



Exposé zum Bieterverfahren

M-04-2024

**Potentialfläche für eine
Freiflächenphotovoltaikanlage
im Saalekreis,
Sachsen-Anhalt**

Inhalt

Allgemein.....	2
Eckdaten des Flächenloses.....	3
Objektbeschreibung und Lage.....	3
Weitere Hinweise.....	5
Optionsvertrag, Optionsentgelt, Nutzungsentgelt.....	5
Bieterverfahren.....	6
Vertrags- und Verfahrensbedingungen.....	8

Allgemein

• Ansprechpartner

Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH
Knappenstraße 1
01968 Senftenberg
Flächenmanagement
Herr Matthias Müller
E-Mail: matthias.mueller@lmbv.de
Telefon (03573) 84 – 4218
Telefax: (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.

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

Solarenergieanlage im Saalekreis, Sachsen-Anhalt

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 Solarenergieanlagen 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

Verfahrens-Nr.: M-04-2024

- **Bundesland:** Sachsen-Anhalt
- **Kreis:** Saalekreis
- **Gemeinden:** Stadt Landsberg
- **Gemarkung:** Hohenthurm
- **Nutzungsmöglichkeit:** Erneuerbare Energien
- **Größe:** 0,9691 ha

Objektbeschreibung und Lage

• Makrolage

Das zu beplanende Grundstück befindet sich im Saalekreis (Sachsen-Anhalt), Stadt Landsberg OT Hohenthurm, welches 8 Kilometer östlich von Halle (Saale) liegt.

• Erweiterte Objektbeschreibung

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen für die ausgeschriebene Fläche nicht.

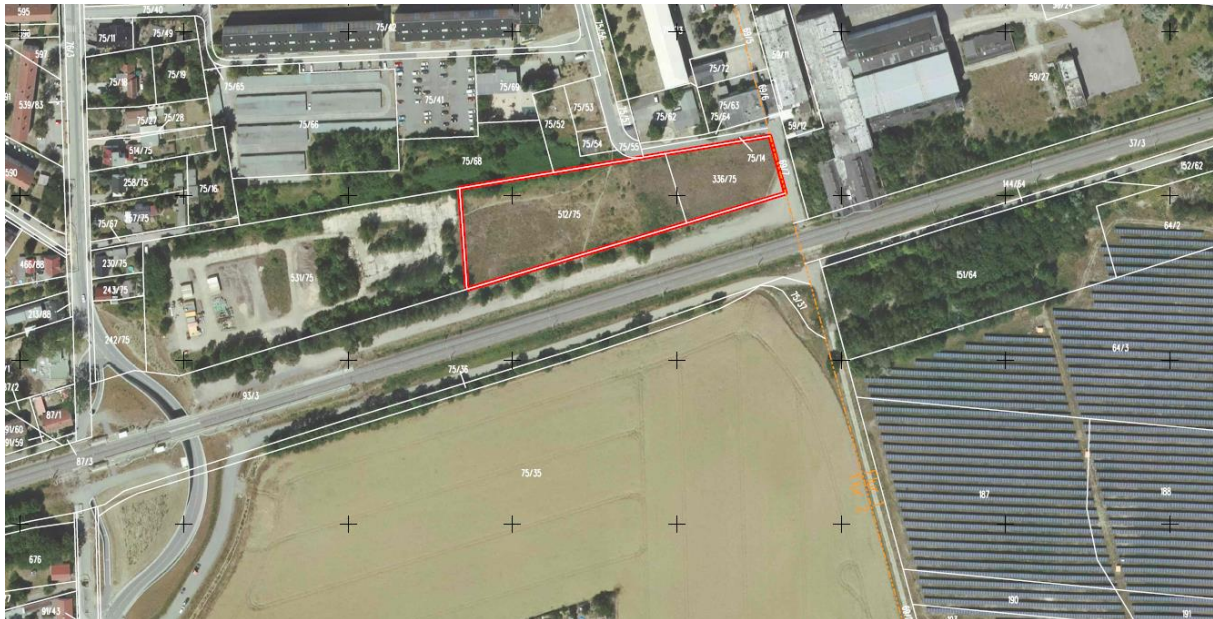
• Planungsstand

Nach Einsicht des aktuellen Flächennutzungsplans ist die Fläche gegenwärtig als Grünfläche eingestuft.

Solarenergieanlage im Saalekreis, Sachsen-Anhalt

• Mikrolage und Nutzungsart

Das aus 2 Flurstücken bestehende LMBV Grundstück befindet sich im Ortsteil Hohenthurm, in unmittelbarer Nähe zur Gleisstrasse Halle-Bitterfeld. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 512/75 und 336/75, Flur 2 in der Gemarkung Hohenthurm. Die Grundstücksgröße beträgt 9.691 m². Hinsichtlich der Zuwegung ist das Grundstück teilerschlossen. Südöstlich des LMBV Grundstücks, auf der anderen Seite der Bahntrasse, wird bereits ein Photovoltaikpark durch externe Dritte betrieben.



© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Abb. 1: Mietgegenstand (rot umrandet)

Tabelle 1: Flurstückliste (nur LMBV-Eigentum)

Gemarkung	Flur	Flurstück	ausgeschriebene Fläche (m ²)
Hohenthurm	2	512/75	7.134
Hohenthurm	2	336/75	2.557

Alle im Rahmen der Maßnahme zu errichtenden Erschließungswege/-trassen sind in der Projektvorbereitung mit der LMBV, Herrn Matthias Müller, abzustimmen. Sie sind Bestandteil des Mietvertrages.

• Grundbuchstand

Abteilung I: LMBV

Abteilung II: Leitungsrecht

Bergschadensverzicht

Abteilung III: Keine Eintragung

- **Besuchsberechtigungen**

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

- **Zu vermietende Fläche**

gesamt: ca. 0,9691 ha Standort-/Aufstellflächen für Solarenergieanlagen

Weitere Hinweise

Die Flurstücke liegen außerhalb der Grenzen eines Abschlussbetriebsplans und stehen somit nicht unter Bergaufsicht.

Die Sanierung ist abgeschlossen. Der ehemalige Werkstattkomplex für die Reparatur von Bergbautechnik wurde in der Zeit von Oktober 2002 bis März 2003 zurückgebaut. In Vorbereitung des Rückbaus wurden die Kontaminationsschwerpunkte ermittelt.

Da zu dieser Bestandsaufnahme die Gebäudesubstanz, insbesondere die Fußböden, noch intakt waren, beschränkten sich die Untersuchungen auf die Verunreinigung von Fußböden mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Sichtbare Ölverunreinigungen bestanden in den Montagehallen, den Garagen (Montagegrube, Ölabscheider), in der Raupenwerkstatt sowie nutzungsbedingt im Öllager. Der Rückbau wurde von einem Ingenieurbüro begleitet, welches den Boden unter den Fußböden untersuchte. Auf der Grundlage der Bodenanalysen wurde belasteter Boden ausgekoffert und entsorgt.

Fundamentreste und lokale Bodenbelastungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen aufgrund einer eventuell notwendigen Abfallentsorgung führen können, können trotz erfolgter weitgehender Sanierung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben sind deshalb auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen, die geologischen und hydrologischen Verhältnisse zu klären.

Des Weiteren ist eine 20-KV-Mittelspannungsleitung der enivaM sowie der Bergschadensverzicht dinglich, in der 2. Abteilung des Grundbuchs von Hohenthurm gesichert.

Optionsvertrag, Optionsentgelt, 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 Solarenergieanlage 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**

Der Mieter zahlt an die Vermieterin eine marktübliche jährliche Miete/Nutzungsentgelt. Insofern wird um Unterbreitung eines Angebotes gebeten. Angebote können nur berücksichtigt werden, 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 bei der LMBV unter der unten angegebenen Adresse eingehen.

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

- Realisierungskonzept mit den auf S. 7 beschriebenen Mindestinhalten.

- Das mit den Angebotsparametern ausgefüllte und unterzeichnete Angebotsformular (**Anlage**).
- **Abgabe der Angebote**

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

„Bieterverfahren M-04-2024“

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 Gebot 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 Gebot die Postadresse anzugeben.

Dem Gebot 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 Angebotsabschluss.

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

Den Parteien ist bekannt, dass zum Zeitpunkt des Vertragschlusses die für die Errichtung der Solarenergieanlagen erforderlichen Genehmigungen nicht vorliegen.

Mit Ende der Reservierungsphase und Ziehen der Option ist auch dann ein Mindestmietzins in voller Höhe zu zahlen, wenn das genehmigte Vorhaben hinter den Planungen (mit jeglichen Parametern) zurückbleiben sollte. Der Mietvertrag greift zudem, wenn die Baugenehmigung vorliegt, spätestens jedoch 2 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

Mit Wirksamkeit des Mietvertrages respektive 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 Mindestnutzungsentgelts, 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 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) Liegenschaftskarte**
- (2) Risswerkskarte**
- (3) Angebotsformular**