

Leistungsbeschreibung MBS Gewerbeflächenpotenziale Halle (Saale)

Ein wesentliches Ziel der Stadt Halle (Saale) ist die Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt als Wirtschafts- und Innovationsstandort. Eine wichtige Rolle spielen hierbei die Gewinnung und die Neuansiedlung von Unternehmen sowie das Halten und die Weiterentwicklung des Unternehmensbestandes. Grundvoraussetzung hierfür ist die langfristige und marktorientierte Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Halle (Saale).

Vor diesem Hintergrund zählen die Aktivierung von Flächenpotenzialen und die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Gewerbeflächen zu den wesentlichen Aufgaben der städtischen Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen daher bestehende und potenzielle Gewerbeflächen in der Stadt Halle (Saale) systematisch analysiert, identifiziert und bewertet werden.

Für die Aufstellung der Machbarkeitsstudie sind folgende Schritte notwendig:

Leistungsstufe 1 (obligat)

In der Leistungsstufe 1 (obligat) soll eine Erfassung und Analyse von potenziell für gewerbliche Zwecke nutzbaren Flächen ab einer Größe von 0,2 ha im kompletten Stadtgebiet Halle (Saale) durchgeführt werden.

Arbeitsgrundlage hierfür ist das im FB Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung der Stadt Halle (FB WWD) bestehende Gewerbeflächenkataster. Das Kataster enthält überwiegend Flächen, welche sich innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten befinden. Aus den Daten dieses Katasters wird eine digitale Karte mit den bereits identifizierten Potenzialflächen in Form von GIS-Daten (ca. 130 Flächen) generiert und dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt. Weiterhin wird vom FB WWD eine mit der Karte korrespondierende Tabelle mit folgenden Sachdaten geliefert: Flächen-ID, Adresse, Flächengröße, vorhandenes Baurecht, aktuelle Flächenverfügbarkeit nach Einschätzung des FB WWD, bekannte Nutzungen. Bislang wurden die bereits identifizierten Potenzialflächen in Brownfield, Greenfield und sonstige Flächen unterschieden.

1.	Anpassung und Ergänzung der Kategorien
	<p>Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll eine Anpassung der Kategorisierung der Potenzialflächen erfolgen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Flächen auf der „grünen Wiese“2. Abgeräumte Brachflächen, klassische Baulücken3. Grundstücke mit ungenutztem Gebäudebestand4. Augenscheinlich untergenutzte Flächen mit oder ohne Gebäudebestand5. Grundstücke mit nicht passenden oder „falschen“ Nutzungen, die ggf. geändert werden könnten <p>Diese Kategorien können ggf. um sinnvolle weitere Kategorien ergänzt oder angepasst werden. Eine Änderung, Ergänzung oder Anpassung ist mit dem Auftraggeber und der Stadtverwaltung Halle (Saale) abzustimmen.</p>
2.	Identifizierung und Kategorisierung weiterer Potenzialflächen
	<p>Neben den bereits vom FB WWD identifizierten und eingereichten Potenzialflächen sowie den Potenzialflächen aus vorgegangener Machbarkeitsstudie, sollen weitere</p>

	<p>Potenzialflächen identifiziert und kategorisiert werden. Die neu identifizierten Flächen können sich sowohl in aber auch außerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete befinden. Die Potenzialflächenanalyse soll bedarfsorientiert und für keine konkrete Branche erfolgen. Bei der zukünftigen Nutzung kann es sich sowohl um emissionsarmes als auch um emissionsintensives Gewerbe handeln. Bei den zu betrachtenden Flächen muss es sich nicht nur um „freie“ bzw. um baureife Fläche handeln. Die Flächen können mit einer Immobilienbrache belegt oder untergenutzt sein (siehe auch Kategorien 1-5). Es kann sich auch um einzelne, benachbarte Flurstücke handeln, die erst durch eine Zusammenlegung ein sinnvolles Flächenpotenzial ergeben. Diese Flurstücke können ggf. auch aktuell noch von einer Nutzung belegt sein, die aber beispielsweise eine geringe Flächeneffizienz oder minderwertige Nutzung aufweist.</p>
<p>3.</p>	<p>Ermittlung von Standorteigenschaften</p>
	<p>Zu den Potenzialflächen sollen folgende Standorteigenschaften ermittelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adresse - Flächengröße und -zuschnitt - Flurstück und Flurstücksnummer - Eigentümerstruktur (z.B. heterogen, städtisch, privat, etc., Anzahl der unterschiedlichen Eigentümer) - Flächenverfügbarkeit - Aktuelles Baurecht - Aktuelle Nutzung/Betrieb - Verkehrliche Anbindung - Aktueller Medienbestand und bestehende Anschlussleistungen (Strom, ggf. Fernwärme, Gas, Trinkwasser, Abwasser) - Altlastenverdacht - Denkmalschutz <p>Diese Standorteigenschaften können ggf. um sinnvolle weitere ergänzt oder angepasst werden. Eine Änderung, Ergänzung oder Anpassung ist mit dem Auftraggeber und der Stadtverwaltung Halle (Saale) abzustimmen.</p>
<p>4.</p>	<p>Ermittlung von Entwicklungshemmnissen</p>
	<p>Gewerbeflächenpotenziale unterliegen oftmals Entwicklungshemmnissen. Diese sollen für die identifizierten Potenzialflächen in Halle (Saale) ermittelt sowie Maßnahmen zur Überwindung dieser Hemmnisse aufgezeigt und kostenseitig grob quantifiziert werden. Folgende Entwicklungshemmnisse sollen in der Analyse der jeweiligen Flächen geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leerstehende Immobilie mit erschwerter Nachnutzung / Abbruchkosten - Denkmalschutz - Altlasten - Fehlende oder nicht ausreichende technische / mediale Erschließung - kleinteilige und heterogene Eigentümerstruktur mit unterschiedlichen Entwicklungsstrategien/ fehlende Veräußerungsabsicht. - Ungünstige Verkehrsanbindung (wie z.B. fehlende Fuß/ Radwege, aufwendige verkehrliche Erschließung, fehlendes Parkplatzangebot für Arbeitnehmer, unzureichende Aufstellfläche bzw. Rangiermöglichkeiten für LKWs) - Zu hohe Verkehrsbelastung - Ungünstiger Flächenzuschnitt

	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonflikte (z.B. durch angrenzende / anteilige Wohnnutzung) - Starker Umnutzungsdruck/ Tertiarisierung Gewerbeflächen. (Büros, Hotels, großflächiger Einzelhandel attraktiver als Gewerbe) - Abwertung der Fläche durch das Umfeld / Trading Down Effekte im Gebiet <p>Erkennt der Auftragnehmer im Zuge der Untersuchung weitere Entwicklungshemmnisse sind diese mit zu berücksichtigen und zu benennen.</p>
5.	Bewertung der Entwicklungshemmnisse und Priorisierung der Potenzialflächen
	<p>Abschließend sollen die Entwicklungshemmnisse bewertet werden. Darauf aufbauend soll eine Priorisierung von 30 Standorten nach Entwicklungschancen erfolgen.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchung sollen geliefert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die überarbeitete Karte mit gewerblichen Potenzialflächen (GIS-Daten) - eine mit der Karte korrespondierende Tabelle zu den Flächen mit der Benennung der Standorteigenschaften und der Bewertung und Abschätzung der Entwicklungshemmnisse zu deren Überwindung - Eine Priorisierung der Potenzialflächen (30 Standorte) anhand der Entwicklungshemmnissen <p>Die Potenzialanalyse soll anhand einer Luftbildauswertung erfolgen, die durch Vor-Ort-Begehungen zu qualifizieren ist. Des Weiteren sollen die für den Vorentwurf des aktuell neu aufzustellenden Flächennutzungsplans gewonnenen Erkenntnisse in die Untersuchung mit einbezogen werden.</p>
6.	Interne Präsentationen und Abstimmungstermine *
	<ul style="list-style-type: none"> a) Auftakttermin (1 Termin) b) Regelmäßiger Jour fixe (14-tägig), auch in Form von Videokonferenzen möglich (13 Termine) c) Zwischenpräsentation (1 Termin) d) Abschlusspräsentation (1 Termin) – Je nach Ergebnis wird die zweite Stufe (vertiefende Untersuchung) beauftragt.

Nach Auftragserteilung werden - neben den oben beschriebenen Daten aus dem Gewerbeflächenkataster - bereits vorliegende Studien, Planungen, Datenerhebungen und Datenaufbereitungen geliefert, um eine Dopplung bereits gewonnener Standortkenntnisse zu vermeiden.

Leistungsstufe 1 (optional)

Ergänzend zu dieser gesamtstädtischen Analyse soll in der Leistungsstufe 1 (optional) eine vertiefende Untersuchung zur Erschließung und Entwicklung eines potenziellen Industrie- und Gewerbeflächengebietes am Standort Halle-Tornau erfolgen.

1.	Vertiefende Untersuchung der Potenzialfläche Halle-Tornau
	<p>Des Weiteren soll eine vertiefende Untersuchung zur Erschließung und Entwicklung eines potenziellen Industrie- und Gewerbeflächengebietes am Standort Halle-Tornau erfolgen. Diese vertiefende Betrachtung baut auf den Ergebnissen einer vorangegangenen Machbarkeitsuntersuchung auf (siehe Anlage 5). Im Rahmen der Untersuchung soll der geplante Bau der Justizvollzugsanstalt in Halle-Tornau als wesentlicher Standortfaktor berücksichtigt werden (siehe Anlage 6). Dabei wird mit dem AG und der Stadtverwaltung gemeinsam definiert, für welche</p>

	<p>Bedarfe/Nutzerstruktur die vertiefende Untersuchung erfolgen soll. Folgende Untersuchungskriterien sollen genauer betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage und verkehrliche Anbindung (Autobahn, ÖPNV, etc.) - Eigentümerstruktur, Nutzerstruktur und Flächengröße/-zuschnitt - Erfassung aktueller planungsrechtlicher Situation sowie weiterer Rechtsgrundlagen - Bodenrichtwerte - Technische und mediale Erschließung - Verkehrliche Erschließung (Straße und Schiene) - Entwicklungshemmnisse / Restriktionen (Baugrund, Altlasten, Grundwasserflurabstand / Umgang mit Niederschlagswasser, Schutzgebiete, schutzwürdige Flora und Fauna, Abstandsgebote/Immissionsschutz, Anbauverbotszonen von Leitungen etc.) - Grobkostenrechnung zur Baureifmachung inklusive Abschätzung Grunderwerbskosten - Identifikation von Fördermöglichkeiten <p>Auf Grundlage der Ergebnisse werden mindestens drei Entwicklungsvarianten erarbeitet. Hierbei wird insbesondere dargestellt, wie die verkehrliche Erschließung, die Nettoansiedlungsflächen und die Ver- und Entsorgungsmedien auf dem Grundstück untergebracht werden können. Darüber hinaus sollen die Nutzungsziele fortgeschrieben und sofern erforderlich Zonierungen aufgrund der Immissionssituation vorgenommen werden.</p> <p>Aus den zuvor erarbeiteten Varianten wird in Abstimmung mit dem AG und der Stadtverwaltung Halle (Saale) die Vorzugsvariante aufgezeigt. Die Vorzugsvariante soll zusätzlich mit einer Kostenaufstellung (nach DIN 276/277) und fachlicher Einschätzung der Grundstücksicherungsmöglichkeiten abgebildet werden.</p> <p>Auf Basis der Vorzugsvariante soll ein Prozess- und Maßnahmenplan (Abwicklungsmodell) zur Umsetzung der Vorzugsvariante (Projektplan, Ablaufplan, Meilensteine, etc.) erarbeitet werden.</p> <p>Das Ergebnis soll dem AG und der Stadt Halle (Saale) eine tragfähige Entscheidungsgrundlage liefern, ob der Standort Halle-Tornau unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren für eine Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet geeignet ist, welche technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dabei zu beachten sind und wie eine Umsetzung erfolgen kann.</p>
--	---

Leistungsstufe 2 (optionale Beauftragung)

1.	<p>Vertiefende Untersuchung</p> <p>Mit der zweiten Leistungsstufe wird erst nach Abschluss der Leistungsstufe 1 (obligat) begonnen. Von den zuvor in Stufe eins erhobenen und lokalisierten Flächenpotenzialen werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Stadtverwaltung bis zu fünf Flächen ausgewählt, die für eine kommunale Entwicklung im Sinne eine Machbarkeit vertiefend untersucht werden. Dabei wird mit dem AG und der Stadtverwaltung gemeinsam definiert, für welche Bedarfe/Nutzerstruktur die Machbarkeitsuntersuchung erfolgen soll. Folgende Untersuchungskriterien sollen genauer betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage und verkehrliche Anbindung (Autobahn, ÖPNV, etc.) - Eigentümerstruktur, Nutzerstruktur und Flächengröße/-zuschnitt
-----------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung aktueller planungsrechtlicher Situation sowie weiterer Rechtsgrundlagen - Bodenrichtwerte - Technische und mediale Erschließung - Verkehrliche Erschließung - Entwicklungshemmnisse / Restriktionen (Baugrund, Altlasten, Grundwasserflurabstand / Umgang mit Niederschlagswasser, Schutzgebiete, schutzwürdige Flora und Fauna, Abstandsgebote/Immissionsschutz, Anbauverbotszonen von Leitungen etc.) - Grobkostenrechnung zur Baureifmachung - Identifikation von Fördermöglichkeiten <p>Ergebnis der Untersuchungen ist das Aufzeigen von Handlungserfordernissen und Entwicklungsvorschlägen für die ausgewählten Flächen (oder Flächentypen) in Form von einem ersten groben Flächendesign und Grobkonzept für Planung und Erschließung. Die Entwicklungsvorschläge sollen auch dazu dienen, um Gewerbeflächenpotenziale zu aktivieren und Entwicklungen anzustoßen. Der Auftragnehmer stellt die Arbeitsergebnisse dem Auftraggeber und der Stadt Halle (Saale) vor.</p>
2.	Interne Präsentations- und Abstimmungstermine *
	<ul style="list-style-type: none"> a) Regelmäßiger Jour Fixe (14-Tägig), auch in Form von Videokonferenzen möglich (13 Termine) b) Zwischenpräsentation (1 Termin) c) Abschlusspräsentation (1 Termin)
3.	Öffentliche Präsentationstermine
	<p>Der Auftragnehmer steht für bis zu drei öffentliche Präsentationen (z.B. Wirtschaftsausschuss, Planungsausschuss, Stadtrat) zur Verfügung.</p>

Hinweise

Alle Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Stadtverwaltung Halle (Saale) durchzuführen.

Die Leistungen der Leistungsstufe 1 (obligat) sind ab Zuschlagserteilung zu erbringen. Ein unbedingter Rechtsanspruch auf Beauftragung der Leistungsstufe 1 (optional) und der Leistungsstufe 2 besteht nicht.

Die Untersuchungsergebnisse werden in Berichtsform (gedrucktes Exemplar in dreifacher Ausfertigung und PDF-Version), GIS-Daten (ESRI Shape) und Tabellenform (Excel) dem Auftraggeber und der Stadt Halle (Saale) zur Verfügung gestellt. Des Weiteren stellt der Auftragnehmer eine Power-Point-Präsentation mit bearbeitbaren Daten für verschiedene Präsentationen durch den Auftraggeber und die Stadt Halle (Saale) zur Verfügung.

*zusätzliche Abstimmungstermine erfolgen nach direkter Aufforderung durch den AG und werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet