



# IPO - IndustriePark Oberelbe

der neue Technologiestandort südlich von Dresden



Zweckverband  
IndustriePark  
Oberelbe



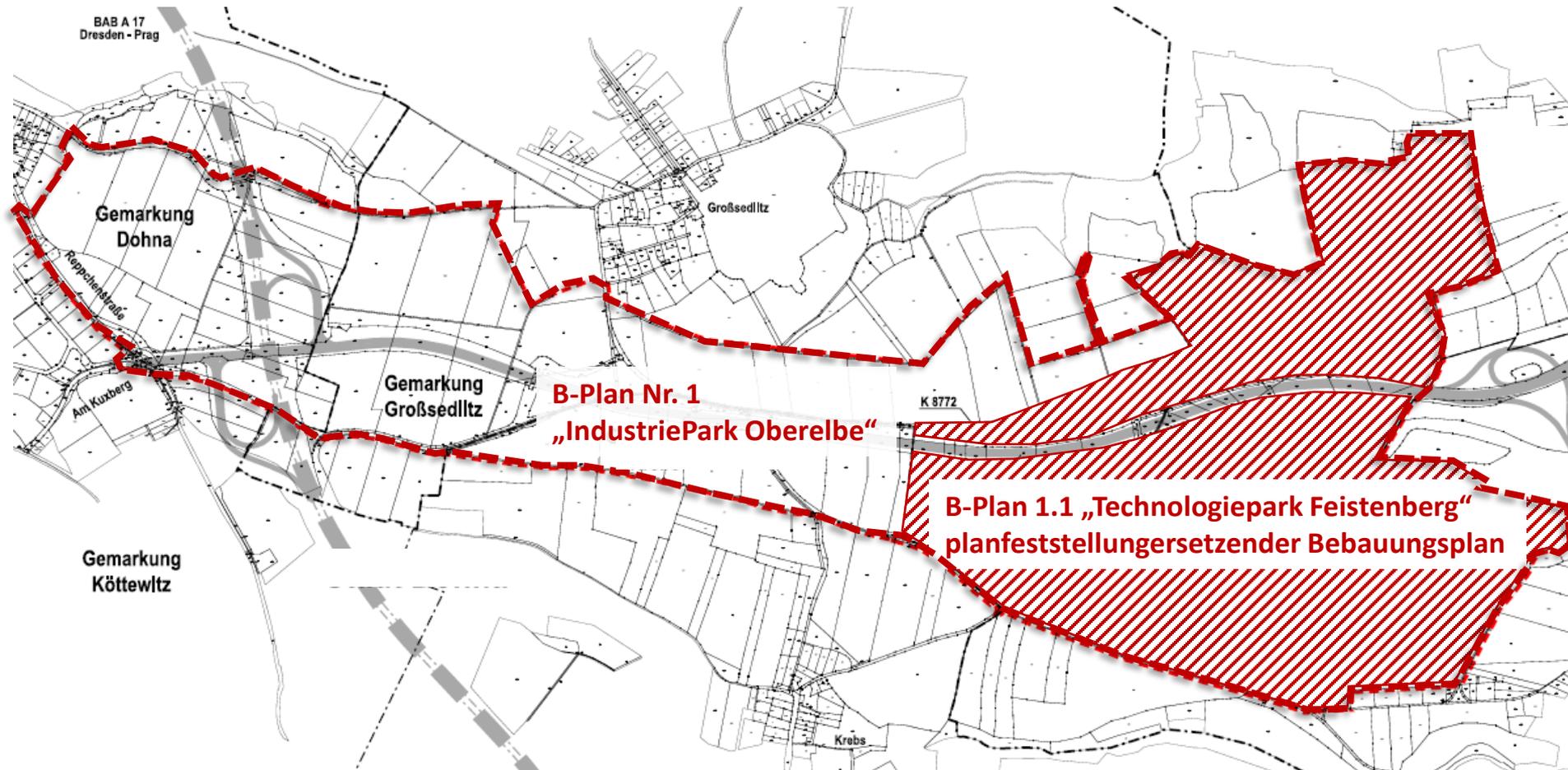
## Information zu aktuellen Schwerpunktthemen:

1. **B-Plan und Fachplanungen** (Baurecht)
2. **Grunderwerb** (Eigentumsnachweis)
3. **Vermarktung** (Interessentennachweis)
4. **Risikominimierung** (Kostenermittlung)

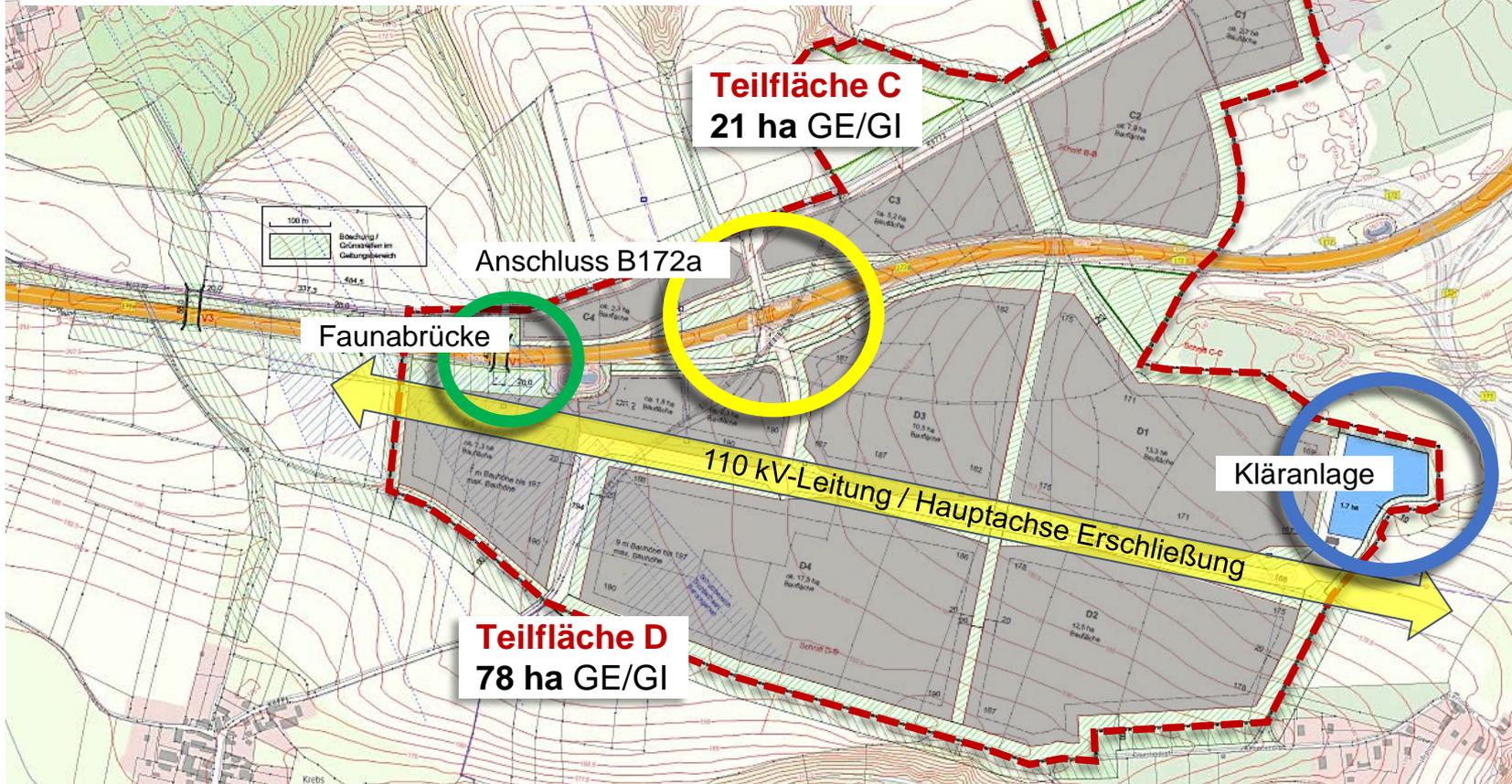
= > 4 Voraussetzungen für GRW-Antrag Mitte 2022



## Schwerpunkt 1: B-Plan und Fachplanungen



## B-Plan 1.1 „Technologiapark Feistenberg“ planfeststellungersetzer Bebauungsplan



## Aktuell laufende Fachplanungen:

- Verkehrserschließung Lph 3 und 4
  - Brückenbauwerke/Tragwerksplanung Lph. 2 bis 4
  - Faunabrücke Lph 1 u. 2
  - Vermessung und Baugrunduntersuchung für Verkehrsanlagen
  - Schall- und Immissionstechnische Untersuchung zum Verkehr
  - Planung Regen- und Schmutzwasseranlagen inkl. Kläranlage
  - Grünordnungsplan und Umweltbericht einschl. FFH-Verträglichkeitsprüfung
  - Schalltechnische Untersuchung zu Gewerbelärm
  - Untersuchung zu Kaltluftströmen und Luftschadstoff-Ausbreitung
- = > **zur Fortsetzung von B-Plan und Fachplanung ist ein rechtskräftiger Haushalt des Zweckverbandes erforderlich**

## Schwerpunkt 2: Grunderwerb / Eigentumsnachweis

**Kaufverträge mit zweistufiger Zahlungsoption:**  
(Grundlage Verkehrswertgutachten)

**1. Teilzahlung**      2,00 EUR/m<sup>2</sup> (1,67 EUR/m<sup>2</sup> + NK)

**2. Teilzahlung**      8,00 EUR/m<sup>2</sup> (8,90 EUR/m<sup>2</sup> Wertermittlung gesamt + NK)

**Entschädigung der Flächenbewirtschafter (Pächter)**      2,00 EUR/m<sup>2</sup>

= > **zur Risikominimierung werden zunächst nur landwirtschaftliche Flächen erworben**



## Kosten Grunderwerb

Aus Vorgenanntem ergeben sich folgende Kostenansätze für den Grunderwerb:

| Flächen                         | Größe          | EUR               |
|---------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Teilfläche C + D (Pirna)</b> | <b>141 ha*</b> | <b>17,20 Mio.</b> |
| Teilfläche A (Dohna)            | 12 ha          | 1,95 Mio.         |
| Teilfläche B (Heidenau)         | 15 ha          | 2,17 Mio.         |
| <b>Summe</b>                    | <b>168 ha</b>  | <b>21,32 Mio.</b> |

\* 105 ha Bruttobaupläche in Teilbereichen C+D plus 36 ha Kompensationsflächen

=> zur Fortsetzung des Grunderwerbs ist ein rechtskräftiger Haushalt des Zweckverbandes erforderlich



## Schwerpunkt 3: Vermarktung / Interessenten

13 Anfragen seit März 2021 für Flächen zwischen 1,5 ha bis 80 ha

| Branche   | Anzahl     |
|---|------------|
| <b>Batterieproduktion</b> einschließlich Grundstoffproduktion und Recycling (je 10 bis 80 ha)             | 5 Anfragen |
| <b>Automobilbranche</b><br>Zulieferbetriebe und Logistik (je 5 – 10 ha)                                   | 2 Anfragen |
| <b>Pharmazie</b> Grundstoffproduktion (1,5 ha)  | 1 Anfrage  |
| <b>Bau</b> Holzmodulbau (25 ha)   | 1 Anfrage  |
| <b>Gastronomie</b><br>Versorgung für Kliniken/Heime/Hotels (1,5 ha)                                       | 1 Anfrage  |
| <b>Projektentwickler</b> Entwicklung von Teilflächen<br>(u.a. Kaufangebote TF C = 22 ha und TF A = 12 ha) | 3 Anfragen |

## Schwerpunkt 3: Vermarktung / Interessenten

### Wirtschaftsförderungen Land Sachsen, LH DD, LK SOE

- **Nachfragen** übersteigen Gewerbeflächenangebote
- **Mangel** insbesondere bei großen Flächen (über 5 ha)
- **Bildung und Forschung** in DD generiert Technologie
- **Corona** holt Schlüssel- und Grundstoffproduktion zurück
- **Automobilindustrie** erlebt größte Transformation jemals

### Situation SEP

- **keine Gewerbegrundstücke** mehr im Angebot, große ohnehin nicht
- **zahlreiche Ablehnungen** in den letzten Jahren, derzeit verstärkt

## Schwerpunkt 4: Kosten / Risikominimierung

**Kostenrahmen** von 140 Mio. Euro konstant und keine Überschreitung

**Sicherheiten und Flexibilität durch:**

- **Mehr- und Minderausgaben** - werden fortlaufend austariert
- **Förderquote** - Annahme im HH nur 70 % (statt derzeit 90 %)
- **Zinssatz** - Annahme im HH sichere 2,0 % (statt derzeit -0,2 bis 0,5 %)
- **Verkaufspreis** - Annahme im HH nur 60 EUR/m<sup>2</sup> (absolut unteres Limit)
- **Options(kauf)verträge** - zweistufiges Vorgehen bei Grunderwerb

## Beispiel: Areal Pro Günzburg

MEINE LOKALAUSGABE ▾ **Augsburger Allgemeine** REGISTRIEREN | LOGIN

STARTSEITE MEIN PLUS LOKALES BAYERN NEWSLETTER E-PAPER TRAUERANZEIGEN ABO ANZEIGEN 🔍 MENÜ ☰

Startseite · Lokales (Günzburg) · Leipheim: Ex-Fliegerhorst Leipheim: Die Erfolgsgeschichte Areal Pro wirft Millionen ab

LEIPHEIM 07.10.2020

### Ex-Fliegerhorst Leipheim: Die Erfolgsgeschichte Areal Pro wirft Millionen ab

Von Walter Kaise



Nur noch wenige ehemalige militärische Gebäude sowie der Rest der Start- und Landebahn zeugen davon, dass das Areal Pro einmal der Fliegerhorst Leipheim war. Daraus ist längst ein erfolgreiches Gewerbegebiet geworden.

Foto: Bernhard Weizenegger

### Positive Erfahrungen aus vergleichbarem Vorhaben:

- **Zweckverband** aus drei Kommunen und dem Landkreis Günzburg
  - **Planungs- und Investitionsvorlauf** geschaffen → erheb. Vorlaufkosten
  - **8 bis 10 Jahre Vorfinanzierung** notw. u. a. über Verbandsumlagen, Verkäufe
  - **Überschüsse** werden nun nach dem selben Schlüssel verteilt, wie Kosten
- **wir brauchen insg. 8 bis 10 Jahre Geduld und klare Positionierung in den Gremien**

## Fazit: Wo stehen wir im Juli 2021?

### 1. Baurecht - Bearbeitung Entwurf des B-Plan 1.1, einschließlich:

- Fachplanungen und Gutachten
- Planung Anschluss B172a
- Abstimmung mit Behörden → Auslegung im Frühjahr 2022

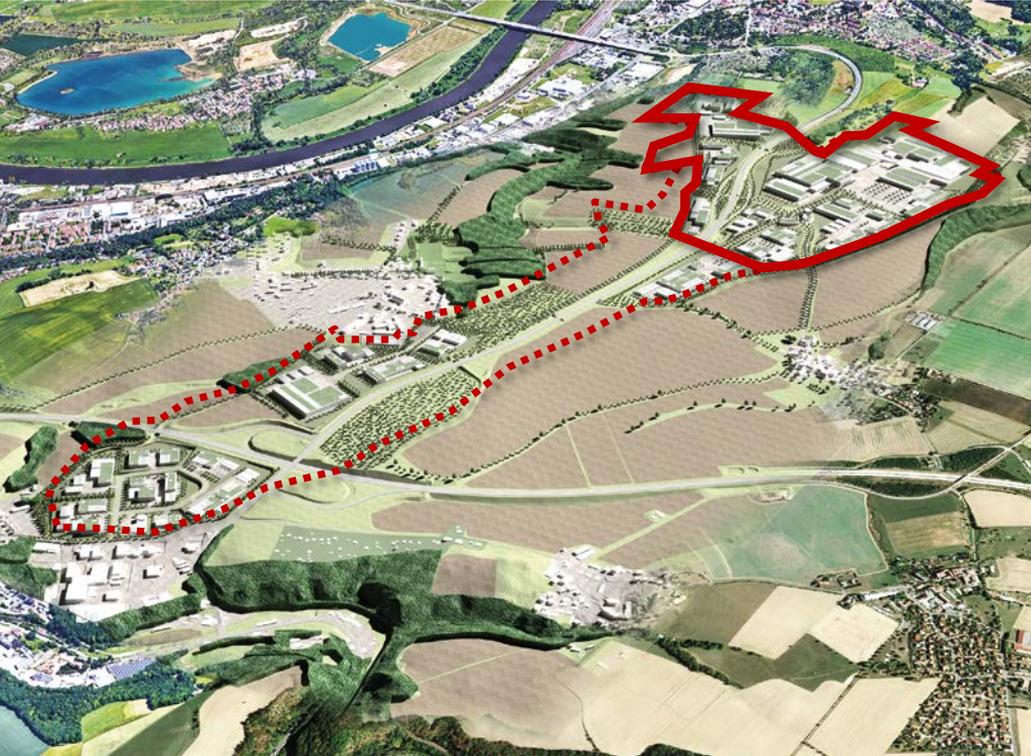
### 2. Eigentumsnachweis - Grunderwerb für Teilflächen C+D hat begonnen

### 3. Interessentennachweis - Intensivierung der Vermarktungsaktivitäten:

- Neuausrichtung der Kommunikation → Investorenansprache
- Nutzung bestehender Plattformen → u. a. „silicon saxony“
- Teilnahme an Messen → wie „Expo real“ München

### 4. Kostenermittlung - Fortschreibung / Vertiefung der Kostenermittlung

**=> Voraussetzung für GRW-Förderung schaffen**



**Gebaut wird erst, wenn die  
Finanzierung, d.h. Förderung  
gesichert ist.**

**Vorher rollt kein Bagger!**