

Begründung des Vorhabens und Baubeschreibung

Ausgangslage und Problemstellung

Zur Baufeldfreimachung des Kernbereiches des Industriepark Nord - Leipzig-Plaußig u.a. für das BMW Werk Leipzig erfolgte unter Zuhilfenahme von GRW- Infra Fördermitteln aus 2002 auch eine Umverlegung von zwei 110 kV Freileitungstrassen.

Die neue Trassenlage westlich der BMW-Allee schränkt die Baufelder GE 11-13 in der Nutzbarkeit aufgrund der Maststandorte und Bauhöheneinschränkung von max. 10 m erheblich ein.

Der bisherige Ansatz zur Gebietsentwicklung beinhaltete eine noch zu schaffende innere Erschließung unterhalb der zentralen querenden Freileitungstrasse, auch um die baulichen Einschränkungen im Straßenverlauf zu kompensieren. Eine Vermarktung der eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietsflächen war aufgrund der Gesamtrestriktionen trotz hoher Nachfrage in den zurückliegenden Jahren nicht möglich. Die Bauhöheneinschränkung und die Baufeldgrößen lassen eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht zu.

Lösungsvorschlag mit Variantenuntersuchung

In der Vergangenheit wurden verschiedene Varianten zur Umverlegung der Freileitungstrassen untersucht. Im Ergebnis der Prüfungen sprachen zu hohe Baukosten und aufwendige Planverfahren zur Trassensicherung gegen eine weitere Betrachtung.

Konkrete Nachfragen zeigen, dass nur durch eine Baufeldfreimachung im zentralen Bereich eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Baufelder möglich wird.

Zudem besteht die Möglichkeit, als Ergebnis der Abstimmung mit dem Netzbetreiber MITNETZSTROM GmbH und einem potentiellen zukünftigen Nutzungsinteressenten (Südbereich GE 11), eine vorgezogene bauliche Nutzung bei Absicherung einer nachfolgenden Umverlegung vorzeitig zu realisieren. Für den Fall der Sicherstellung der Umverlegung in 2016, liegt ein Kaufantrag für eine erste Teilfläche bereits für 2015 vor. Eine spätere Bindung würde eine spätere Realisierung in 2016 und deutlich höhere Kosten bedingen. Die Ansiedlung für einen bestehenden Interessenten wäre gefährdet.

Variantenbeschreibung	Kosten	Vor- und Nachteile
a) Verlegung als Erdkabel außerhalb GE 11-13 (westlich außerhalb Plangebiet) ausgeschlossene Variante	8-10 Mio. EUR*	+ Baufelder ohne Einschränkungen - hohe Baukosten, Planverfahren
b) Verlegung als Erdkabel innerhalb GE 11-13 (westlich im Baugebiet) Vorzugsvariante	2,7 Mio. EUR**	+ Baukosten, Baurecht - Leitungsrechte

* Basis: Kostenschätzung 2011

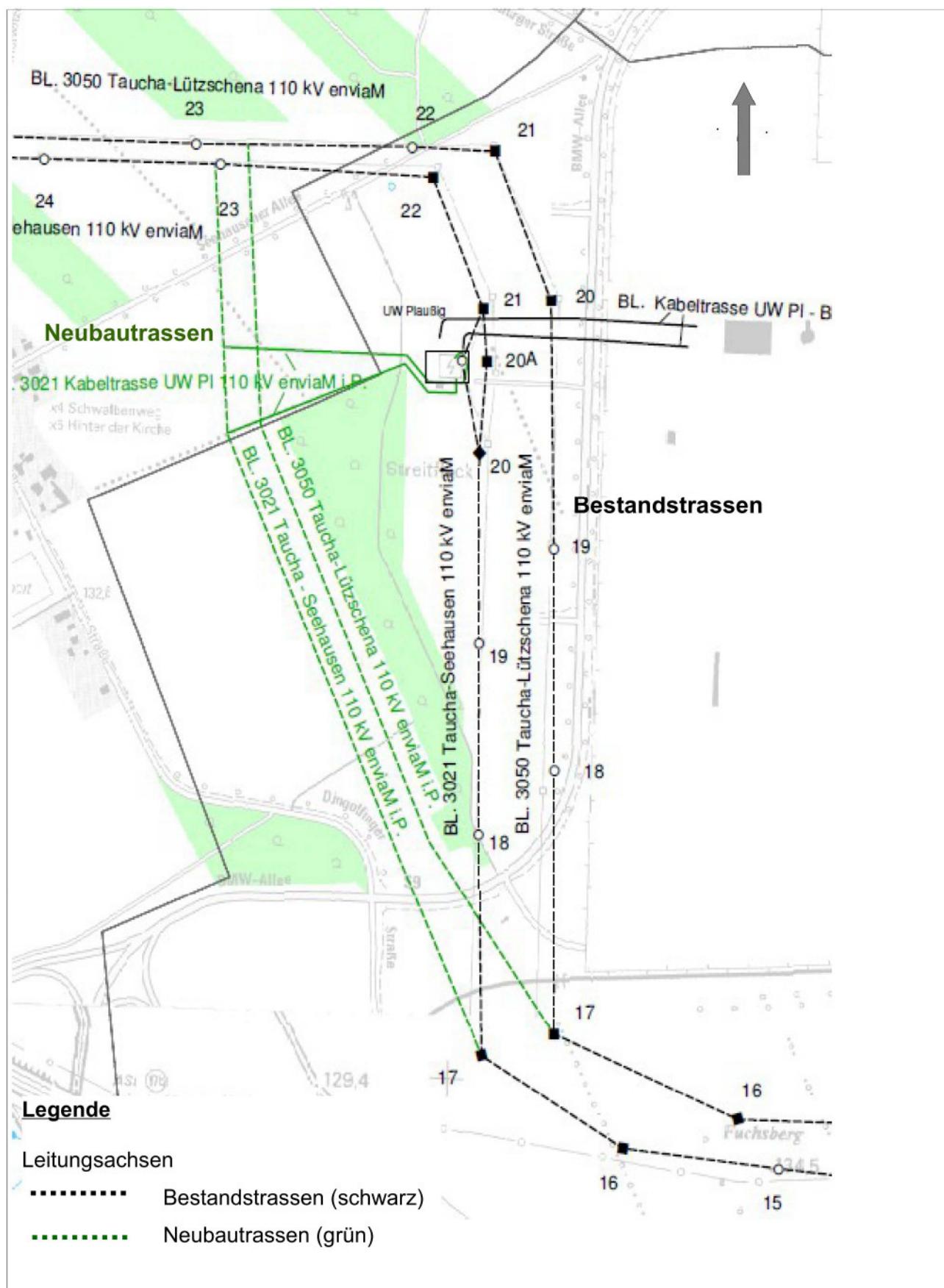
** Basis: aktuelle Kostenberechnung (Angebot durch MITNETZSTROM GmbH vom 20.10.2014)

Die Trassenlagen sind in den nachfolgenden Plänen dargestellt.

Ergänzung zur Variantenbeschreibung a)

ausgeschlossene Variante

Plan zur Umverlegung außerhalb



Baubeschreibung

Basierend auf dem geplanten Vermarktungsansatz zur Baufeldfreimachung durch Umverlegung der zentralen 110-kV Freileitungstrasse als Erdkabel wurde seitens des Netzbetreibers MITNETZSTROM GmbH eine Kostenberechnung erarbeitet.

Diese beinhaltet die Umverlegung im Bereich zwischen den Maststandorten 18 und 22 und der Teilverkabelung der Freileitung als Erdkabel westlich des Plangebietes GE 11-13.

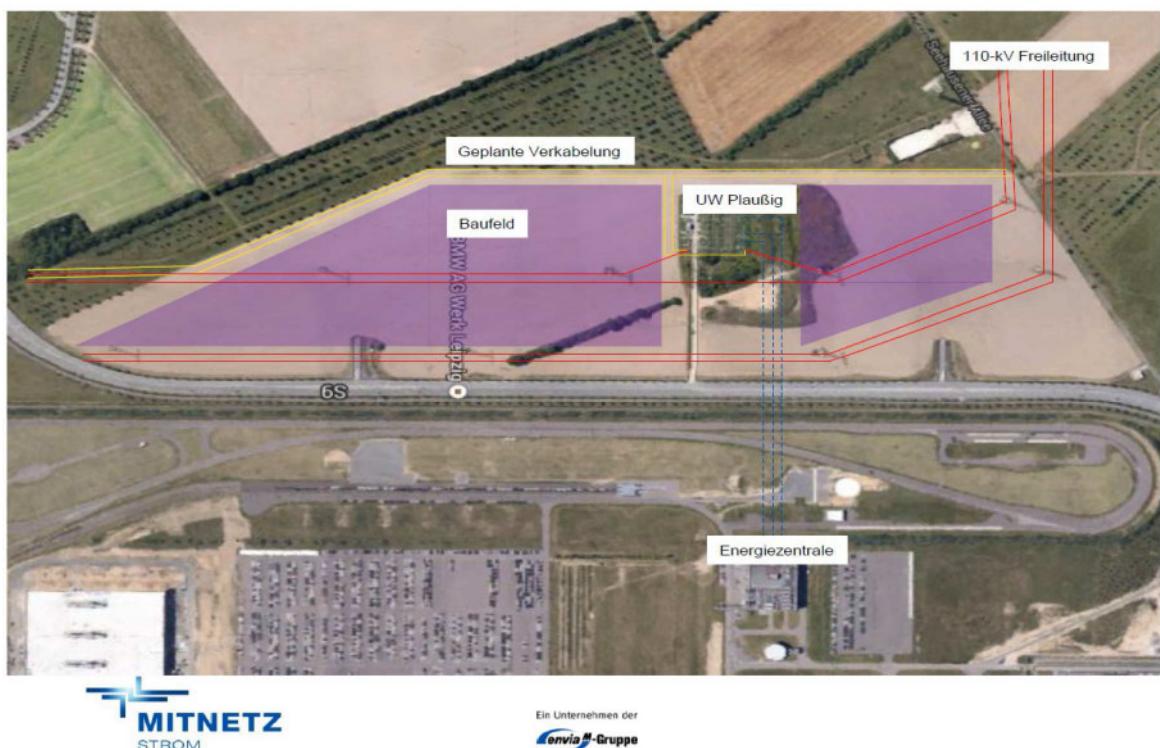
Die notwendigen Kabelendmasten und Kabeltrassen liegen somit vollständig innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplan B-Plan Nr. 750, Teilplan Nr. 1 (rechtskräftig 2002) und auf städtischen Grundstücken bzw. in der Anbindung des Umspannwerkes.

Mit der Auswahl dieser Trassenlage wird entgegen einer Trassenlage außerhalb des Plangebietes ein langfristiges Planfeststellungsverfahren nicht notwendig.

Die Baumaßnahme wurde auch unter Berücksichtigung der Schaffung attraktiver Baufelder mit möglichen Nutzungsnehmern verfolgt. Hierzu wurden konkrete Ansiedlungsvorstellungen für das Jahr 2015 erörtert. Eine vorgezogene Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Bestandslage ist möglich. Ziel ist es, mit der Umverlegung in 2016 ein Baufeld zum Abschluss der Baumaßnahmen sicherzustellen. Mit dem Abschluss der Umverlegung und basierend auf der bestehenden Erschließung, ergeben sich für die Vermarktung zukünftig zwei Teilgebiete nördlich und südlich des Umspannwerkes.

Der nachfolgende Plan stellt die sich aus der Baufeldfreimachung ergebenden Baufelder mit den Trassenlagen dar. Zukünftige Bauvorhaben werden anhand des bestehenden Baurechts des Bebauungsplan B-Plan Nr. 750 mit dem Teilplan Nr. 1 genehmigt werden. Mit der Umverlegung der 110-kV Freileitung im Zentralbereich wird die Nutzbarkeit der Baufelder sichergestellt.

Plandarstellung der Umverlegung mit entstehenden Baufeldern



Die Planung der Umverlegung durch die MITNETZSTROM GmbH wurde bereits 2014 seitens der Stadt Leipzig beauftragt, um eine Kostensicherheit zu gewinnen. Am 20.10.2014 wurde basierend auf einer Kostenberechnung folgender Leistungsumfang und Zahlungsplan als Kostenangebot mit Bindefrist bis 30.04.2015 unterbreitet. Die Baurealisierung ist für 2016 mit Annahme des Angebotes bis 30.06.2015 für die Stadt Leipzig zu den nachfolgenden Kosten gesichert.

Leistungsumfang

(Kostenangebot MITNETZSTORM GmbH, 20.10.2014)

Bestandteile

Planungsleistungen (Trassierung, Vermessung, Revision)	18.400,00 €
Demontageleistungen (Demontage von 2 Systemen 110-kV-Freileitung auf ca. 1 km Trassenlänge)	125.600,00 €
Errichtung von zwei Kabelaufführungsmasten in die bestehende 110-kV-Trasse (Material und Montage)	438.000,00 €
Tiefbau für die Verlegung der 110-kV-Kabelsysteme	182.200,00 €
Material, Verlegung, Montage und Prüfung von drei 110-kV-Kabelsystemen einschließlich Verlegung LWL	1.225.000,00 €
Ausbau von zwei Schaltfeldern für die Einbindung mit 110-kV-Kabeln im UW Plaußig	84.200,00 €
Leitungs-Provisorien / Flurschäden / Wegebau / sonstige Leistungen	218.800,00 €
Summe Positionen	2.292.200,00 €
abzüglich mit Planungsangebot vom 20.10.2014 angebotenen Planungsleistungen	18.400,00 €
Angebotssumme (netto)	2.273.800,00 €
zuzüglich gesetzl. geltender Mehrwertsteuer (19%)	432.022,00 €
Gesamtsumme	2.705.822,00 €

Rechnungslegung / Fälligkeit

Die Rechnungslegung erfolgt nach Vorliegen der Auftragsbestätigung durch die Stadt Leipzig im Hause MITNETZ STROM in folgenden Raten

1. 344.000,00 € (zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer) mit Auftragsbestätigung
2. 964.900,00 € (zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer) mit Baubeginn (voraussichtlich 1.Quartal 2016)
3. 964.900,00 € (zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer) mit Fertigstellung (voraussichtlich 3.Quartal 2016)

Das Kostenangebot wurde durch die MITNETZSTROM GmbH auf Einwirken der Stadt zur Verschiebung der Rechnungslegung am 30.03.2015 angepasst.

Folgender neuer Zahlungsplan ist einzuhalten:

1. Rate: 50.400,00 € (zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer)
mit Auftragsbestätigung
2. Rate: 1.258.500,00 € (zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer)
im 1.Quartal 2016
3. Rate: 964.900,00 € (zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer)
mit Fertigstellung (voraussichtlich 3.Quartal 2016)

Nutzungsinteressenten, Bebauungskonzeption

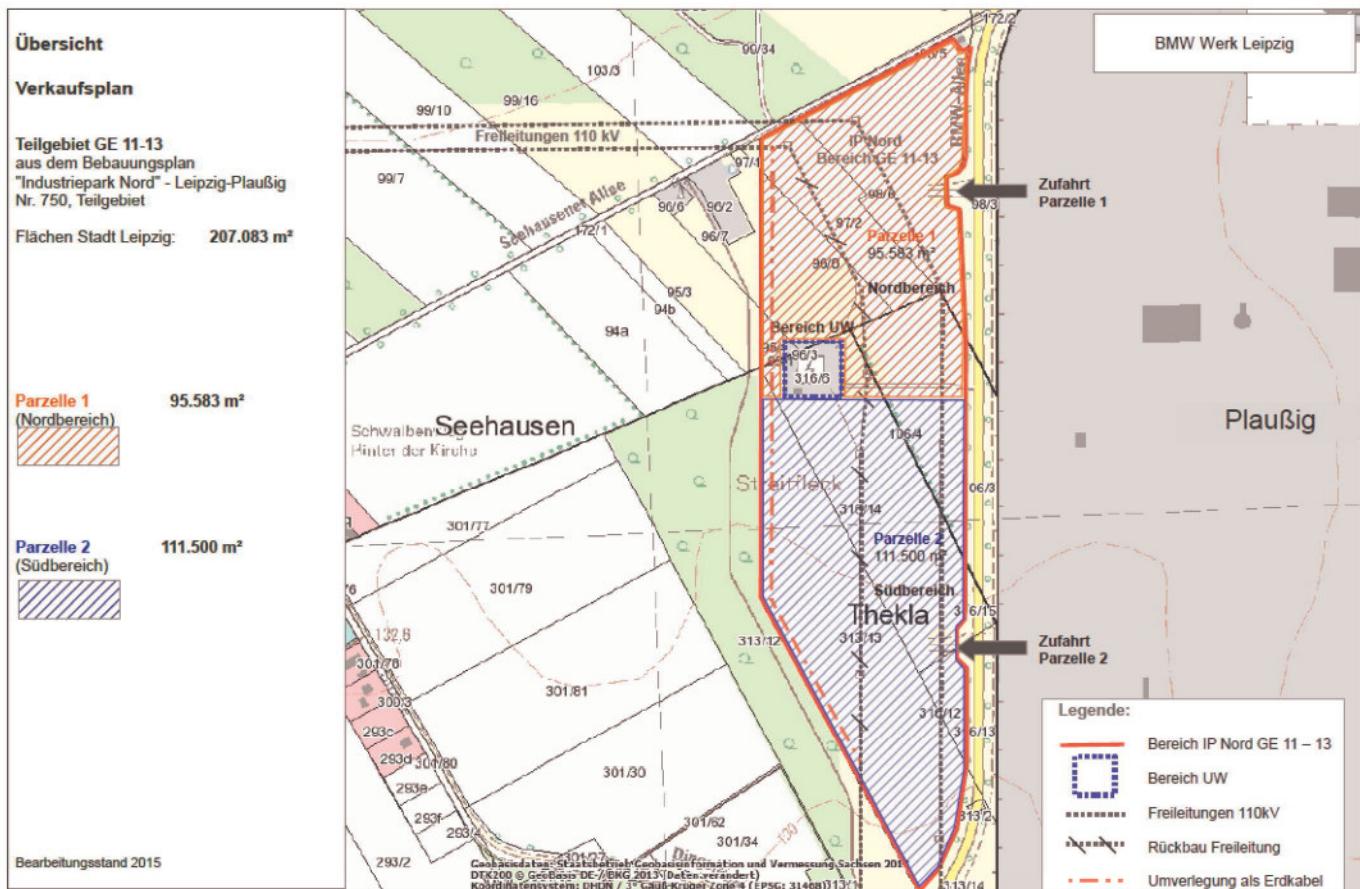
Erst im Ergebnis einer Baufeldfreimachung ergeben sich nutzungsfähige Baugrundstücke, die den aktuellen Nachfragen entsprechen. Die Aufhebung von drei Maststandorten und der Bauhöheneinschränkung von max. 10 m im Zentralbereich sind hierzu zwingende Voraussetzung.

Die bestehende Erschließung an der BMW-Allee mit zwei bereits hergestellten Grundstückszufahrten und Medienanschlüssen (Entwässerung) stellt eine optimale Vermarktung von zwei Baugrundstücken nördlich und südlich des Umspannwerkes sicher.

Konkrete Nachfragen beziehen sich auf eine Nutzungsaufnahme durch Zulieferer der Automobilproduktion der Standorte BMW und Porsche in Leipzig. Die Aufnahme der Produktion durch entsprechende Hallenneubauten wird am Standort möglich.

Im Südbereich des GE 11 besteht eine konkrete Ansiedlungsanfrage. Im Zusammenhang mit der Umverlegungsmaßnahme erfolgte bereits eine Abstimmung mit der MITNETZSTROM GmbH in 2014 mit dem Ziel in 2015 einen ersten Bauabschnitt realisieren zu können und 2016 den Gesamtbau abzuschließen. Hierzu wird im 1. Quartal 2015 ein Bauantrag eingereicht werden. Im Nordbereich (GE 13) besteht das Ansiedlungsinteresse durch einen Projektentwickler im Hallenneubau (Produktion und Zulieferung der Automobilindustrie).

Über die baurechtliche Zulässigkeit einzelner (Bau-)Vorhaben in den Baugebieten GE 11-13 wird im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens entschieden.



Investitions- und Finanzplan

Beschreibung zum GRW-Antrag:

„Baufeldfreimachung durch Umverlegung einer 110-kV Freileitungstrasse als Erdkabel im Bereich des Industriepark Nord Leipzig-Plaußig, Baufeld GE 11-13, westlich BMW-Allee zwischen Masten 18 und 22“

Grundlagen zur Bestimmung der Investitionskosten:

- Eigenmittelanteil für GE 11-13 aus Bestimmung der nicht förderfähigen Kosten für GE 11-13 aus 2002
- Kostenberechnung aus Angebot der MITNETZSTROM GmbH vom 20.10.2014

Investitionsplan 2015 – 2016

Ifd. Nr.	Kostenart	Kosten (netto)	Kosten (brutto), MwSt. 19%	BNK (10%)	Förderanteil
a)	Eigenmittelanteil für GE 11-13	-	8.283.320,00	-	340.520,66

Einstandwert: 40 €/m² für Flächen Stadt Bereich GE 11-13, 207.083 m²

- b) Investitionskosten zur Baufeldfreimachung (Neubau als Erdkabel, Rückbau Trasse und Maststandorte, Anschluss UW)

Ifd. Nr.	Kostenart	Kosten (netto)	Kosten (brutto), MwSt. 19%	BNK (10%)	Förderung (75%)
1	Planungsleistungen 2014-2015	18.400,00	21.896,00	-	16.422,00
Baukosten gesamt in 2016:					
2	Demontageleistungen	125.600,00	149.464,00	14.946,40	112.098,00
3	Kabelmasten	438.000,00	521.220,00	52.122,00	390.915,00
4	Tiefbau Erdkabel	182.200,00	216.818,00	21.681,80	162.613,50
5	Material, Verlegung etc. Kabelsysteme	1.225.000,00	1.457.750,00	145.775,00	1.093.312,50
5	Ausbau Schaltfelder	84.200,00	100.198,00	10.019,80	75.148,50
6	Leitungs-Provisorien	218.800,00	260.372,00	26.037,20	195.279,00
	Summe	2.292.200,00	2.727.718,00	270.582,20	2.045.788,50

Gesamtkosten Teil a) 8.283.320,00
Gesamtkosten Teil b) 2.727.718,00
hierin enthalten Anteil BNK 270.582,20
Gesamtkosten 11.011.038,00

Finanzierungsplan (Vorjahre und 2015 ff.)

Jahresscheiben	Vorjahre	2014	2015	2016 ff.
Kosten				
Teil a) Grundstückskosten, nicht ff.	8.283.320,00	0,00	0,00	0,00
Teil b) Investitionskosten (Planung, Bau)	0,00	0,00	431.256,00	2.296.462,00
Erlöse aus Grundstücksverkäufen*				
Verkauf Teilfläche 1 in GE 13 (3,2 ha in 2015) 36 €/m ²	0,00	0,00	1.152.000,00	0,00
Verkauf Restflächen ab 2015 – 2020				6.302.988,00
Ansatz Förderung Baufeldfreimachung 75%				2.045.788,50 €
Abzug aufgrund bereits gewährter Förderung 2002 (anteilig, 20%, s.o.)				340.520,66 €
Gesamtförderung nach Abzug				1.705.267,84 €
verbleibender Eigenmittelanteil				1.022.450,16 €

*Hinweis: **Zielwert** ist Marktpreis (Verkehrswertgutachten, Stand 12.02.2015, ab 36 EUR/m²)

Bilanz Gesamtübersicht

Kosten	11.011.038,00
Einnahmen:	
Erlöse aus Grundstücksverkäufen*	7.454.988,00

Erläuterung:

entspricht 36 €/m² bei 207.083 m² Verkaufsfläche

Förderung	1.705.267,84
-----------	--------------

Bilanzdefizit	-1.850.782,16 €
----------------------	------------------------

entspricht: 8,94 EUR/m²

Deckungsbetrag Bilanzdefizit (Erlöse Verkauf)

Gewinnerzielung ab Einnahmen /m²:	44,94 EUR/m²
---	--------------------------------

45 EUR/m² (aufgerundet)