



Exposé M-05-2024

Potentialfläche für Solarenergieanlagen im Landkreis Börde

INHALT

Allgemein	2
Vertragsgegenstand	3
Objektbeschreibung und Lage	4
Aus den Sanierungsverpflichtungen der LMBV resultierende Restriktionen	7
Optionsvertrag, Optionsentgelt und Nutzungsentgelt	7
Bieterverfahren	8
Vertrags- und Verfahrensbedingungen	10

ANSPRECHPARTNER

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

Knappenstraße 1
01968 Senftenberg

Flächenmanagement

Herr Matthias Müller
E-Mail: matthias.mueller@lmbv.de
Tel.: (03573) 84 – 4218
Fax: (03573) 84 – 4646

RECHTSHINWEIS

Bei dem Bieterverfahren handelt es sich um eine öffentliche, für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, im Folgenden LMBV, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Mietangeboten. Alle Angaben seitens der LMBV erfolgen nach bestem Wissen aber ohne Gewähr.

Das Angebot ist freibleibend. Die LMBV behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen die Vermietung erfolgt.

Das Bieterverfahren begründet in keiner Phase einen Rechtsanspruch auf Abschluss eines Options- und Mietvertrages. Die LMBV behält sich bis zum Abschluss eines Options- und Mietvertrages vor, einzelne Vertragsinhalte zu ändern und gegenüber einem oder mehreren Bietern zum Gegenstand der Vertragsverhandlungen zu machen. Insbesondere aus den Sanierungsverpflichtungen der LMBV resultierende Restriktionen können derartige Änderungen erfordern.

LMBV

Die LMBV ist ein Unternehmen der öffentlichen Hand, welches sich im Eigentum des Bundes befindet. Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben des Sanierungs- und Verwahrungsbergbaus und die Wahrnehmung der Verantwortung für die der Gesellschaft übertragenen Betriebe und Aufgaben, vornehmlich des Braunkohlen-, Kali-, Spat- und Erzbergbaus, nach Maßgabe der Rechtsvorschriften, insbesondere des Bundesberggesetzes, und die Nutzung und Verwertung von Vermögenswerten der Gesellschaft, insbesondere von Grundstücks- und Bergwerkseigentum. Die LMBV ist in den Ländern Sachsen-Anhalt, Sachsen, Brandenburg und Thüringen tätig.



Vertragsgegenstand

Gegenstand des Bieterverfahrens ist der Abschluss eines Options- und Mietvertrages für die Errichtung und den Betrieb von Solarenergieanlage auf den nachstehend beschriebenen, im Eigentum der LMBV befindlichen Flächen.

Um vorherige Planungs- und Genehmigungsverfahren durchführen zu können, wird ein zeitlich befristetes Optionsrecht eingeräumt, mit dessen Ausübung das Mietverhältnis zustande kommt.

Der Mietvertrag für die in einem durch den Bieter zu erwirkenden rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Aufstellflächen hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von je 5 Jahren (Verlängerungszeitraum).

Der Vertragspartei entstehen mit Vertragsabschluss keine Makler- oder Vermittlungskosten. Der Entwurf des Options- und Mietvertrages kann bei Bedarf angefordert werden.

ECKDATEN DES FLÄCHENLOSES

Ausschreibungs-Nr.:	M-05-2024
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Kreis	Börde
Gemeinde	Hötensleben und Völpke
Gemarkung	Barneberg und Völpke
Nutzungsmöglichkeit	Erneuerbare Energien
Größe	6,8510 ha

Die Ausschreibung endet am 03.06.2024 um 23:59 Uhr.

Objektbeschreibung und Lage

MAKROLAGE

Barneberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Hötensleben im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Völpke ist ebenfalls eine Gemeinde des Landkreises Börde, welche im Norden gelegen ist. Sie gehören der Verbandsgemeinde Obere Aller an, die ihren Sitz in der Gemeinde Eilsleben hat. Völpke und Barneberg befinden sich ca. 10 Km östlich bzw. südöstlich von Helmstedt. Die Gemeinde Völpke liegt im Bereich der südlichen Ausläufer des Höhenzuges Lappwald, unweit der Landesgrenze zu Niedersachsen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße 245 und 245a sowie der unmittelbaren Autobahn A2 und deren „Autobahnanschluss Alleringersleben“ gesichert. Dabei verläuft die B245 direkt durch Völpke und Barneberg.

ERWEITERTE OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Gebiet ist überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt. Bei den zu vermietenden Flächen handelt es sich um den ehemaligen Veredelungsstandort Völpke mit seinem verfüllten und sanierten Tagebaurestloch „Grube Hoffnung“. Die Sanierung der Fläche ist erfolgreich abgeschlossen und die Untersuchung ergab keine Gefährdung. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen am Vertragsgegenstand nicht.

PLANUNGSSTAND

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Obere Aller als Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgewiesen. Zudem weist der Bereich die Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ sowie „Fläche bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen aufgrund historischen Bergbaus zu treffen sind, hier: Tiefbau“ auf.

MIKROLAGE UND NUTZUNGSART

Für die genannten Größen der einzelnen Nutzungsarten und Bonitäten wird keine Gewähr übernommen. Die zu vermietenden Flächen befinden sich in den Gemarkungen Völpke sowie Barneberg und sind hinsichtlich der Zuwegung über die vorbeiführende B245a erschlossen. Nördlich der Flächen, in unmittelbarer Nähe zu Völpke, befindet sich bereits eine Freiflächensolaranlage (s. Abb.1). Die Flächen sind unbewirtschaftet und werden in der Datenbank der LMBV mit der betrieblichen Nutzungsart „ehemalige Mülldeponie“ geführt.

Hierzu ein geschichtlicher Abriss:

Das Restloch des ehemaligen Tagebaues „Frohe Hoffnung“ wurde seit 1934 zum Verspülen fließfähiger feststoffhaltiger Rückstände aus industriellen Gewinnungs- und Verarbeitungsbetrieben genutzt. So auch durch die nach Gründung der DDR entstandenen Rechtsvorgänger der LMBV (BKW Harbke, Brikettfabrik Völpke) zur Einbringung von Kohletrübe und Asche. Nach 1945 wurde das Restloch nicht mehr bergbaulich genutzt und stand demnach auch nicht mehr unter Bergaufsicht. Seit 1984 wurde seitens des ehemaligen Rates des Kreises Oschersleben mehreren Industriebetrieben die Genehmigung erteilt, Sonderabfälle in das Restloch einzubringen.

Das Deponievolumen umfasste ca. 350.000 m³ Schlamm- und Feststoffe sowie ca. 150.000 m³ Flüssigvolumen mit einer freien Wasserfläche von ca. 3 ha.

Mit der endgültigen Einstellung des Betriebes der Brikettfabrik Völpke 1992 wurde auch die Nutzung der industriellen Absetzanlage, die mit Beschluss des Bezirkstages Magdeburg vom 17.06.1987 als Schadstoffdeponie bestätigt wurde, durch die LMBV eingestellt.

Auch während der Nutzung durch Rechtsvorgänger der LMBV wurde die „Grube Hoffnung“ von anderen Unternehmen zur Beseitigung von Abfällen genutzt. Insbesondere nach Einstellung des Betriebes durch die LMBV 1992 leitete die Völpker Montanwachs GmbH weiterhin chromhaltige Abwässer in die „Grube Hoffnung“ bis zur Untersagung durch den Landkreis Bördekreis am 17.02.2000 ein.

Die Gefährdungsabschätzung (HPC, 08/2000) weist ein toxisches Gefährdungspotenzial bezüglich der menschlichen Gesundheit aufgrund der hohen Chrom-III-Konzentrationen der Abfälle aus.

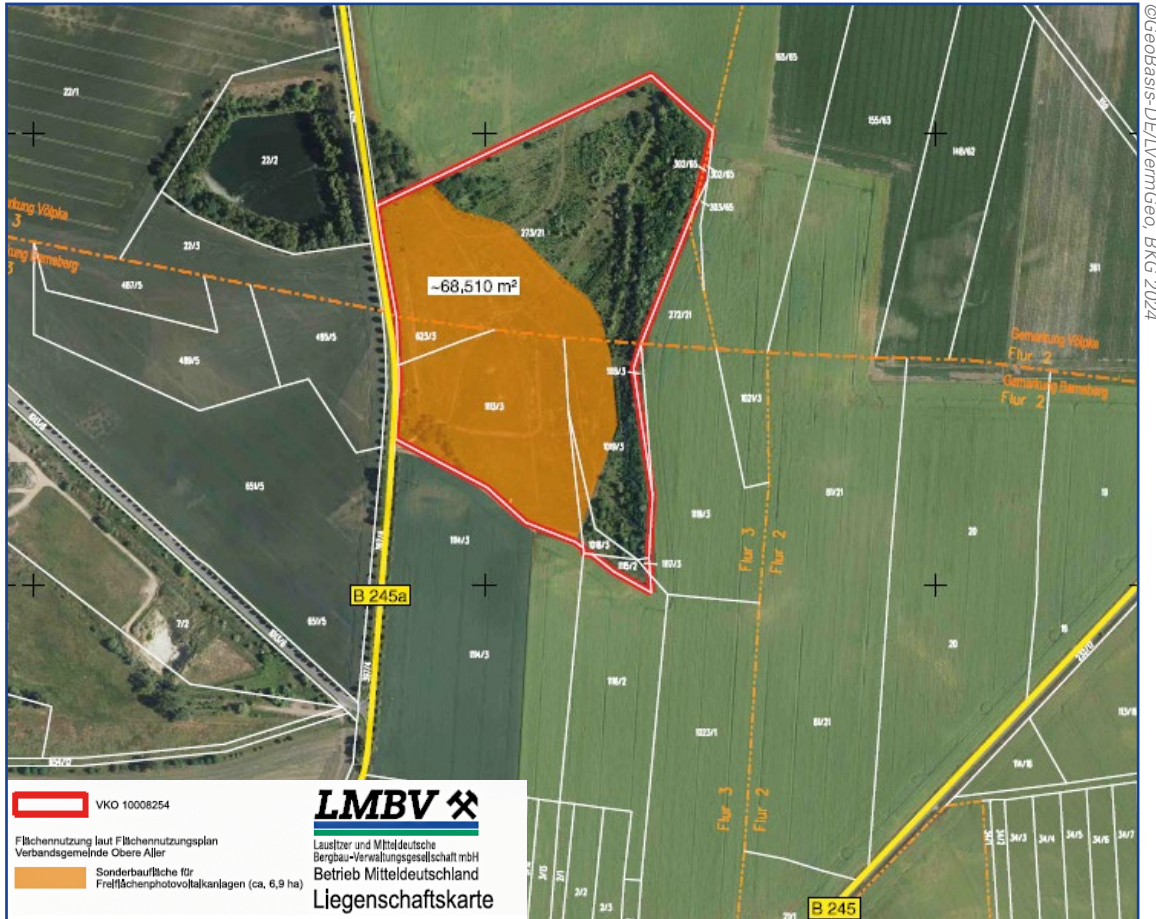


Abb. 1: Sonderbaufläche für Photovoltaik

GEMARKUNG	FLUR	FLURSTÜCK	KATASTER-FLÄCHE (m ²)	FLÄCHE IN ANSPRUCH IN m ²
Barneberg	3	1018/3	2035	764
Barneberg	3	1019/3	17108	7098
Barneberg	3	1113/3	31255	31163
Barneberg	3	623/3	2565	2565
Völpke	3	273/21	73868	26176

Flurstücksliste

GRUNDBUCHSTAND

Abteilung I: LMBV

Abteilung II: • Leitungsrecht
• Einleitungsrecht
• Abbaurecht
• Ableitungsrecht/-vertrag für Oberflächenwasser
• Bergschadensverzicht
• bauliche Anlagen, wie Grundwassermessstellen (Pegel), Brunnen, Festpunkte, Gräben- und Leitungssysteme nebst Zubehör

Abteilung III: Keine Eintragung

BESUCHSBERECHTIGUNGEN

Wir weisen darauf hin, dass das ungenehmigte Betreten sowie Befahren des zu vermietenden Flächen nicht gestattet ist. In Abstimmung mit der LMBV kann jeweils eine Besichtigung vor Ort durchgeführt werden. Dies bedarf einer vorherigen Terminabsprache.

ZU VERMIETENDE FLÄCHE

gesamt: ~6,8510 ha, davon Sonderbaufläche PV: ~6,8510 ha

Aus den Sanierungsverpflichtungen der LMBV resultierende Restriktionen

Derzeitig sowie zukünftig müssen folgende Nachsorgearbeiten auf den sanierten Flächen erbracht werden:

- Damit eine Beschädigung der mineralischen Dichtschicht durch Durchwurzelung vermieden wird, müssen auf ca. 5 ha Mäh -und Mulcharbeiten durchgeführt werden.
- Eine regelmäßige Kontrolle auf Senkungen der Geländeoberfläche, anhand installierter mark-scheiderischer Höhenfestpunkte, muss ebenfalls erfolgen.
- Zudem muss eine dauerhafte Kontrolle und Wartung durch die LMBV oder beauftragter Dritter für die Oberflächenabdichtung und der Entwässerungsanlagen (Gräben, Drainagen) gewährleistet sein.

Bei der Errichtung einer PV-Anlage kann durch Geräteinsätzen eine eingeschränkte Tragfähigkeit des Bodens möglich sein (bei der LMBV kann ein Gutachten zum Standsicherheitsnachweis Tag-gebaurestloch „Grube Hoffnung“ – Randböschungen eingesehen werden) sowie ist zwingend die Umweltbehörde des Landkreises Börde einzubeziehen. Im unmittelbaren Randbereich des Vertragsgegenstandes befinden sich aktive Grundwassermessstellen (**s. Anlage 1 – Risswerkskarte**), ein ständiger Zugang und eine Erreichbarkeit ist zu gewährleisten. Des Weiteren ist die Entwässerungsleitung zum Anglerteich unter der B 245a zu beachten.

Optionsvertrag, Optionsentgelt und Nutzungsentgelt

OPTIONSVERTRAG

Zum Zweck der Planung und der Einholung einer Baugenehmigung durch und auf Kosten des Optionsnehmers/Mieters sollen die vertragsgegenständlichen Flächen zunächst mittels eines Optionsvertrages für den Optionsnehmer reserviert und für den Fall einer Genehmigung zur Errichtung von Solarenergiemodulen diese Flächen im erforderlichen Umfang im Rahmen eines Mietvertrages zur Verfügung gestellt werden.

OPTIONSENTGELT

Die LMBV bittet um Abgabe eines Angebotes für ein Optionsentgelt für die Reservierung der Aufstellflächen pro Hektar und Jahr, welches 1.000,00 € /ha/a nicht unterschreiten sollte.

Das Optionsentgelt wird unabhängig davon fällig, ob die Option ausgeübt wird oder nicht. Gleiches gilt, wenn der Bau und die Errichtung der Solarenergieanlagen gleich aus welchen Gründen auf den zu vergebenden Flächen nicht möglich oder zulässig sein sollten.

Eine Rückzahlung des Optionsentgeltes erfolgt nicht, auch nicht für den Fall, dass der Optionsnehmer nicht von seinem Optionsrecht Gebrauch macht. Es erfolgt keine Anrechnung des geleisteten Optionsentgeltes auf den nach dem Mietvertrag später zu zahlenden Mietzins. Wird allerdings unterjährig ein Nutzungsentgelt fällig und wurde für diesen Zeitraum bereits ein Optionsentgelt gezahlt, wird dieses entsprechend angerechnet.

NUTZUNGSENTGELT/MIETZINS

Mit Ausübung der Option zahlt der Mieter an die Vermieterin für den Vertragsgegenstand ein jährliches Nutzungsentgelt. Dieses setzt sich zusammen aus dem Mietzins zzgl. einer erlösabhängigen Entgeltkomponente. Letztere richtet sich nach den anteiligen jährlichen Gesamterlösen der Anlage. Sie leitet sich ab aus der Erlösplanung des Mieters/Betreibers der Solarenergieanlage. Die ermittelte Summe ist das Mindestnutzungsentgelt in Euro/Jahr.

Angebote werden nur berücksichtigt, wenn sie neben dem Gesamtnutzungsentgelt auch einen festen Mindestbetrag **in EURO je Hektar und Jahr** beinhalten.

ANPASSUNG DES NUTZUNGSENTGELTES

Über den Mindestbetrag hinausgehend soll ein erlösabhängiges Nutzungsentgelt vereinbart werden. Das Nutzungsentgelt erhöht sich, soweit das erlösabhängige Nutzungsentgelt den Mindestbetrag überschreitet. Das erlösabhängige Nutzungsentgelt ergibt sich für jedes Kalenderjahr nach folgender Formel:

- $\text{Erlösanteil \%} \times \text{Gesamterlös €/Jahr} = \text{erlösabhängiges Nutzungsentgelt €/Jahr}$

Der Gesamterlös umfasst alle tatsächlichen Erlöse aus der Vermarktung des erzeugten Stroms sowie Erlöse, die die Anlage ohne Einspeisung erwirtschaftet (z. B. durch Erbringung von Systemdienstleistungen oder negativem Redispatch). Als Stromerlös gelten auch geleistete Entschädigungszahlungen Dritter (z. B. von Versicherungen, Anlagenherstellern) sowie Vergütungen, Erstattungs- oder andere Ausgleichszahlungen für Betriebsunterbrechungen und -ausfälle sowie Abregelungen der Anlage, Einnahmen aus der Veräußerung von Emissionsrechten, aus Öko-Zertifizierungszuschlägen sowie sonstige Zahlungen, die Stromerlöse substituieren. Als Stromerlös gilt nicht die Umsatzsteuer, die die Anlagenbetreiberin auf den Erlös aus der vermarkteten Strommenge und den Stromerlös substituierende Zahlungen erhält.

Bieterverfahren

ANGEBOTSFRIST UND -FORM

Das Angebot bedarf der Schriftform. Es muss **spätestens bis zum 03.06.2024 um 23:59 Uhr** bei der LMBV unter der unten angegebenen Adresse eingegangen sein.

Verspätet oder unvollständig eingereichte Angebote werden von der weiteren Bearbeitung ausgeschlossen. Das Angebot muss folgende Bestandteile enthalten:

- Realisierungskonzept mit den auf S. 9 beschriebenen Mindestinhalten.
- Das mit den Angebotsparametern ausgefüllte und unterzeichnete Angebotsformular (Anlage 3)

ABGABE DER ANGEBOTE

Die Angebote sind in einem zweiten Briefumschlag, der mit der Aufschrift

„Bieterverfahren M-05-2024“

zu versehen ist, gesondert zu verschließen und bis zu der oben genannten Frist an die

LMBV

Flächenmanagement

Herrn Matthias Müller

Knappenstraße 1

01968 Senftenberg

einzureichen.

Für den Fall, dass das Angebot nicht im eigenen, sondern im Namen einer oder mehrerer anderer Personen abgegeben wird, sind Namen und Anschriften derjenigen Personen zu benennen sowie die rechtsgültige Bevollmächtigung beizufügen.

Später oder bei einer anderen als der o. g. Adresse eingehende Gebote können nicht berücksichtigt werden. Nach Ablauf des Schlusstermins werden die fristgerecht eingegangenen Gebote geöffnet.

Verarbeitung von personenbezogenen Daten gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO):

Auf Grundlage von Artikel 6 Absatz 1b) DSGVO werden Ihre personenbezogenen Daten im Bieterverfahren erhoben, elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt. Während des zweckbestimmten Prozesses haben Mitarbeiter/innen der LMBV Zugriff auf Ihre personenbezogenen Daten. Eine gesonderte Einwilligung von Ihnen entsprechend Artikel 6 Absatz 1 a) DSGVO ist in diesem Fall nicht erforderlich. Weitere Informationen erhalten Sie auf <http://www.lmbv.de/datenschutzerklaerung>.

Für die weitere Bearbeitung ist es zwingend notwendig, im Angebot die Postadresse anzugeben.

Dem Angebot sind aussagekräftige Planungsunterlagen beizufügen; insbesondere soll Folgendes dargestellt werden:

- Realisierungskonzept mit Aussagen zu folgenden Punkten:
 - a. Projektbeschreibung mit Zeitplan und wesentlichen Meilensteinen, darunter Angaben zum geplanten Inbetriebnahmezeitpunkt;
 - b. technisches Realisierungskonzept: Art, Umfang, Größe und Lage der geplanten Anlagen und Nebenanlagen, Angaben zur in Anspruch genommenen Fläche, Auswahl der Kooperationspartner, Netzanschluss, Angaben zum geplanten Wege- und Leitungsnetz mit Trassenführung, Gesamtleistung der zu installierenden Anlagen, integrierte Speicherkapazität, Angaben der tatsächlich mit Modulen abgedeckten Fläche (in %), zum Modultyp und Neigungswinkel, dem spezifischen Modulwirkungsgrad und zur standortspezifischen Globalstrahlung (bei angenommener Modulneigung) in kWh/m²;
 - c. rechtliches Umsetzungskonzept: Darstellung des beabsichtigten Vorgehens, um die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb der Anlagen zu erfüllen;
 - d. wirtschaftliches Umsetzungskonzept: Abschluss von PPA, Finanzierung, Höhe der finanziellen Förderung in Cent/kWh, Angabe der jährlichen Energieleistung der Anlage in kWh und der Nennleistung der Anlage in kWp/mWp, Bonitätsnachweis, Bürgschaftsangebot für späteren Anlagenrückbau.

Unzureichende oder unschlüssige Realisierungskonzepte führen zum Angebotsausschluss.

Vertrags- und Verfahrensbedingungen

HAFTUNGSAUSSCHLUSS UND KOSTEN

Eine Gewähr für die rechtliche und tatsächliche Eignung der Flächen zur Solarenergienutzung sowie für die Größe der betroffenen Flächenanteile wird nicht übernommen. Alle Anträge zur Schaffung der genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Solarenergieanlagen sind vom Interessenten selbst zu stellen.

Kosten und Gebühren für sämtliche Verträge, Genehmigungen, erforderliche Eintragungen ins Grundbuch/Baulastenverzeichnis und ggf. Vermessungskosten trägt der Mieter.

BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN

Die Option zum Inkrafttreten des Mietvertrages ist spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung zu ziehen. Die Zahlung des Mindestnutzungsentgeltes ist mit Eingang der Optionsausübung bei der LMBV, spätestens jedoch ab Zeitpunkt der Rechtskraft fällig

Das Mindestnutzungsentgelt ist mit Ziehen der Option auch dann in voller Höhe zu zahlen, wenn das genehmigte Vorhaben hinter den Planungen (mit jeglichen Parametern) zurückbleiben sollte.

Mit Ziehen der Option wird ein Mindestnutzungsentgelt (Mietzins zzgl. erlösabhängiges Nutzungsentgelt) auf Basis der prognostizierten Gesamterlöse der Anlage zur Zahlung fällig. Anhand der tatsächlich genehmigten Planung des Mieters, der tatsächlichen Jahresenergieleistung sowie der konkreten finanziellen Förderung im Sinne des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (mit Inbetriebnahme gültiger anzulegender Wert gemäß Zuschlagswert der Bundesnetzagentur) und dem tatsächlich erzielten Gesamterlös wird einmal jährlich der tatsächliche prozentuale Erlösanteil ermittelt, welchen die Vermieterin erhalten soll. Übersteigt der so ermittelte Betrag den des vereinbarten Mindestnutzungsentgeltes, ist dieses entsprechend anzupassen; ist der Wert geringer, bleibt es gleichwohl bei dem vereinbarten Mindestnutzungsentgelt.

Der Mieter verpflichtet sich, für den Verlängerungszeitraum von zweimal fünf Jahren eine zu diesem Zeitpunkt marktübliche jährliche Miete, mindestens jedoch einen hier zu beziffernden den Betrag zu zahlen

Diese und die weiteren Regelungen des Vertrages sind dem Vertragsentwurf zu entnehmen, der bei der LMBV angefordert werden kann.

VERFAHRENSWEISE NACH ANGEBOTSERÖFFNUNG

Mit dem oder den in Betracht gezogenen Bietern werden Verhandlungen über die Vertragsinhalte geführt.

Der LMBV steht es frei, bis zur endgültigen Entscheidung über den Zuschlag zur Aufklärung des Angebotes weitere Informationen von den Bietern abzufordern.

Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden, erhalten baldmöglichst nach Gebotsöffnung eine Nachricht. Sollte diese Benachrichtigung ausbleiben, können daraus keine Ansprüche gegen die LMBV hergeleitet werden.

Weist ein Bieter die Finanzierung des Angebotes nicht nach, kann er mit seinem Gebot vom Bieterverfahren ausgeschlossen werden.

Die LMBV behält sich vor, im Rahmen eines Last-Call-Verfahrens Bietern die Möglichkeit einzuräumen, ihr Angebot nachzubessern, insbesondere, wenn von mehreren Bietern im Wesentlichen gleichwertige Angebote abgegeben wurden.

Ein Anspruch auf die Durchführung eines solchen Verfahrens besteht nicht.

ANGEBOTSANNAHME

Die Entscheidung über die Angebotsannahme erfolgt auf der Grundlage der eingereichten Angebote. Die LMBV ist in ihrer Entscheidung frei und nicht verpflichtet, sich für eines der eingereichten Angebote zu entscheiden. Aufwendungen der Bieter werden nicht erstattet.

Die Angebote werden u. a. anhand der nachfolgenden Kriterien bewertet, die Reihenfolge der Nennung spiegelt keine Rangfolge der Kriterien wieder:

1. Höhe des gebotenen Mindestmietzinses,
2. Höhe des gebotenen Mindestmietzinses für den optionalen Verlängerungszeitraum,
3. Höhe des kalkulatorischen Gesamterlöses der Anlage,
4. Höhe des LMBV- Anteils am Gesamterlös):
 - Im Jahr 1 – 10 und
 - Im Jahr 11 – 20 der Laufzeit der Anlage
5. Höhe des gebotenen Optionsentgelts,
6. Nutzungskonzept,
7. Vollständigkeit und Plausibilität des Angebotes,
8. Möglichkeit des direkten Strombezuges der LMBV,
9. Gesamtleistung der im Nutzungskonzept vorgesehenen Anlagen,
10. die im Nutzungskonzept vorgesehene integrierte Speicherkapazität.

ANLAGEN:

- (1) Risswerkkarte
- (2) Liegenschaftskarte
- (3) Angebotsformular