



Lausitz-Industriepark Marga/Senftenberg

Exposé

Die Lage



Der Lausitz-Industriepark Marga/Senftenberg liegt im Ortsteil Brieske der Kreisstadt Senftenberg, im Süden des Bundeslandes Brandenburg (Landkreis Oberspreewald-Lausitz).

Entfernungen

Zentren:

Cottbus:	ca. 42 km
Dresden:	ca. 64 km
Berlin:	ca. 150 km
Prag:	ca. 220 km

Autobahnanschlussstelle:

A13, AS Ruhland:	ca. 10 km
A13, AS Klettwitz:	ca. 8 km

Bundesstraßen:

B169:	am Standort
-------	-------------

Gleisanschluss:

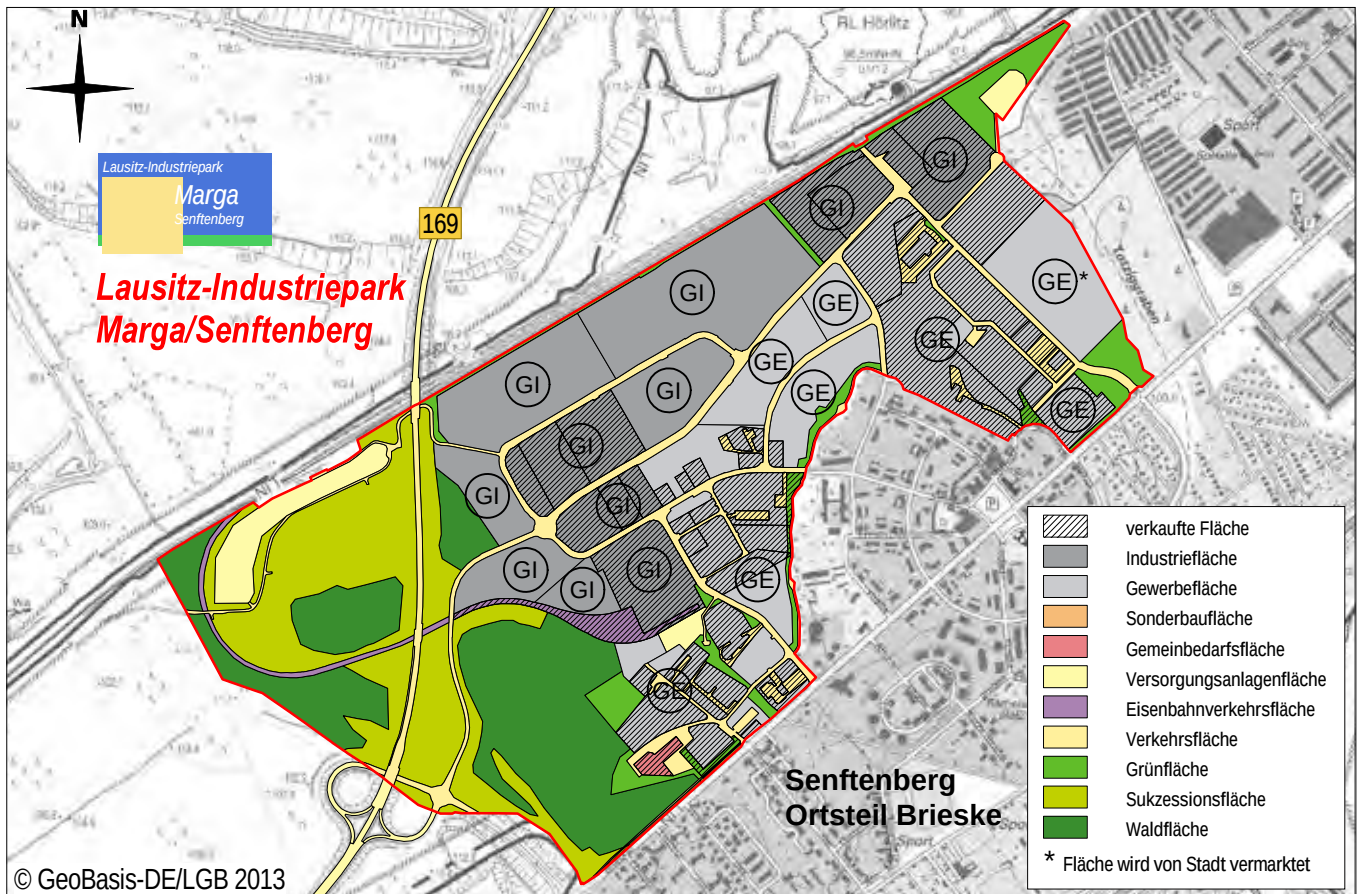
Anschlussgleis:	am Standort
Regionalbahnhof Senftenberg	ca. 4 km

Flughafen:

Dresden:	ca. 50 km
Berlin-Schönefeld:	ca. 130 km



Der Standort im Überblick



Nutzungsstruktur des Standortes

- Standort der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben
- Zentrale Lage am Rande der Kreisstadt Senftenberg im Süden des Landes Brandenburg zwischen den Wirtschaftsräumen Berlin, Leipzig, Dresden und zu den osteuropäischen Nachbarn
- Direktanbindung an die „Oder-Lausitz-Trasse“ (B169), als wichtige Verkehrsverbindung zwischen den Ost-West-Transportachsen A12 und A4
- Vernetzungspotenziale mit Unternehmen am Standort und auf anderen Gewerbeflächen der Stadt, die zum regionalen Wachstumskern Westlausitz des Landes Brandenburg gehören
- Ca. 64 ha Industrie- und Gewerbeflächen auf einem neu erschlossenen Industriestandort in variablen Zuschnitten, Bereitstellung großer zusammenhängender Areale
- 24-Stundenbetrieb möglich
- Neue verkehrsinfrastrukturelle Erschließung einschließlich leistungsfähiger Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie Abwasserentsorgung
- Eine direkte Gleisanbindung an eine Hauptstrecke der DB AG
- Synergiepotenziale mit am Standort ansässigen Unternehmen und der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus - Senftenberg.
- Hohe Planungssicherheit durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan
- Ausgezeichnete Förderkulisse für Unternehmen des produzierenden Gewerbes
- Nähe zur Renn- und Teststrecke „Eurosportway Lausitzring“ und zum Standort der BASF Schwarzheide
- Arbeiten und Leben in einer dynamischen Region mit attraktivem Umfeld, das durch den Senftenberger See und das Lausitzer Seenland geprägt wird

Die Region

Wirtschaftliche Potenziale

Die Lausitz ist eine dynamische Wirtschaftsregion, in der sich gegenwärtig ein großer wirtschaftlicher Umbruch und eine eindrucksvolle Landschaftsveränderung vollziehen. Nach einer vor allem durch den Braunkohlenbergbau und die Energiewirtschaft geprägten Geschichte gewinnt die Lausitz durch die Ansiedlung innovativer Industrien neue Wirtschaftskraft. Die Zukunftschancen der Region ergeben sich nicht zuletzt aus ihrer Nähe zu den osteuropäischen Wachstumsmärkten.

Wirtschaftsregion Lausitz



Das Profil

Der Standort mit über 100jähriger Tradition ist ein Wirtschaftsschwerpunkt der Region. Gemäß des städtebaulichen Leitbilds Senftenbergs "Stadt der kurzen Wege" wird hier eine verträgliche Nachbarschaft der Funktionen Arbeiten-Wohnen-Freizeit realisiert. Auf dem sanierten Areal des ehemaligen Industriekomplexes Marga stehen 30,2 ha sofort verfügbare Industrie- und Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende sowie für Industrieunternehmen bereit.

Standortvorteile für Investoren bieten sich durch die gute Straßen- und Gleisanbindung, Synergien mit angesiedelten Firmen, die Nähe zur Brandenburgischen Technischen Universität (BTU) Cottbus-Senftenberg sowie eine breite Palette verfügbarer Flächen. Flächenzuschnitte können weitgehend nach Anforderungen des Investors gestaltet werden. Ein Bestand an nachnutzbarer Bausubstanz macht Ansiedlungen möglich, ohne auf kostenintensive Neubauten angewiesen zu sein.

Ein Gebäudeensemble im Zentrum des Standortes ist vor allem für Existenzgründer und Kleinbetriebe interessant.

Auf dem großzügig gestalteten Industrie- und Gewerbeareal sind bereits zahlreiche leistungsfähige mittelständische und kleine Unternehmen aus Umwelttechnik, Dienstleistung, Handwerk und Industrie ansässig.



Die Förderung

Förderkulisse

Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.

Ab 01.01.2018 bis 31.12.2020 gelten folgende Fördersätze:

- Kleine Unternehmen bis 30 %, mittlere Unternehmen bis 20 % und große Unternehmen bis 10 %.

Ansprechpartner:

Stadt Senftenberg
Wirtschaftsförderer
Herr Clemens Lehmann
Markt 1
01968 Senftenberg

Telefon: (03573) 701 - 115

Telefax: (03573) 701 - 107

E-Mail: wirtschaftsfoerderung@senftenberg.de

Der Standort im Detail

Mikrolage

Der Standort befindet sich im Ortsteil Brieske am westlichen Rand der Kreisstadt Senftenberg, der mit fast 25.000 Einwohnern zweitgrößten Stadt in der Brandenburgischen Lausitz.



Flächengrößen und -zuschnitte

- Nettofläche Industriepark: ca. 58,2 ha
- davon ca. 31,0 ha GI und ca. 27,2 ha GE
- davon noch frei: ca. 24,2 ha
- einzelne Parzellen von 2.000 bis 130.000 m², individuelle Zuschnitte sind möglich

Verkehrsinfrastruktur

- Direktanbindung an die B169, die Bestandteil der Oder-Lausitz-Trasse ist
- A13 Berlin-Dresden Anschlussstelle Klettwitz in 8 km Entfernung
- direkter Gleisanschluss an Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG (Dresden-Cottbus) wird von einem am Standort ansässigen Unternehmen betrieben.

Medienerschließung

- öffentliche Erschließung neu hergestellt
- Wasserver- und Abwasserentsorgung durch Wasserverband Lausitz
- Regenwasserbehandlung durch Stadt Senftenberg
- Energieversorgung durch Regionalversorger enviaM bzw. durch Stadtwerke Senftenberg am Baufeld anliegend
- Angebot von Erdgas und Fernwärme durch die Stadtwerke Senftenberg

Baugrund/Bebaubarkeit

Es gibt keine schädlichen Bodenbelastungen. Der Standort ist gewerblich / industriell uneingeschränkt nutzbar.

Verfügbarkeit

Die angebotenen bebauten oder unbebauten Industrie- und Gewerbegrundstücke sind sofort verfügbar.

Planungsstand

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen liegt vor:

Baugebiete	GRZ	GFZ
GI	0,8	2,4
GE	0,6	1,2

Angesiedelte Unternehmen (Auszug)

- ADLER Industrie GmbH (Sonderfahrzeugbau)
- all for Kids (Versandhandel)
- Clever Foliendruck GmbH (Kunststoffverarbeitung)
- Dentallabor Dombrowe (Dentallabor)
- D. Meitzner & Th. Kuckelt GbR (Versandhandel)
- Fa. Riedel (Treppenbau und Tischlerei)
- Glaserei Baatz (Glaserei und Schlüsseldienst)
- GMB Gesellschaft für Montan- und Bautechnik mbH (Heizkraftwerk für Stadtwerke Senftenberg)
- Greenpower Bioenergie GmbH & Co. KG (Biomassekraftwerk)
- Hotel Marga (Hotel und Restaurant, Büovermietung)
- Interfish Zierfisch-Fachhandel
- Ing.-Büro Melke (Blitzschutz- und Elektroanlagen)
- Menzel Elektromotoren GmbH (Elektromotorenhandel)
- Modell- und Miniaturpark Brieske (Freiluft Modellpark, Werbebüro)
- Noack Gerüstbau (Gerüstbau)
- Popp Fahrzeugbau GmbH (LKW-Instandsetzung und -Service)
- premio Reifenservice, KFZ- und Kühlerservice GmbH
- TG Autohandels GmbH (Autorisierter Mercedes Benz Verkauf und Service)
- TÜV Rheinland Akademie GmbH (Aus- und Weiterbildungszentrum)
- Unielektro (Elektrogroßhandel)
- Wasserverband Lausitz (Wasserver- und Abwasserentsorgung – Lager und Werkstatt)
- WISAG Produktionsservice GmbH (Industriemontage, Produktionslogistik, Technische Reinigung, Produktionstechnische Instandhaltung)

Steuerhebesätze

- Grundsteuer A 280 v.H.
- Grundsteuer B 385 v.H.
- Gewerbesteuer 370 v.H.

Eigentümer

Die Flächeneigentümer zum Verkauf stehenden Flächen sind die LMBV und die Stadt Senftenberg.

Das Besondere



Denkmalobjekt Kraftzentrale



Blockheizkraftwerk



Biomassekraftwerk



Industrielle Tradition und Zukunft

Die Lausitz ist ein traditioneller Industrie- und Handwerksstandort im Osten Deutschlands. Sie liegt im Dreiländereck Deutschland – Polen – Tschechien. Die Region verfügt über viele Verflechtungen zu den Wirtschafts- und Handelszentren Berlin, Dresden, Leipzig, Prag und Breslau.

Heute prägen nicht nur Braunkohle- und Energiewirtschaft sondern auch moderne Branchen, wie regenerative Energietechnik, Chemische Industrie oder Kunststofftechnik das Profil des Wirtschaftsstandortes Lausitz. Leistungsfähige Zulieferunternehmen, beispielsweise für den Automobil- und Fahrzeugbau, und weltweit agierende Unternehmen, wie z.B. Bombardier Transportation, haben in der Lausitz ihren Produktionsstandort.

Innovation

Die 1991 gegründete nunmehrige Brandenburgische Technische Universität (BTU) Cottbus-Senftenberg hat sich als größte wissenschaftliche Bildungseinrichtung der Region in der bundesdeutschen Hochschullandschaft etabliert. Das Forschungsprofil ist gekennzeichnet durch die Themenschwerpunkte Umwelt, Energie, Neue Materialien und Informationstechnologie. Die Technische Fachhochschule Wildau und die Fachhochschule für Finanzen ergänzen das Bildungsangebot. Unternehmer- und Wissenschaftsnetzwerke bündeln die innovativen Entwicklungen der Region und führen sie zur Marktreife.

Infrastruktur

Schon jetzt erfüllt die Region eine Brückenfunktion im Kreuz europäischer Transportkorridore. Wichtige Bahnverbindungen und Autobahnen sowie zahlreiche gut ausgebaute Bundes- und Landesstraßen führen durch die Lausitz.

Lebensqualität

Die Lausitz ist eine Region mit hoher Lebensqualität. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung beim Radfahren, Wandern oder Wassersport. Kulturliebhaber erwarten eine Vielzahl von historischen Städten, idyllische Dörfer, eine bunte Kunst- und Kulturszene sowie ein lebendiges Brauchtum. Die Gartenstadt Marga in Senftenberg bietet hohen Wohnkomfort am Standort des Industrieparks.

Profitieren Sie ...

... von der Nähe zu den Wirtschaftszentren Berlin, Dresden, Cottbus und Breslau und vom Reiz der neuen Landschaften. Investieren Sie in die Zukunft Ihres Unternehmens auf dem Lausitz-Industriepark Marga/Senftenberg.

Die Region auf gutem Weg

Erfolgreiche Unternehmen bilden die Basis für die Wirtschaftskraft der Lausitz. Hier sind über 60.000 Betriebe in den verschiedensten Branchen ansässig. Global agierenden Firmen wie BASF, Lausitz Energie Bergbau AG, Vestas, Tenova TAKRAF und viele andere mehr zeugen davon, dass die Region für Investoren attraktiv ist.

Die Westlausitz gehört mit den Städten Finsterwalde, Senftenberg, Großräschen, Schwarzeiche und Lauchhammer zu den so genannten regionalen Wachstumszentren, die eine besondere wirtschaftliche Förderung des Landes genießen. Das wirtschaftliche Know-How der Westlausitz liegt vor allem in den Branchenschwerpunkten Automotive, Biotechnologie, Energiewirtschaft und -technologie, Kunststoff- und Chemieindustrie, Logistik, Medien, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Metallerzeugung, -be- und -verarbeitung.

Die Verbindung von Tradition und Innovation sorgt dafür, dass die Lausitz für den Wettbewerb der Standorte und Regionen gerüstet ist. Einen wichtigen Beitrag leisten in diesem Zusammenhang die zahlreichen Unternehmens-

netzwerke. Sie bündeln die Stärken unterschiedlicher Partner, erzeugen Synergieeffekte, steigern die Produktivität und erhöhen die Innovationsgeschwindigkeit. Diese strategischen Kooperationen von Unternehmen werden von wissenschaftlichen Einrichtungen, den Wirtschaftsförderungsgesellschaften und den Kammern unterstützt.

Von den Liegenschaften und Standorten des ehemaligen Braunkohlenbergbaus, der die Lausitz weit über 100 Jahre beherrschte, gehen heute neue tragfähige wirtschaftliche Impulse aus. Aus den Tagebauen der Region entstehen große Seen, in deren Umfeld die Zukunft vor allem dem Tourismus gehört. Der schon seit Jahrzehnte beliebte Senftenberger See wird Teil des Lausitzer Seenlandes.

Die wirtschaftliche Neuausrichtung wird von einer städtebaulichen Umorientierung begleitet. Mit Umsetzungen des neuen Leitbildes von Senftenberg wird die Attraktivität des Wohnstandortes beträchtlich erhöht.

Erkennen Sie rechtzeitig Ihre Chancen und profitieren Sie von den großen Vorzügen einer sich neu entwickelnden Wirtschaftsregion!



Die Gartenstadt Marga mit dem Industriepark im Hintergrund

Gebäudebestand



Der heutige Lausitz-Industriepark Marga/Senftenberg war bis Anfang der 90er Jahre einer der bedeutendsten Standorte der Braunkohleveredlung in der Lausitz. Auf dem Standort befanden sich damals neben Werkstätten und Verwaltungsgebäuden zwei Brikettfabriken und ein Industriekraftwerk. Anfang des 20. Jahrhunderts entstand in unmittelbarer Nachbarschaft die Werksiedlung "Gartenstadt Marga".

Zu Beginn des neuen Jahrtausends wird nun durch die Revitalisierung der alten Industrieflächen ein moderner und leistungsfähiger Industriepark entwickelt. Ein verträgliches Miteinander von Arbeiten, Wohnen und Freizeit soll wieder hergestellt werden.

Im Kernbereich können die beiden denkmalgeschützten Gebäude, die Kraftzentrale und das Badehaus, zu künftigen Markenzeichen des Standortes werden.

Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Ledigenheim besteht aus mehreren Einzelgebäuden, die zum Teil noch auf neuer Nutzer warten.

Andere Gebäude auf dem Standort sind schon von am Standort ansässigen Unternehmen belegt, wie dem Hotel Marga, der WISAG oder der TÜV Rheinland Akademie.

Die bauliche Hülle der ehemaligen, von der Firma Popp-Fahrzeugbau erworbenen Kfz.-Werkstatt, ein aus roten Klinkern erbautes eindrucksvolles Zeugnis der Industriearchitektur, wurde vom neuen Eigentümer liebevoll restauriert.

Auch kleine, aber architektonisch ebenfalls interessante Gebäude haben neue Eigentümer gefunden. Die ehemalige Werksverkaufsstelle an der Franz-Mehring-Straße beherbergt heute eine Glaserei. Die frühere Telefonzentrale wurde von einem Dentallabor erworben und für dessen Zwecke umgestaltet.

Das Bebauungsensemble auf dem Industriepark vereint Bauten aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts mit modernen funktionellen Gebäuden. Neuen Unternehmen bieten sich so flexible und variantenreiche Möglichkeiten der Integration ihrer Bauvorhaben in den vorhandenen Bestand.

Kraftzentrale und Badehaus

Kraftzentrale

Bei diesem denkmalgeschützten Gebäude handelt es sich um das ehemalige Maschinenhaus mit einem zentralen Turbinensaal von ca. 20 mal 25 Meter. Die Raumhöhe beträgt ca. 12 Meter. Der freistehende, eingeschossige Zweckbau verfügt über zweigeschossige Funktionsanbauten im nördlichen Gebäudeteil und über ein Turmbauwerk. Dort war die Zuluftanlage mit entsprechenden Luftansaugöffnungen untergebracht. Im zentralen Maschinensaal ist ein Portalkran eingebaut (12 Mp). Im Keller des Gebäudes sind noch die Maschinenfundamente der Turbinen vorhanden. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.



Gebäudedaten

letzte Nutzung: Lager

mögliche Nutzung: Gewerbe, Kultur/Soziales, Sondernutzungen

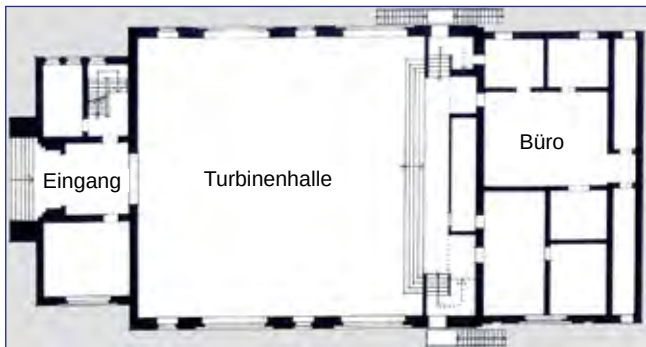
Baujahr: 1900

Gesamtnutzfläche: ca. 880 m²

Etagen: 1 bis 2 + Keller

Zustand: sanierungsbedürftig

vorhandene Medien: Elektroenergie, Trink-, Schmutz- und Regenwasser



Grundriss der Kraftzentrale

Badehaus

Dieses gleichfalls denkmalgeschützte Objekt war früher ein Sozial- und Verwaltungsgebäude. Der freistehende Zweckbau, der in der Vergangenheit als Badehaus sowie für Büro- und Lagerzwecke genutzt wurde, verfügt über eine Eingangshalle mit einem darüber stehenden Turmbau. Die seitlichen Gebäudeflügel sind symmetrisch angeordnet, wobei der östliche Flügel zweigeschossig und mit einem ausgebauten Dachgeschoss ausgestattet ist. Der westliche Flügel ist eingeschossig. Nord- und südseitig sind über die gesamte Länge eingeschossige Gebäudeteile vorgesetzt.



Gebäudedaten

letzte Nutzung: Archiv

mögliche Nutzung: Gewerbe, Kultur/Soziales

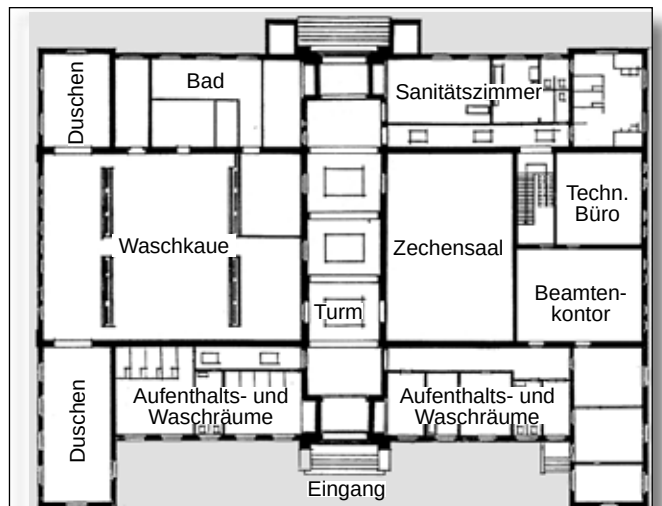
Baujahr: 1909

Gesamtnutzfläche: ca. 1.460 m²

Etagen: 2 + DG + Keller

Zustand: sanierungsbedürftig

vorhandene Medien: Elektroenergie, Trink-, Schmutz- und Regenwasser



Grundriss des Badehauses

Ansprechpartner

Herausgeber

Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Knappenstraße 1
01968 Senftenberg
Internet: www.lmbv.de

Abteilung Flächenmanagement Lausitz
Jörg Lietzke, Abteilungsleiter
Knappenstraße 1
01968 Senftenberg
Telefon: (03573) 84 - 4210
Telefax: (03573) 84 - 4602
E-Mail: joerg.lietzke@lmbv.de



Fotos

Weisflog, Radke, Archiv LMBV

Karten/Texte/Layout

andreas kadler
post-mining & brownfields consulting

Stand: März 2020