafters liegen vor.

WGT/Konversion

Im Auftrag des Freistaates Thüringen entwickelt, verwaltet und verwertet die LEG die ehemals militärisch genutzten Liegenschaften des Sondervermögens „WGT-Liegenschaften Thüringen“ (SV).

An den Konversionsstandorten in Rudolstadt-Schaala, Bad Langensalza und Apolda sowie am WGT-Standort Cospeda konnte die LEG 2020 die Vermarktung der Flächen erfolgreich beenden. In Apolda wurde der Verkauf eines Wohngebietes durch Veräußerung des letzten Grundstückes für ein Einfamilienhaus abgeschlossen. In Rudolstadt wurde das letzte im Eigentum der WGT befindliche Grundstück für den Bau eines Mehrfamilienhauses veräußert. Weiterhin wurde die Vermarktung der Flächen im Wohngebiet „Gartenstadt“ in Bad Langensalza mit Verkauf des letzten Grundstückes im Dezember 2020 abgeschlossen. Auf diesem Grundstück ist der Bau eines Pflegeheimes vorgesehen.

Auf verschiedenen Liegenschaften des Sondervermögens führte die LEG zudem Maßnahmen zur Sanierung und zur Flächenaufbereitung durch. Die Arbeiten waren erforderlich zur Verwertung, zur Beseitigung städtebaulicher Missstände oder zur nachhaltigen Gewährleistung der Verkehrssicherung.

Im Hinblick auf die Verwertung der Liegenschaften des Sondervermögens lässt sich für das Jahr 2020 insgesamt eine erfolgreiche Bilanz ziehen. Insgesamt wurden mit 17 Kaufverträgen rund 108 ha Grundstücksfläche verwertet. Bei der überwiegenden Zahl der Verkäufe handelte es sich um gewerblich nutzbare Grundstücke. 14 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 110 Mio und die Schaffung von 286 Arbeitsplätzen vorgesehen. Zudem wurden naturschutzfachlich relevante Flächen verwertet.