



Exposé zum Bieterverfahren

M-13-2024

**Potentialfläche für eine Floating-
PV-Anlage im Tagebaurestloch
(TRL) Zipsendorf-Süd,
Sachsen-Anhalt**

Inhalt

Allgemein.....	2
Eckdaten des Flächenloses.....	3
Objektbeschreibung und Lage.....	3
Weitere Hinweise.....	5
Optionsvertrag, Optionsentgelt, Nutzungsentgelt.....	7
Bieterverfahren.....	8
Vertrags- und Verfahrensbedingungen.....	9

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

Floating-PV-Anlage im TRL Zipsendorf-Süd, 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, speziell eine Floating-PV-Anlage, 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 mit Zugang des Schreibens über die Ausübung der Option wirksam werdende Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer zweimaligen Verlängerungsmöglichkeit von je 5 Jahren, gerechnet ab dem 31.12. des jeweiligen Jahres.

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

Eckdaten des Flächenloses

Verfahrens-Nr.: M-13-2024

- **Bundesland:** Sachsen-Anhalt Sachsen-Anhalt
- **Kreis:** Burgenlandkreis Burgenlandkreis
- **Gemeinde:** Elsteraue Stadt Zeitz
- **Gemarkung:** Rehmsdorf Würchwitz
- **Nutzungsmöglichkeit:** Erneuerbare Energien
- **Größe:** 1.044.156 m²

Objektbeschreibung und Lage

• Makrolage

Das zu beplanende Grundstück befindet sich im Burgenlandkreis (Sachsen-Anhalt) in der Gemeinde Elsteraue und in der Stadt Zeitz.

Der Tagebau Zipsendorf-Süd lag westlich von Meuselwitz. Bis 1952 befand er sich fast komplett auf dem Gebiet der preußischen Provinz Sachsen bzw. des Landes Sachsen-Anhalt. Nach der Bildung der Bezirke 1952 gehörte das Gebiet zum Bezirk Leipzig (Kreis Altenburg). Die ehemaligen Tagebaue Zipsendorf (Süd sowie West) befanden sich zwischen der Ortschaft Rehmsdorf der Gemeinde Elsteraue im Westen und den heute zu Meuselwitz gehörigen Ortsteilen Zipsendorf und Brossen im Osten.

Floating-PV-Anlage im TRL Zipsendorf-Süd, Sachsen-Anhalt

- **Erweiterte Objektbeschreibung**

Für die Grundstücke besteht ein Jagdpachtvertrag.

- **Planungsstand**

Nach Einsicht des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) ist die Fläche gegenwärtig als Wasserfläche eingestuft. Gemäß FNP Elsteraue gilt der nördliche Teil des Tagebaurestlochs als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist.

- **Mikrolage und Nutzungsart**

Der Tagebau Zipsendorf war ein aus den zwei Tagebauen Zipsendorf-West (1938–1952) und Zipsendorf-Süd (1948–1964) bestehender Tagebau des Mitteldeutschen Braunkohlereviers. Er diente zur Gewinnung von Braunkohle und lag im Meuselwitz-Altenburger Braunkohlerevier. Nach der Stilllegung entstand das Restloch Zipsendorf auf einem Teil des Areals.

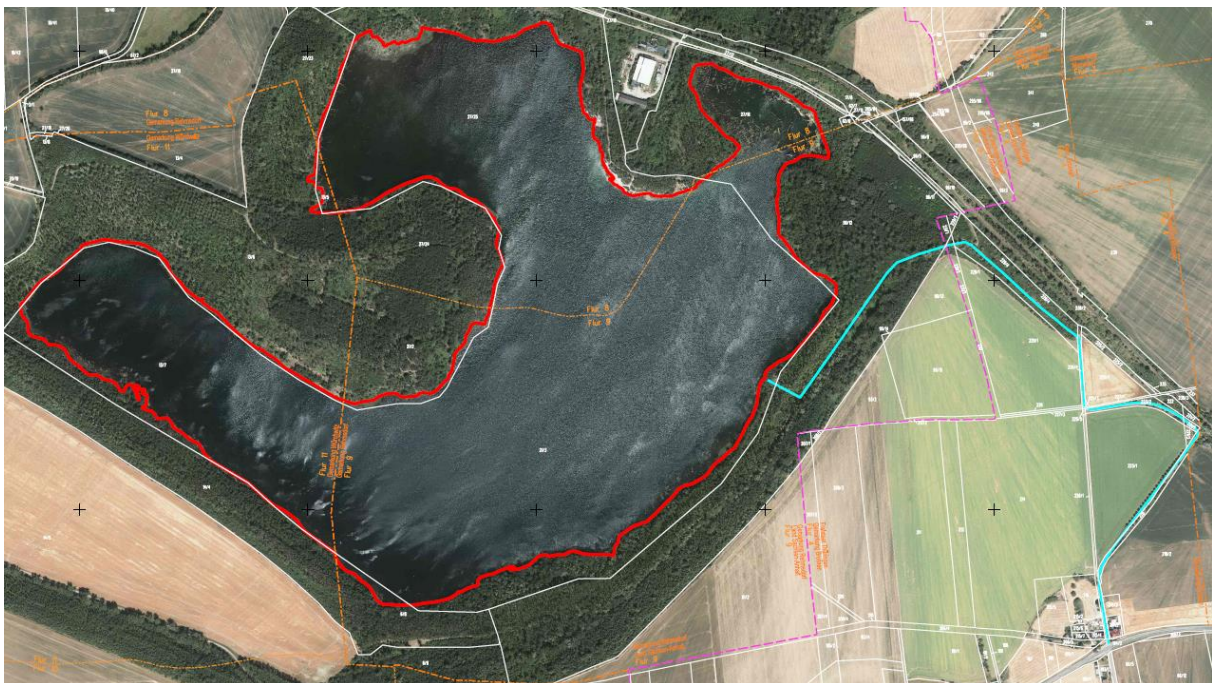


Abb. 1: Mietgegenstand (rot umrandet)

Floating-PV-Anlage im TRL Zipsendorf-Süd, Sachsen-Anhalt

Tabelle 1: Flurstücksliste (nur LMBV-Eigentum)

Gemarkung	FlstId	FlurNr	FlstNr	FlstKatFlaeche m ²	Fläche in Anspruch in m ²
Rehmsdorf	Red-8-27/16	8	27/16	79500	33937
Rehmsdorf	Red-8-27/23	8	27/23	30130	638
Rehmsdorf	Red-8-27/24	8	27/24	65930	846
Rehmsdorf	Red-8-27/25	8	27/25	360013	275900
Rehmsdorf	Red-9-21/2	9	21/2	62840	6494
Rehmsdorf	Red-9-21/3	9	21/3	545820	499421
Rehmsdorf	Red-9-6/8	9	6/8	36290	3606
Rehmsdorf	Red-9-96/12	9	96/12	280640	20501
Würchwitz	Wür-11-13/5	11	13/5	3580	3135
Würchwitz	Wür-11-13/6	11	13/6	249420	6070
Würchwitz	Wür-11-13/7	11	13/7	210922	193608

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

- **Grundbuchstand**

Abteilung I: LMBV

Abteilung II: Bergschadensverzicht für die Flurstücke in der Gemarkung Würchwitz

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 beplanende Fläche**

Gewässerfläche: ca. 104,4 ha. Die tatsächlichen Standort-/Aufstellflächen für Solarenergieanlagen und die mit zu nutzenden Nebenflächen ergeben sich aus den geltenden rechtlichen Vorgaben und werden im Zuge des B-Plan- Verfahrens festgestellt.

Weitere Hinweise

Vor Errichtung einer Floating-PV-Anlage ist mit dem Vermieter abzustimmen, welcher Bereich der Wasserfläche und in welcher Größe bebaut werden soll. Darüber hinaus ist die Machbarkeit der Befestigung im Hinblick auf die geotechnische Situation zu prüfen- auch wenn aus Sicht der Abteilung Geotechnik (LMBV) sowohl die Verankerung mit Dalben als auch eine Ablage von Ankergewichten möglich erscheint. Im Wesentlichen sind hier die geotechnischen Gegebenheiten des Seegrundes zu berücksichtigen. Der §36 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz ist einzuhalten und die Einspeisungsmöglichkeiten zu eruieren.

Floating-PV-Anlage im TRL Zipsendorf-Süd, Sachsen-Anhalt

Im nordöstlichen Bereich der Wasserfläche sind noch die Brückenwiderlager einer ehemaligen Brücke vorhanden.

Es sind Braunkohlentiefbaubereiche vorhanden. Der Braunkohlentiefbau "Leonhard I und Sedan" zählt zum Altbergbau und somit besteht keine Bergaufsicht. Hierzu kann die Stellungnahme vom Landesamt für Geologie und Bergwesen – Land Sachsen-Anhalt eingesehen werden.

Die angedachte Zuwegung zur Wasserfläche befindet sich im nördlichen Bereich auf gekippten Boden.

Infolge des GW-anstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen. Aufgrund des sehr langsamen Grundwasseranstieges ist nur mit sehr geringen Setzungen/Sackungen zu rechnen. Setzungen infolge Verkehrslasten (Materialtransporte) können nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem aktuell gültigen Hydrogeologischen Modell (HGMS2017) muss von flurnahen Grundwasserständen in der zu beurteilenden Flächen ausgegangen werden. Für die Zuwegungsvariante kann gesagt werden, dass in lokalen Bereichen, vor allem in der Nähe des Restloches, flurnahe Grundwasserstände anzutreffen sind. Saisonal bedingte Schwankungen müssen berücksichtigt werden. Im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben wird deshalb empfohlen, auf der Grundlage objektspezifischer Baugrunduntersuchungen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse zu klären.

Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen. Die Maßnahme unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt zwischen + 175,2 m NHN und 177,7 m NHN (11/2022). Der Wasserstand im südlich/südöstlich gelegenen Kippenbereich liegt zwischen + 184,6 m NHN und + 191,9 m NHN. Beide Werte stammen ebenfalls aus 11/2022. Nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges wird sich ein prognostischer Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter von ca. + 185,00 m NHN im westlichen und rd. + 182 m NHN im östlichen Bereich einstellen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen.

Hinweis auf:

Gefährdungen durch Grubenbaue und sonstige Hohlräume

- offene unterirdische Grubenbaue,
- Abbauflächen,
- 1 Schacht unter Wasser

Gefährdungen durch Bergbau

- Lage auf Kippe,
- Lage auf Kippe über überschütteten Böschungen,
- Lage im Übergangsbereich gewachsenen zu geschütteten Böden,
- Randlage (bis 200 m) am Tagebaurestloch: RL Zipsendorf.

Floating-PV-Anlage im TRL Zipsendorf-Süd, Sachsen-Anhalt

Die Flächen gehören zum Eigenjagdbezirk Zipsendorf "Süd" der LMBV. Die Flächen sind lt. Jagdpachtvertrag bis zum Jahr 2036 verpachtet. Zur bejagbaren Fläche, gehören auch Ufer/Wasser-Randbereiche. Hierzu zählt ein vom Ufer ausgehender und umlaufender 10 m breiter Wasserstreifen.

Im Randbereich des Tagebaurestlochs Zipsendorf Süd wurde durch die Hydrierwerke Zeitz GmbH 1967-1992 Kohletrübe, Kraftwerksaschen, Schlämme aus der Abwasserbehandlung und Prozesswasser eingespült. Ab 1975 wurde eine Deponie für Müll, Schlacke, Asche, schadstoffhaltige Schlämme/Abwässer, Bauschutt u. ä. betrieben. Für diesen Bereich existiert die Altlastenverdachtsfläche „DZ605 Industrielle Absetzanlage (IAA) RL Zipsendorf Süd“. Die Altlastenbearbeitung ist noch nicht abgeschlossen und unterliegt dem Schadensverursacher, den Hydrierwerken Zeitz (LAF/MDVV). Dieser oder ein beauftragter Dritter führt in regelmäßigen Abständen Grundwasser- und Oberflächenwasserüberwachungen durch. Die Erreichbarkeit der Oberflächenmesspunkte per Boot muss dauerhaft gewährleistet sein.

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 sollte.

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 für die Aufstellfläche und die mit zu nutzenden Nebenfleichen eine marktübliche jährliche Miete/Nutzungsentgelt. Der Mietzins/das Nutzungsentgelt wird jährlich dynamisiert. Insoweit wird um Unterbreitung eines Angebotes gebeten. Angebote können nur berücksichtigt werden, wenn sie neben dem Gesamtnutzungsentgelt auch einen festen Mindestbetrag für den Mietzins in EURO je Hektar und Jahr und Angaben zur jährlichen prozentualen Dynamisierung des Mietzinses beinhalten.

Bieterverfahren

- **Angebotsfrist und -form**

Das Angebot bedarf der Schriftform. Es muss **spätestens bis zum 31.03.2025 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. 8 und 9 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-13-2024“

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.

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**

Den Parteien ist bekannt, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses 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 endgültiges Nutzungsentgelt (erlösabhängiges Nutzungsentgelt zzgl. zum Mindestmietzins) auf Basis der tatsächlich genehmigten Planung des Mieters, der prognostizierten bzw. tatsächlichen Jahresenergieleistung sowie der konkreten finanziellen Förderung im Sinne des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (mit Inbetriebnahme gültiger anzulegender Wert gemäß Zuschlagswert der Bundesnetzagentur) ermittelt. Übersteigt der so ermittelte Betrag des vereinbarten Mindestnutzungsentgelts, ist dieser entsprechend dem Verhältnis der bei der Planung zugrunde gelegten Parameter anzupassen; ist der Wert geringer, bleibt es gleichwohl bei dem vereinbarten Mindestnutzungsentgelt.

Werden zudem innerhalb der Laufzeit des Mietvertrages vertragsgegenständliche Flächen für weitere oder (gegebenenfalls durch Umrüstung) leistungsstärkere Solarenergieanlagen in Anspruch genommen, die zu einer Erhöhung der vereinbarten Gesamtnennleistung führen, so ist das Mindestnutzungsentgelt in dem Maße zu erhöhen, in dem sich auch die Gesamtnennleistung erhöht.

• 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 Mindestmietzinsentgeltes,
2. Höhe des gebotenen Optionsentgelts,
3. Nutzungskonzept,
4. Vollständigkeit und Plausibilität des Angebotes,
5. Gesamtleistung der im Nutzungskonzept vorgesehenen Anlagen,
6. die im Nutzungskonzept vorgesehene integrierte Speicherkapazität,
7. Referenzmenge an bisher installierten Anlagen.