

INDUSTRIEPARK AN DER WIPPER SACHSEN-ANHALT

Produktion - Lager – Recycling
mit Gleisanschluss

Mansfeld / Hettstedt
Schlossstraße, 06333 Hettstedt
(Sachsen-Anhalt)



| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|-------|
| Makrolage / Mikrolage | 3 |
| Der Industriepark An der Wipper | 4 |
| Umfeldanalyse | 5 |
| Verkehrsanbindung, Verkehrsinfrastruktur / Die Gleisanlage | 6 |
| Die Gesamtliegenschaft | 7 |
| Der Industriepark An der Wipper – Nutzungsidee / Potenziale / Cluster | 8 |
| Mögliche Entwicklungsfelder | 9 |
| Bestandsgebäude 1 – DGW-Halle | 11 |
| Bestandsgebäude 5 und 9 | 13 |
| Bestandsgebäude 3,6,7 und 8 | 14 |
| Externe Baureserve – Standort Kuhlehde | 15 |
| Historie / Kontakt | 16 |

MAKROLAGE

Hettstedt liegt im Herzen Deutschlands und Europas. Der 1.449 km² umfassende Landkreis Mansfeld-Südharz liegt im Südwesten von Sachsen-Anhalt und grenzt im Osten an den Ballungs- und Wirtschaftsraum Halle-Leipzig.

Wichtigster Motor für Wachstumsstrategien ist die Zusammenarbeit von Industrie und produktionsnahen Dienstleistern, Forschungseinrichtungen, Universitäten sowie Verwaltung und Politik. Zu den Forschungsschwerpunkten in Sachsen-Anhalt gehören u.a. Wirtschaftswissenschaften und Agrarökonomie, Systematische Umweltforschung, Materialwissenschaften und Mikrosystemtechnik, Logistik und Mobilität sowie Energieforschung.

Neben der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg und der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg gibt es in Sachsen-Anhalt acht Hochschulen und viele außeruniversitäre Forschungseinrichtungen wie Fraunhofer-Einrichtungen, Max-Planck-Institute und Helmholtz-Zentren.

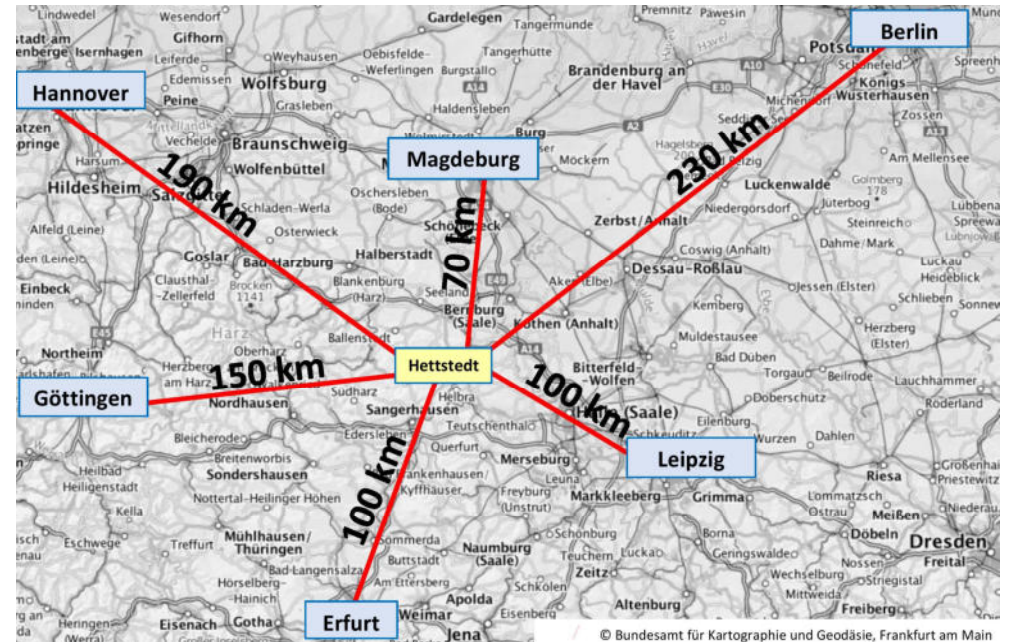
Der Landkreis Mansfeld-Südharz ist Teil des Mitteldeutschen Reviers und der Innovationsregion Mitteldeutschland.

MIKROLAGE

Die Region war wirtschaftlich lange Zeit durch den industriellen Kupferschiefer-, Braunkohle-, Gips- und Kalibergbau sowie die Nichteisenmetallurgie und die Holzwirtschaft geprägt. Unter anderem wegen der Einstellung des dominierenden Kupferbergbaus in den 90er Jahren vollzieht die Region einen bis heute andauernden Strukturwandel.

Einzelne global agierende und für die Region strukturbestimmende Großunternehmen der Kupfer- und Grundstoffindustrie sind am Standort Mansfeld-Südharz ansässig und konnten sich etablieren.

- KME Mansfeld GmbH
- Romonta Unternehmensgruppe
- Knauf Deutsche Gipswerke KG
- ante-holz GmbH
- Elcowire Rail GmbH



DER INDUSTRIEPARK AN DER WIPPER

Keyfacts

- Grundstücksfläche rund 280.000 m² (28 ha)
- 37 Flurstücke, die überwiegend innerhalb von Flur 2 der Gemarkung Großörner liegen
- Rund 30.300 m² (ca. 10,8 %) der Fläche sind bebaut
- Anliegender Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz
- Netto-Bauland von 17,3 bis 17,6 ha Baufläche GI/GE
- Baufeldgrößen zwischen ca. 0,4 bis 13 ha möglich
- Erneuerung der Medienerschließung (Strom, Gas, Trink- und Abwasser) geplant
- Erneuerung der inneren Verkehrserschließung (mit 7,5 Meter breiter Fahrbahn, LKW-Parkflächen und Gehweg) geplant
- Aufstellung eines B-Planes wird zeitnah realisiert

Standortvorteile

- Gleisanschluss
- Geringes Angebot an Industriegebieten vergleichbarer Größe im lokalen und regionalen Umfeld
- Anbindung an mehrere Autobahnen in der näheren Umgebung (A14, A36, A38, A71)
- Anbindung an regionale Bundesstraßen (B86, B180, B242)
- Zentrale Lage in der „Innovationsregion Mitteldeutschland“ und Nähe zum Ballungsraum Halle-Leipzig mit ansässigen Forschungs- und Bildungsstätten



UMFELDANALYSE

Der Landkreis Mansfeld-Südharz

Neben den etablierten Großunternehmen in unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft wie

- KME Mansfeld GmbH 0 km
- Elcowire Rail GmbH (Kupferverarbeitung) 3 km
- Arysza (Großbäckerei) 15 km
- Romonta Unternehmensgruppe 30 km
- Knauf Deutsche Gipswerke KG 35 km
- ante-holz GmbH 50 km

sind in Industrie- und Gewerbegebieten eine Vielzahl an mittelständischen Unternehmen aus dem Bereich Metall-, Maschinen- und Anlagenbau sowie der Grundstoffindustrie vertreten.

Die Gewerbe- und Industriegebiete im Landkreis Mansfeld-Südharz sind im Durchschnitt zu rund 79% ausgelastet. Das Angebot insbesondere an Gewerbeflächen für eine industrielle Nutzung (GI) im nördlichen Teil des Landkreises ist knapp.

| Wichtige Industriegebiete | ha | km | Angesiedelte Unternehmen (u.a.) |
|---|----|----|---|
| Ritteröder Straße, Hettstedt | 40 | 5 | - Abbruch und Tiefbau Fa. Müller - Höfer Metall Technik - PROMESA (Batterierecycling) |
| Rohhütte Helbra | 61 | 13 | - Holzheizkraftwerk Mansfelder Land - TEP (techn. Erzaufbereitung und Projektierung) |
| Industriegebiet Junkersfeld Aschersleben | 50 | 20 | - KANN Beton - TAS Transport-Logistik |
| Industrie- und Gewerbegebiet Schwenk, Bernburg | 20 | 30 | - Sievert Baustoffe - Schwenk Zement |
| Industriepark Solvay, Bernburg | 43 | 30 | - Solvay Chemicals - PreZero Energy |

Innovationsregion Mitteldeutschland

Im Strukturwandelprojekt **Innovationsregion Mitteldeutschland** entwickelt die Europäische Metropolregion Mitteldeutschland (EMMD) gemeinsam mit den Landkreisen Altenburger Land, Anhalt-Bitterfeld, Burgenlandkreis, Leipzig, Mansfeld-Südharz, Nordsachsen und Saalekreis sowie den Städten Halle (Saale) und Leipzig neue Strategien und Projekte für Innovation und Wertschöpfung, um den Strukturwandel in der Region aktiv zu gestalten.

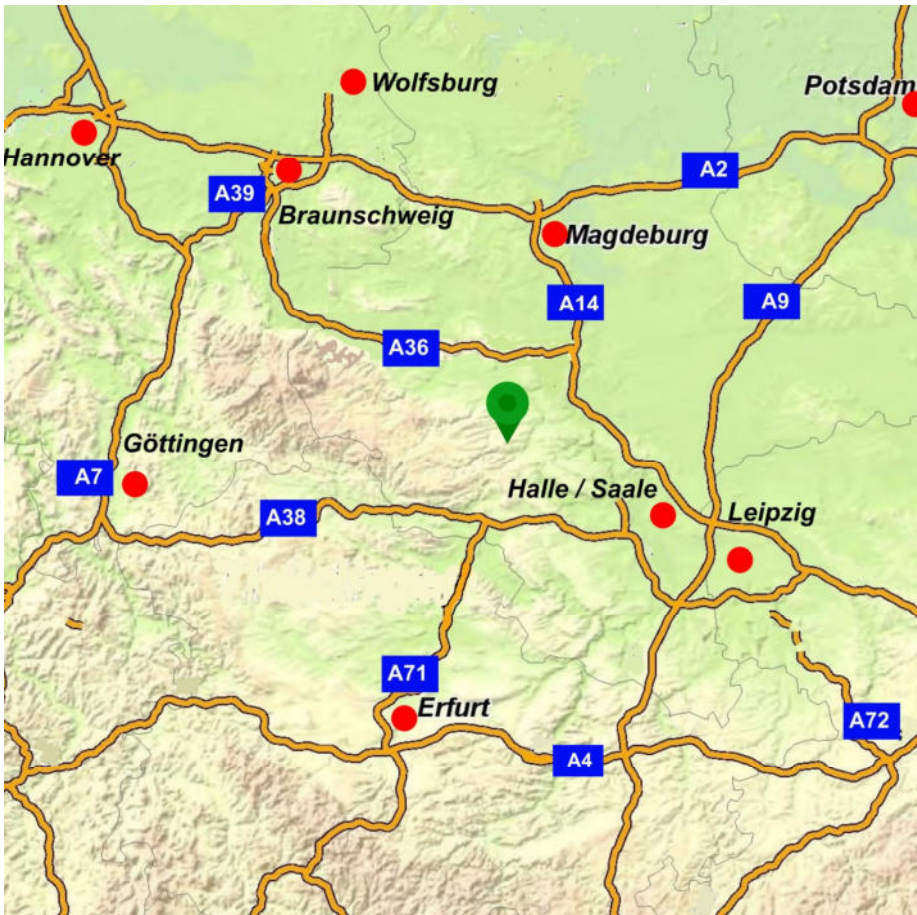
In den kommenden Jahren wird die IRMD ihre Wirtschaftsleistung weiter deutlich steigern können. Im Jahr 2040 wird eine Bruttowertschöpfung von 106,9 Mrd. Euro (nominal) erwartet, ein Wachstum von rund 85 Prozent gegenüber dem Jahr 2019. Das Wachstum liegt damit deutlich über dem der Bundesländer Sachsen-Anhalt (+69 %) und Thüringen (+77 %) und in etwa auf dem Niveau von Sachsen (+83 %).

Gebietskörperschaften der Innovationsregion Mitteldeutschland



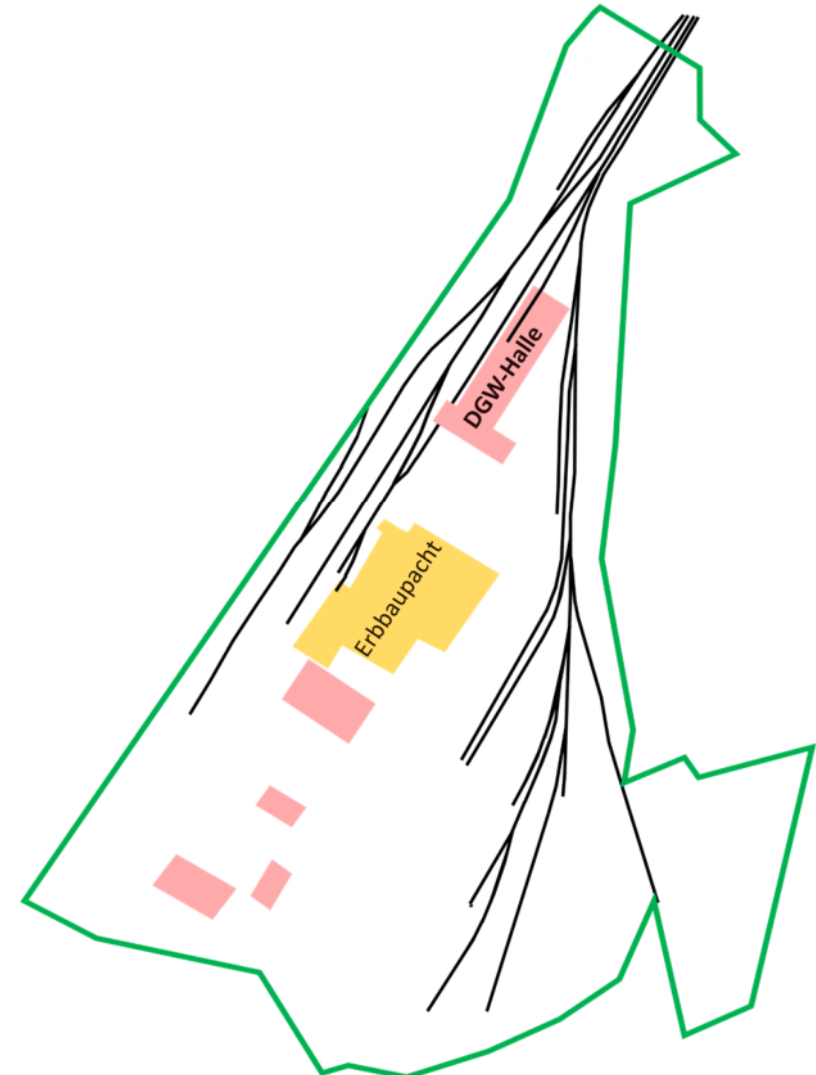
VERKEHRSANBINDUNG

- Autobahn A14 (Auffahrt Plötzkau) 20 km
- Autobahn A36 (Auffahrt Aschersleben) 22 km
- Autobahn A38 (Auffahrt Sangershausen) 30 km
- Autobahn A71 (Auffahrt Niederröbblingen) 32 km



VERKEHRSINFRASTRUKTUR / DIE GLEISANLAGE

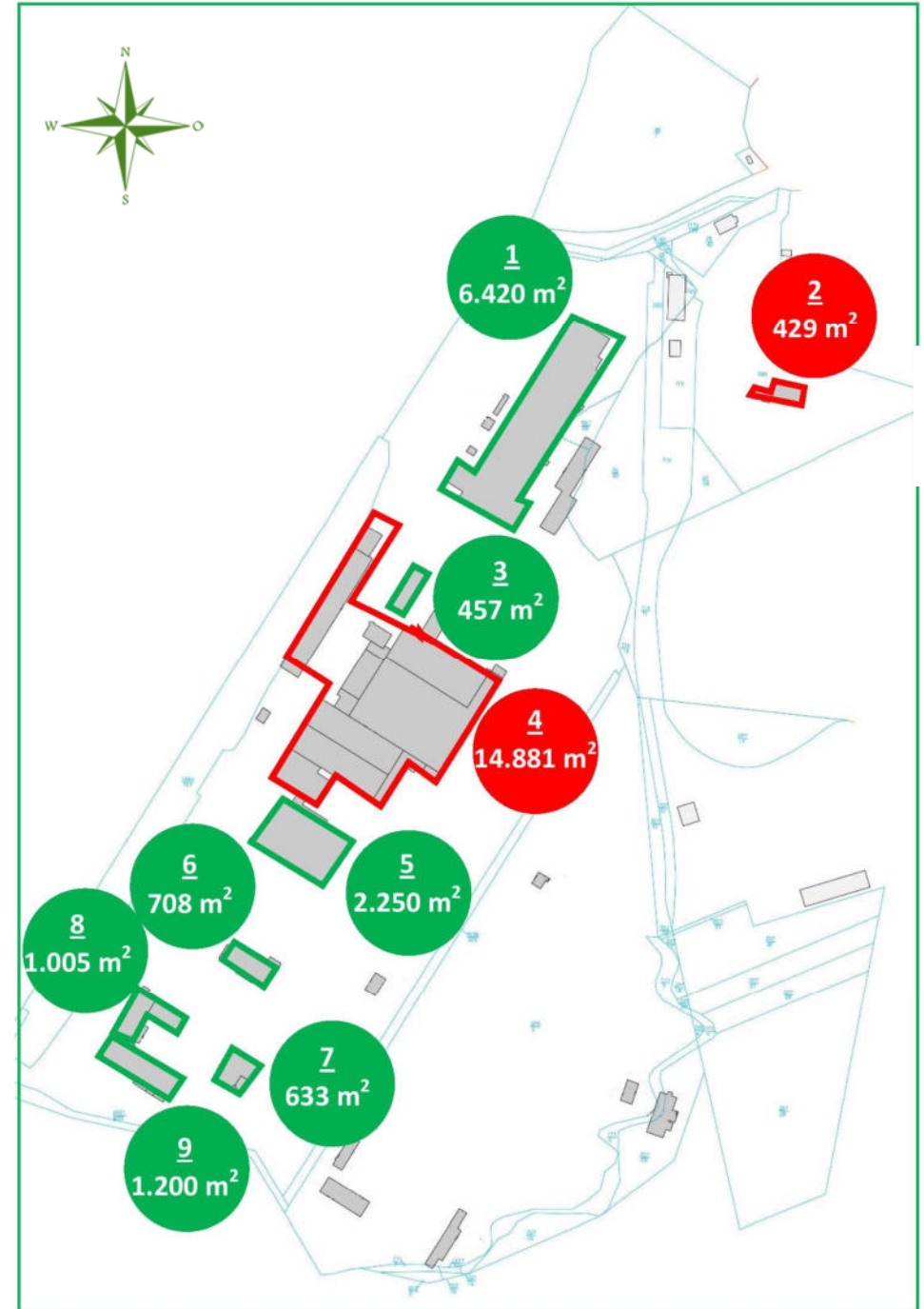
Der Industriepark An der Wipper verfügt über einen bestehenden Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz für Güterverkehr. Das Areal selbst ist mit einem verzweigten Schienensystem erschlossen. Ein Gleisanschluss führt direkt in die DGW-Halle.



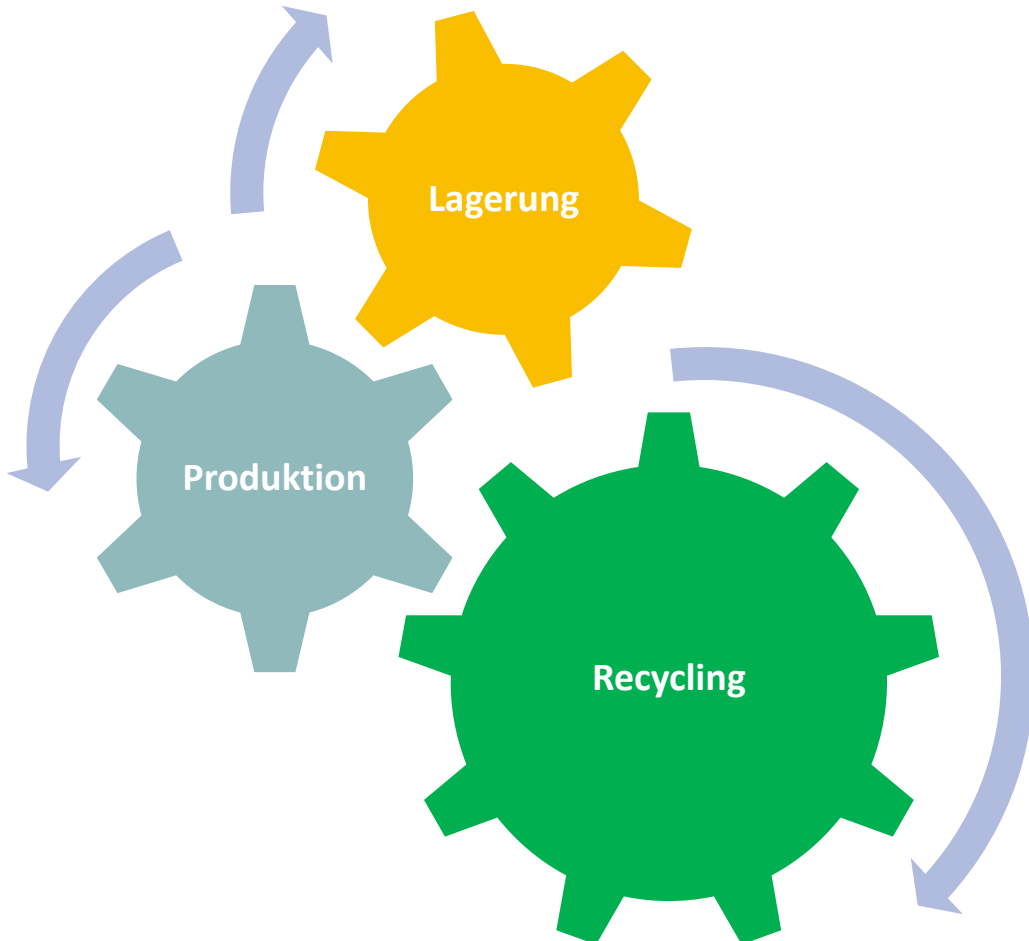
DIE GESAMTLIEGENSCHAFT MIT IHREN BESTANDSGEBÄUDEN



| Bestandsgebäude | | | | | |
|-----------------|----------------------|----------------------|---|-------------------------|-----------------------|
| 1 | „DGW-Halle“ | 6.420 m ² | 2 | Gästehaus / Erbbaupacht | 429 m ² |
| 3 | Ehem. Betriebsklinik | 457 m ² | 4 | KME / Erbbaupacht | 14.881 m ² |
| 5 | Küche und Speisesaal | 2.250 m ² | 6 | Kompressorhaus | 708 m ² |
| 7 | Werkstatt | 633 m ² | 8 | Sozialgebäude | 1.005 m ² |
| 9 | Kabelzerlegungshalle | 1.200 m ² | Σ | | 12.673 m ² |



DER INDUSTRIEPARK AN DER WIPPER NUTZUNGSDIEE / POTENZIALE / CLUSTER



Ideal für Nutzungen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen.

Mögliche Nutzungscluster Lagerung

- Baustoffe
- Rohstofffreilager z.B. Holz, Stein, Kies, etc.
- Entsorgungslagerung
- Reifenlager
- Gefahrgutlager
- Tanklager

Mögliche Nutzungscluster Produktion

- Metallverarbeitende Industrie / Anlagenbau
- Kupferaffine Produktion
- Batterieherstellung / Komponenten für Elektrofahrzeuge u.a.
- Sägewerk
- Module für Erneuerbare Energien
- Biogasanlage / Blockheizkraftwerk
- Betonfertigteilwerk

Mögliche Nutzungscluster Recycling

- Rückgewinnung / Mikrofiltration
- Recycling Batterien
- Recycling Photovoltaik
- Recycling Straßenbelag / Asphalt / Baustoffe etc.
- Recycling Windkraftanlagen

MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFELDER

VARIANTE 1 – KLEINTEILIGE FLÄCHENKONFIGURATION

| | |
|--|---|
| Fläche | 173.000 m² / 17,30 ha |
| Max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8) | 13,84 ha |
| Variable Parzellierung der Baugrundstücke von 0,37 bis 5,75 ha | |
| Kleinteilige Struktur, die eine vielfältige Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet ermöglicht. | |
| Aufgrund der Größe werden Flächen unter 2 ha vorrangig für gewerbliche Nutzung vorgesehen und auf allen Flächen größer als 2 ha können sowohl Industrie- als auch Gewerbefläche entwickelt werden. | |
| Größere Bauflächen können weiter unterteilt werden. | |
| Variante I bietet den Vorteil, dass das gesamte Areal sich in separate Bauabschnitte unterteilen und somit gestaffelt entwickeln lässt. | |
| Ideal für Nutzungen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen. | |

Entwicklungsfelder

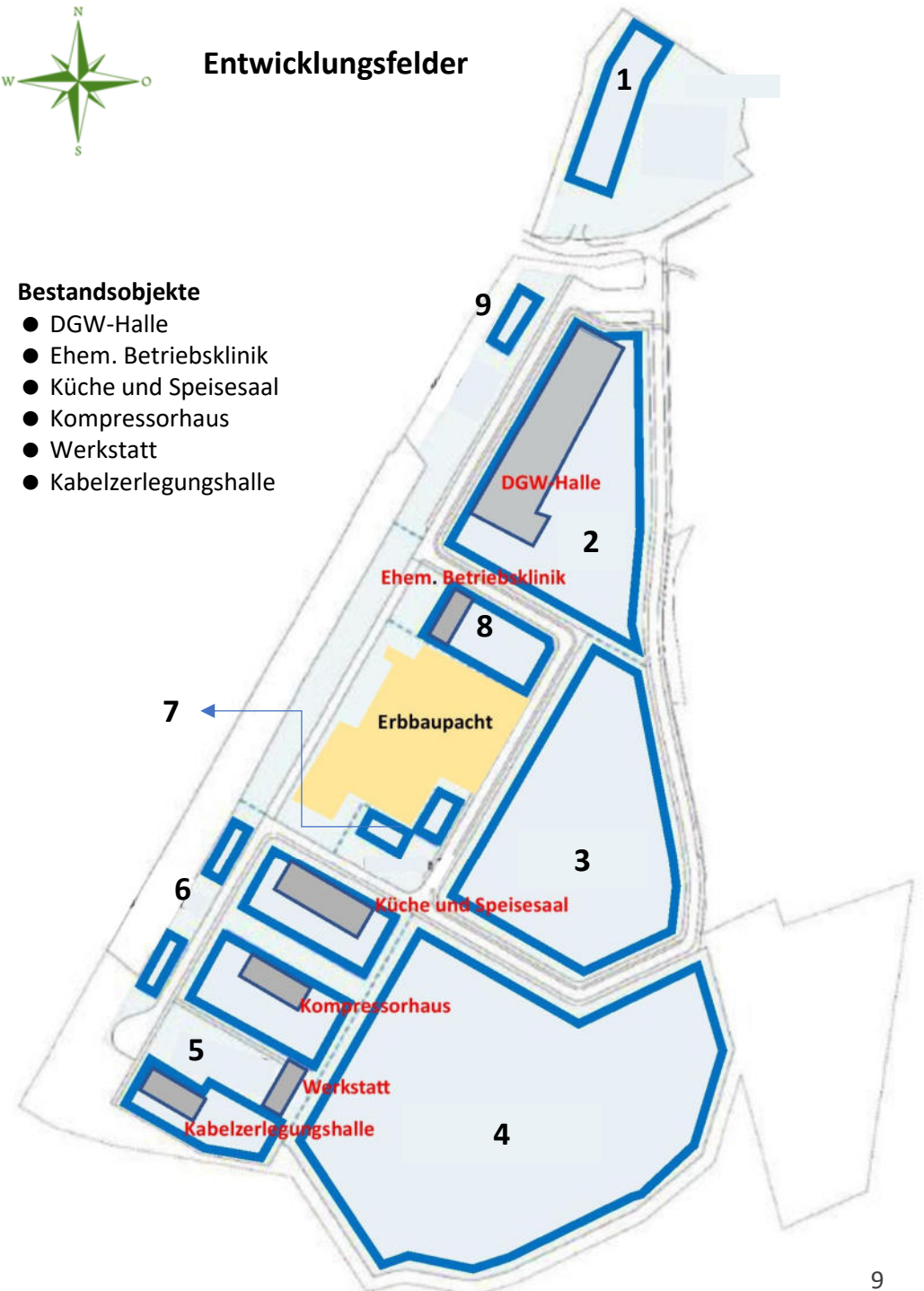
| | |
|----------|---|
| 1 | 15.400 m ² / 1,54 ha |
| 2 | 25.500 m ² / 2,55 ha |
| 3 | 28.800 m ² / 2,80 ha |
| 4 | 57.500 m ² / 5,75 ha |
| 5 | 27.200 m ² / 2,72 ha |
| 6 | 4.000 m ² / 0,40 ha |
| 7 | 3.700 m ² / 0,37 ha |
| 8 | 5.500 m ² / 0,55 ha |
| 9 | 6.200 m ² / 0,62 ha |
| Σ | 173.000 m² / 17,30 ha |



Entwicklungsfelder

Bestandsobjekte

- DGW-Halle
- Ehem. Betriebsklinik
- Küche und Speisesaal
- Kompressorhaus
- Werkstatt
- Kabelzerlegungshalle



MÖGLICHE ENTWICKLUNGSFELDER VARIANTE 2 – GROSSTEILIGE FLÄCHENKONFIGURATION

| | |
|--|---|
| Fläche | 176.200 m² / 17,62 ha |
| Max. überbaubare Fläche (GRZ 0,8): | 14,10 ha |
| Variable Parzellierung der Baugrundstücke von 0,4 bis 12,97 ha Größe , die dennoch eine variable und vielfältige Nutzung ermöglichen. | |
| Baufläche 3 ist mit insgesamt knapp 13 ha das größte der Baufelder und wird durch eine ringförmige Erschließung in drei Teilgebiete parzelliert. | |
| Ideal für Nutzungen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen. | |

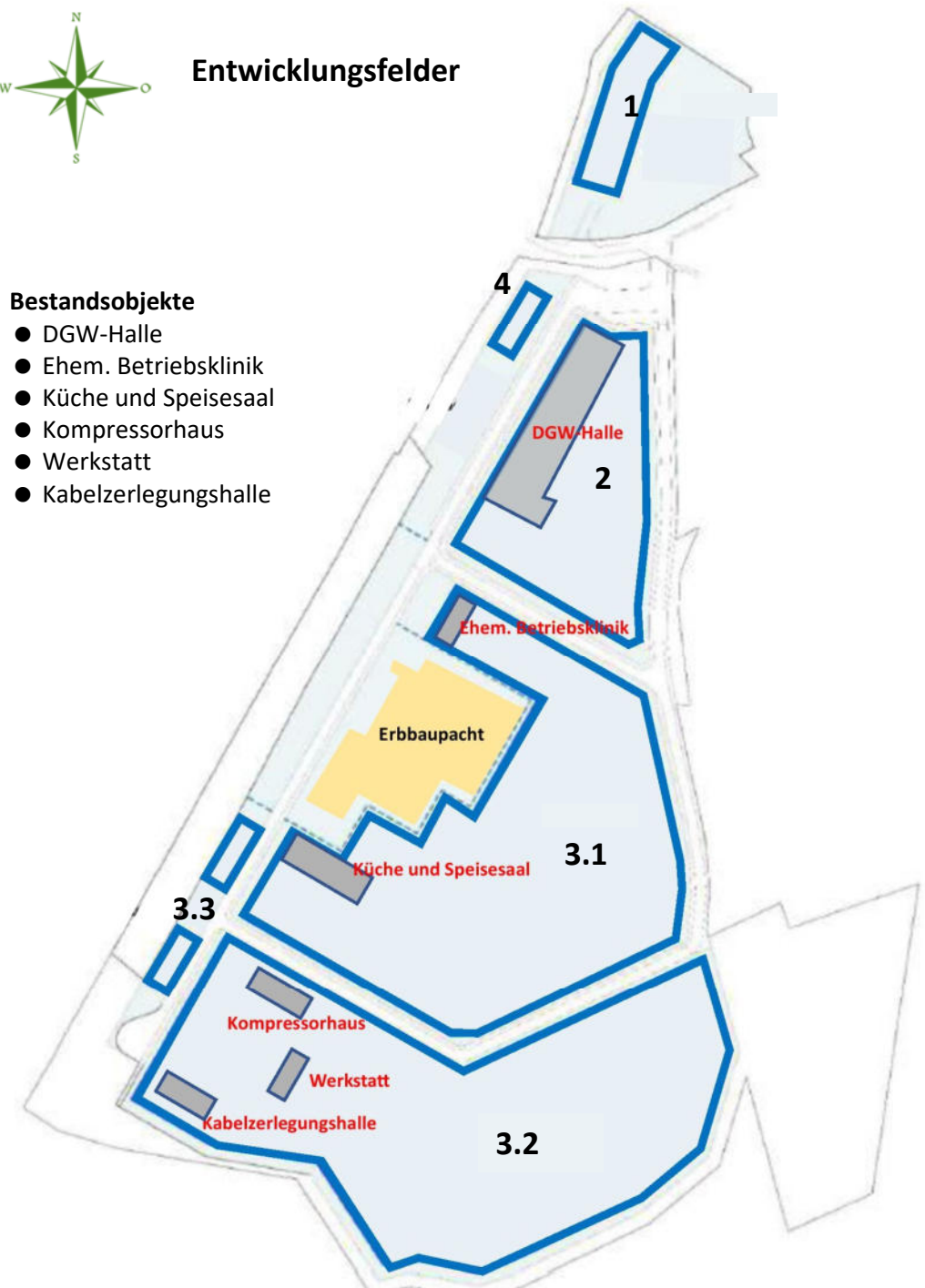
| Entwicklungsfelder | |
|--------------------|---|
| 1 | 15.400 m ² / 1,54 ha |
| 2 | 24.900 m ² / 2,49 ha |
| 3.1 | 58.500 m ² / 5,85 ha |
| 3.2 | 67.200 m ² / 6,72 ha |
| 3.3 | 4.000 m ² / 0,40 ha |
| 4 | 6.200 m ² / 0,62 ha |
| Σ | 176.200 m² / 17,62 ha |



Entwicklungsfelder

Bestandsobjekte

- DGW-Halle
- Ehem. Betriebsklinik
- Küche und Speisesaal
- Kompressorhaus
- Werkstatt
- Kabelzerlegungshalle



BESTANDSGEBÄUDE 1

DGW-HALLE*

GEBÄUDENUTZFLÄCHE 6.420 m²

Die Haupthalle wurde in den 1970er Jahren gebaut und ist mit zwei Kränen ausgestattet. Die Halle ist teilweise unterkellert und verfügt über einen Gleisanschluss bis in die Halle.

Der Büro- und Verwaltungstrakt ist sanierungsbedürftig.

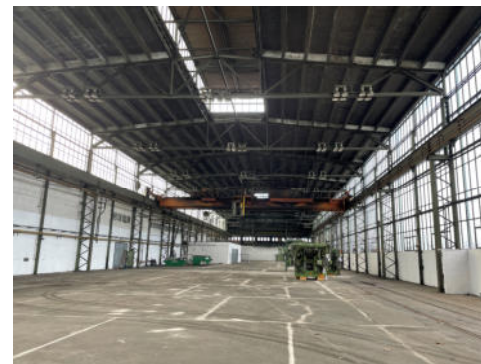
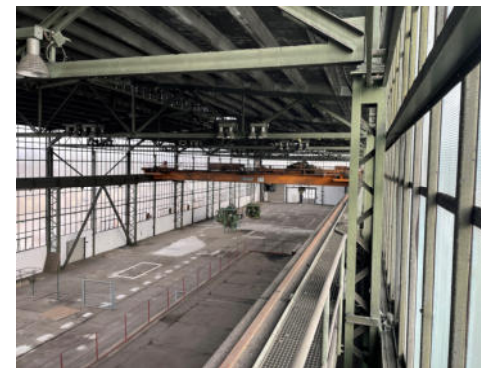
* DGW-Halle = ehemalige Draht-Gieß-Walz-anlage

Nutzung: Produktion



Infobox

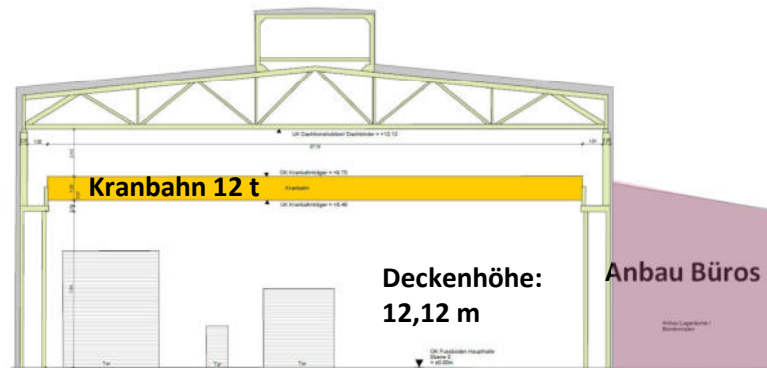
| | |
|---|------------------------|
| Hauptschiff | 3.780 m ² |
| Deckenhöhe 12,12 m | |
| Bodentraglast > 5t | |
| Dach des Halleneinbaus (Empore) | 200 m ² |
| Querschiff | |
| Untere Ebene: Deckenhöhe 4,81 m | 1.024 m ² |
| Obere Ebene: Deckenhöhe 11,59 m | ca. 820 m ² |
| Anbau Büro- und Sozialflächen | ca. 600 m ² |
| Kranbahn 1 (Hauptschiff) | |
| Oberkante Kranbahnträger = 9.91 m, Unterkante Kranbahnträger = 8.50 m | |
| Traglast 22t | |
| Kranbahn 2 (Querschiff) | |
| Oberkante Kranbahnträger = 12,76 m, Unterkante Kranbahnträger = 11,36 m | |



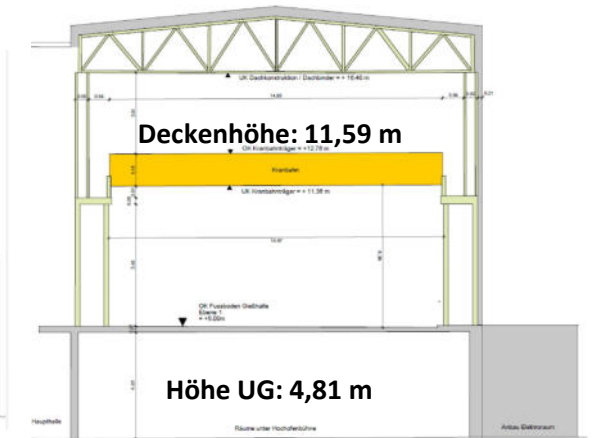
Anbau Büro- und Sozialflächen

GRUNDRISS DGW-HALLE

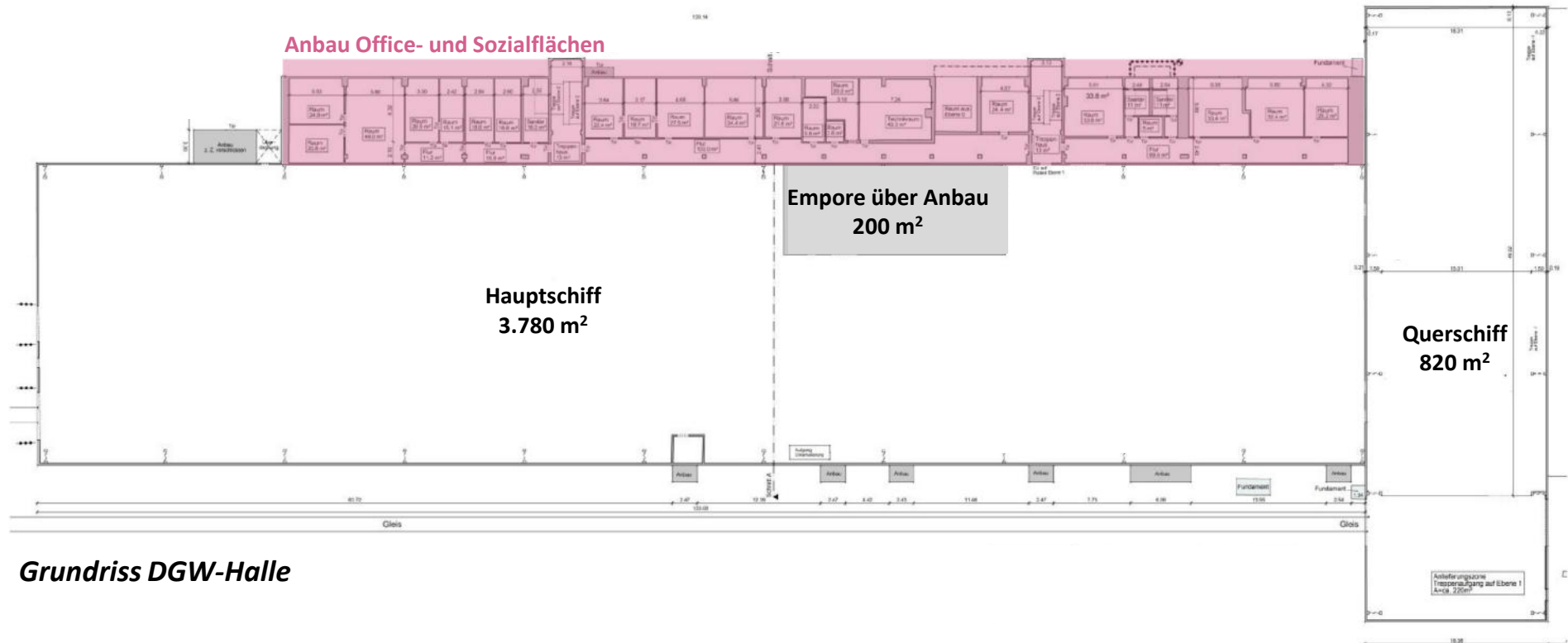
GEBÄUDENUTZFLÄCHE 6.420 m²



Querschnitt Hauptschiff



Querschnitt Querschiff



Grundriss DGW-Halle

BESTANDSGEBÄUDE 5 KÜCHE UND SPEISESAAL GEBÄUDENUTZFLÄCHE 2.250 m²



Die ehemalige Mensa bietet viel Potenzial für eine neue Nutzung und lässt sich einfach in ein neues Konzept integrieren. Sanierungsbedürftig.

BESTANDSGEBÄUDE 9 KABELZERLEGUNGSHALLE GEBÄUDENUTZFLÄCHE 1.200 m²



Die ehemalige Kabelzerlegungshalle ist geräumt und kann sofort in eine Nutzung oder in ein Gesamtkonzept überführt werden.

GEBÄUDE 3 – EHEM. BETRIEBSKLINIK
GEBÄUDENUTZFLÄCHE 457 m²
DENKMALSCHUTZ, SANIERUNGSBEDÜRFTIG



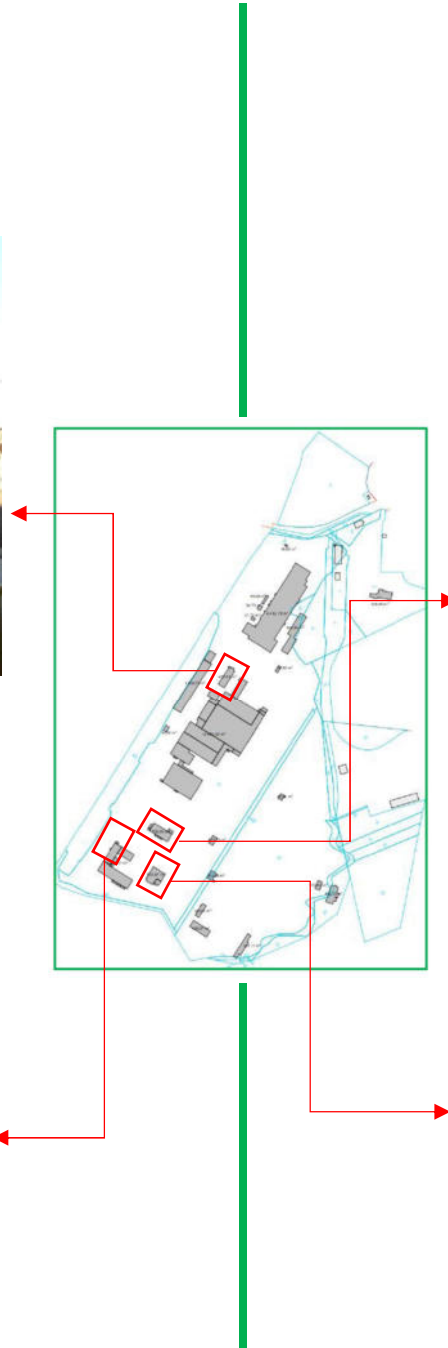
GEBÄUDE 8 - SOZIALGEBÄUDE
GEBÄUDENUTZFLÄCHE 1.005 m²
DENKMALSCHUTZ, SANIERUNGSBEDÜRFTIG



GEBÄUDE 6 - KOMPRESSORHAUS
GEBÄUDENUTZFLÄCHE 708 m²
DENKMALSCHUTZ, SANIERUNGSBEDÜRFTIG

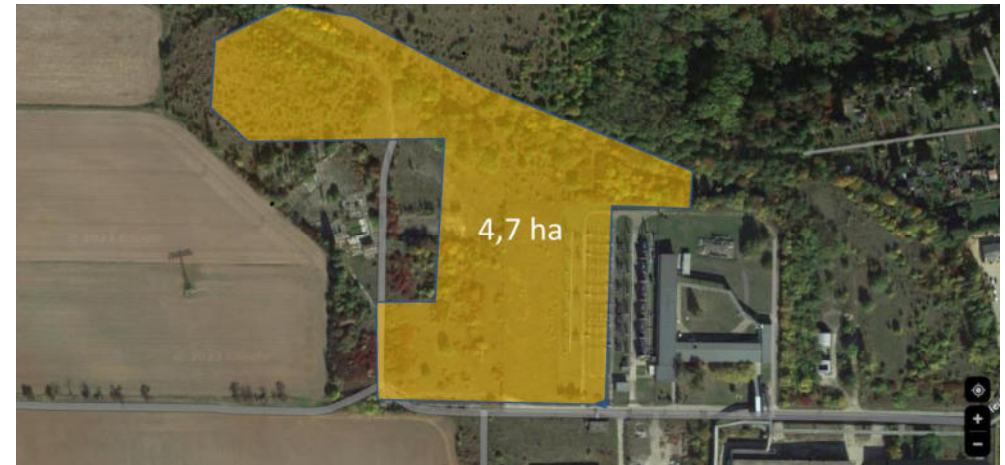
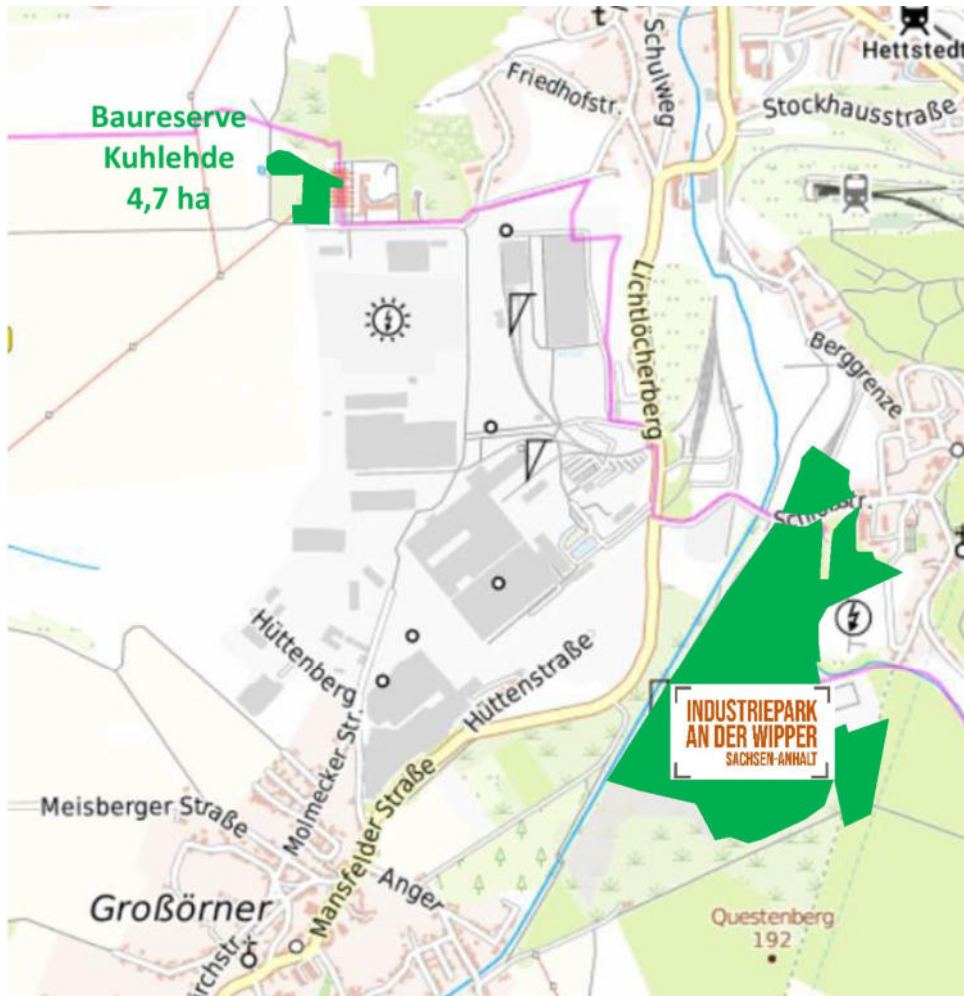


GEBÄUDE 7 - WERKSTATT
GEBÄUDENUTZFLÄCHE 633 m²
DENKMALSCHUTZ, SANIERUNGSBEDÜRFTIG



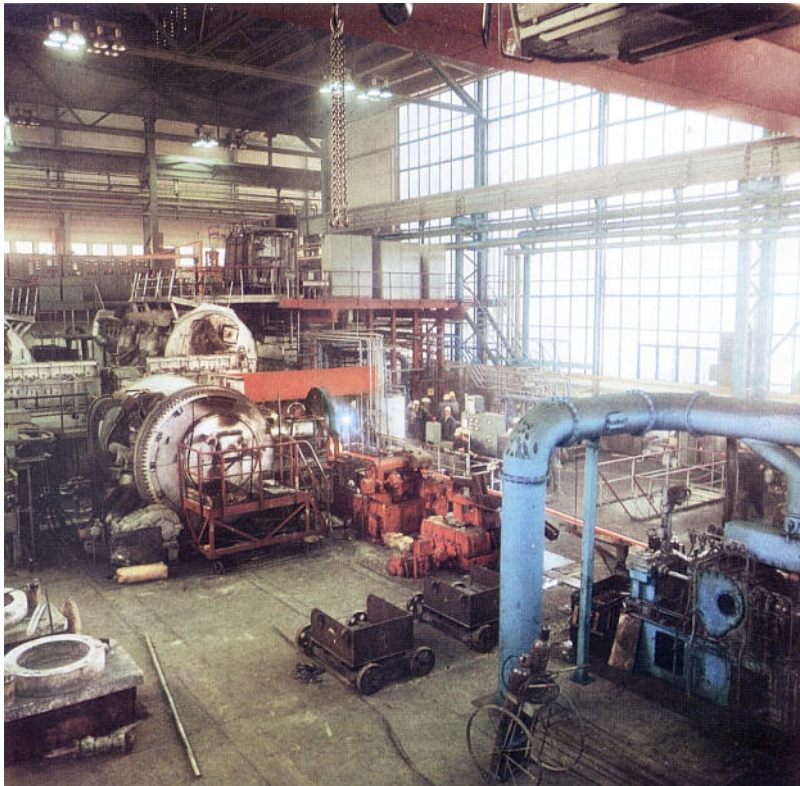
EXTERNE BAURESERVE - STANDORT KUHLEHDE

Etwa 2 km vom Industriepark An der Wipper entfernt ist die Liegenschaft „Kuhlehde“ mit insgesamt 47.147 m² (4,7 ha) verfügbar.
Geeignet z.B. für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.



HISTORIE STANDORT

| | | |
|------|--|--|
| 1695 | gegründet | Anfang der 1990er Jahre Einstellung des Primärkupferbergbaus |
| 1871 | Errichtung Kupferraffineriehütte | |
| 1909 | Gründung „Mansfelder Kupfer und Messingwerk“ (MKM) | 1998 Inbetriebnahme einer neuen Sekundärkupferhütte |
| 1978 | Errichtung Draht-Gieß-Walzanlage (DGW-Halle) | 2019 Verkauf an die KME-Gruppe und Neufirmierung als „KME Mansfeld GmbH“ |
| 1989 | Treuhandbetrieb, Firmierung als MKM Mansfelder Kupfer und Messing GmbH | 2007 Weitgehende Stilllegung des ca. 28 ha großen Südgeländes |



KONTAKT



Sven Zöller
Dipl.-Kfm.

Ratio Strategie- und
Beratungsgesellschaft mbH
Kohlgartenstraße 15
04315 Leipzig
+49 170 4426080
+49 341 33204175

szoeller@rsb-ratio.com
www.rsb-ratio.com



Alle Angaben wurden mit großer
Sorgfalt und nach bestem Wissen
erstellt, sind jedoch ohne Gewähr.

Stand: Oktober 2023