

An die Stadträte in

Dohna, Heidenau und Pirna

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgervereinigung Dohna hat sich nach der Veröffentlichung des Realisierungskonzepts für den Industriepark Oberelbe (IPO) entschlossen, das Konzept schrittweise fachlich zu prüfen. Ein erster Schwerpunkt ist die Kostenanalyse. Mit diesem Schreiben geben wir Ihnen unsere Ergebnisse zur Kenntnis.

Folgende Kernaussagen leiten sich dabei ab:

- **Das Projekt IPO kann selbst bei einem Netto-Fördersatz von 50% nicht kostendeckend umgesetzt werden. Somit ist auch eine vollständige Refinanzierung nicht gewährleistet.**
- **Mit den aktuellen Angaben aus dem Realisierungskonzept werden sie mindestens bei 180 bis 200 Mio. Euro liegen.**
- **Gegenüber den ursprünglichen Versprechungen -anfangs 60 Mio. Euro, dann 110 Mio. Euro und nach letzter offizieller Angabe 140 Mio. Euro- sind dies bereits schon jetzt Kostensteigerungen um das zwei bis dreifache.**
- **Diese Entwicklung wird von den Verantwortlichen des Zweckverbands (ZV) IPO und der Projektsteuerung aktiv vertuscht und somit die politischen Gremien, die Fach-, Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden und die Öffentlichkeit getäuscht.**

Anhand welcher Fakten kommen wir zu dieser Feststellung?

Das Realisierungskonzept mit Arbeitsstand Dezember 2019 enthält im Dokument *01_Realisierungskonzept_-_Kurzversion.pdf* auf Seite 73 eine Kostenzusammenstellung (siehe Anlage 2). Diese ist mit Bearbeitungsstand Februar 2019 datiert.

Es gibt erhebliche Kostendifferenzen zwischen den Kostengruppen dieser Kostenzusammenstellung und verschiedenen Grobkostenermittlungen in den Fachbeiträgen des Realisierungskonzepts. Es handelt sich also um eine Kostenzusammenstellung, die **vor der Erarbeitung** der Fachbeiträge des Realisierungskonzepts erstellt wurde, und nicht um einen Fehler in der Datumsangabe.

Diese Tatsache mag man von verantwortlicher Seite runterspielen. Sie hat aber die folgende Brisanz:

Diese Kostenzusammenstellung im Realisierungskonzept weist Gesamtkosten von „nur“ 123,153 Mio. Euro und somit eine Unterschreitung des aktuell kommunizierten Kostenrahmens von 140 Mio. Euro aus. Das geht aber nur deshalb, weil dort wichtige, sehr relevante Kostenblöcke weggelassen bzw. Kosten aus 02/2019 nicht fortgeschrieben wurden.

So fehlen konkret Angaben zu den folgenden Kosten:

- Kreditkosten für die erforderliche Zwischenfinanzierung bis zur Realisierung des Grundstücksverkaufs (Kosten derzeit unklar)
- Grunderwerbskosten (ca. 28 Mio. Euro) -> Kostenermittlung siehe Anlage 1
- Kosten für die Geländeprofilierung/Terrassierung, die vor allem in den Teilbereichen A und D die Grundvoraussetzung für eine Vermarktbarkeit der Flächen ist -> Größenordnung 23 bis 30 Mio. Euro

- Kosten für die Anlagen zur Abwasserentsorgung (Kanäle, Pumpwerke etc.) -> derzeit mangels konkreter technischer Lösungen nicht klar bezifferbar, aber mit hoher Wahrscheinlichkeit im zweistelligen Millionenbereich

Bei einem anforderungs- und fachgerechten Projekt- und Kostenmanagement werden solche Kostengruppen nicht einfach „vergessen“. Gerade der Grunderwerb ist ein Dauerthema. Bereits ohne das Thema Abwasserentsorgung fehlen in der Kostenzusammenstellung also Kosten in einer Größenordnung von ca. 50 Mio. Euro und die so ermittelte Gesamtsumme steigt auf ca. 175 Mio. Euro. Darauf wird nirgendwo hingewiesen.

Es hat also u.E. eine umfangreiche Manipulation der Kostenzusammenstellung stattgefunden, die ganz offensichtlich das Ziel hat, den tatsächlichen Kostenstand trotz wesentlicher öffentlicher Kritik und politischer Entscheidungen (z.B. Austrittsbeschlüsse des Dohnaer Stadtrates, Info- und Diskussionsveranstaltungen in den anderen Städten, eingereichte Bürgerentscheide) zu verschleiern und schönzurechnen.

Den Verantwortlichen muss bereits vor einem Jahr bekannt und bewusst gewesen sein, dass die Projektkosten in einen Bereich abdriften, der die Wirtschaftlichkeit und die vollständige Refinanzierung des Projektes nicht mehr ermöglicht. Mit diesem Wissen wurden weitere Ausschreibungen getätigt und die Planungsleistungen für das Realisierungskonzept vergeben, ohne die Verbandsräte und die Stadträte über die Kostenentwicklung vollumfänglich zu informieren! Und auf der Grundlage dieser manipulierten Kostenzusammenstellung sollen weitere grundlegende Entscheidungen zur Fortführung des Projekts (Fortführung Bauleitplanung, Beauftragung vertiefender Fachplanungen) getroffen werden, um schnellstmöglich zu einem vermeintlichen „Point of no return“ zu gelangen.

Wir halten diese Vorgehensweise der Verantwortlichen des ZV IPO für unverantwortlich. Sie zeugt von mangelndem Respekt vor den politischen Gremien, den Mandatsträgern und vor allem vor den Bürgern.

Das jetzt vorliegende Realisierungskonzept enthält in der für die Öffentlichkeit zugänglichen Fassung für einige Fachplanungsteile Grobkostenermittlungen, die aber, wie oben genannt, noch nicht alle Kosten enthalten. Teils wird auf diesen Umstand hingewiesen, teils auch nicht.

Eine Gesamtkostenübersicht anhand aktueller Kostenermittlungen ist im Realisierungskonzept nicht enthalten. Ohne diese ist ein Realisierungskonzept unvollständig und nur bedingt aussagefähig.

Da der ZV IPO die aktuellen Kosten nicht offen legt haben wir uns dazu entschlossen, die bisherige Kostenzusammenstellung für das Realisierungskonzept anhand der vorliegenden Daten selbst fortzuschreiben. Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 dargestellt und möglichst nachvollziehbar erläutert. Als Datenbasis für die Berechnungen wurden ausschließlich konkrete Werte aus Dokumenten, die der ZV IPO veröffentlicht hat, verwendet. Nur dort, wo wir keine Informationen finden konnten, werden von uns eigene Schätzwerte angesetzt. Diese wurden entsprechend gekennzeichnet.

Die Kostenermittlung wurde wie folgt durchgeführt:

- Ausgangspunkt und entscheidende Bezugsgröße ist die tatsächlich am Ende der Erschließungsmaßnahmen zum Verkauf stehende Gesamtfläche von 140 Hektar. Auf diese Fläche werden alle Einzelkosten umgelegt und für jede Kostengruppe ein Preis pro

Quadratmeter berechnet. Bereits diese Vorgehensweise ist ein Riesenunterschied zur Kostenzusammenstellung des ZV IPO.

- Bei der Berechnung der Grunderwerbskosten sind wir vom Kostenansatz im Entwurf des Haushaltplanes 2020 des ZV IPO ausgegangen (10 Euro pro Quadratmeter zuzüglich 15 % Grunderwerbskosten).
- Es werden zuerst die einzelnen Kostengruppen aufgeführt und auf den Verkaufspreis pro Quadratmeter umgerechnet. In der nächsten Spalte erfolgt für die Kostengruppen, die spezielle Fachplanungsleistungen erfordern, eine pauschale Zuordnung von Planungskosten in Höhe von 15 %. Damit liegen wir unter dem pauschalen prozentualen Ansatz des ZV IPO.

In der Tabelle 1 wurden alle in den einzelnen Fachbeiträgen des Realisierungskonzepts enthaltenen Kosten zusammengetragen und zusammen mit den Grunderwerbskosten dargestellt. Damit ist aber nur ein Teil der Gesamtkosten abbildbar. Für alle anderen Kostengruppen haben wir die Kostenansätze aus der Kostenzusammenstellung des ZV IPO Stand Februar 2019 (siehe Anlage 2) verwendet. Aktuellere Daten stehen uns nicht zur Verfügung. Diese Daten flossen in die Tabelle 2 ein.

Die Gesamtsumme liegt damit bei 162,205 Mio. Euro bzw. 115,86 Euro pro Quadratmeter und somit schon weit über den seit Anfang 2019 propagierten Kosten von 140 Mio. Euro.

Es fehlen immer noch die Kosten für die Kredite, für die Anlagen zur Abwasserentsorgung und für den Ausbau der Dippoldiswalder Straße in Pirna. Unabhängig von der tatsächlichen Kostenzuordnung gilt: Es sind Kosten, die ausschließlich bzw. weit überwiegend durch das Projekt IPO verursacht werden. Wie bereits erwähnt wurde im Fachteil Geländeprofilierung ein zusätzliches, aber noch nicht zahlenmäßig konkret benennbares Kostenrisiko angezeigt (Erläuterungen siehe Anlage 1). In der Summe gehen wir vorerst für beide Kostengruppen von einem Gesamtkostenrisiko in Höhe von 20 bis 30 Mio. Euro aus. Somit werden anhand des aktuellen Kenntnis- und Planungsstandes die zu erwartenden Kosten des Gesamtprojekts bei mindestens ca. 180 bis 200 Mio. EURO liegen. Für eine vollständige Kostendeckung ist somit ein Verkaufspreis in der Größenordnung von 130 bis 145 Euro pro Quadratmeter erforderlich.

Anhand dieser Zahlen wird unmissverständlich klar, warum die Verantwortlichen des ZV IPO kein Interesse an einer umfassenden Kosten- und Informationstransparenz haben.

Weitere Kostenerhöhungen stehen im Raum. Bisher ist die Planungstiefe gering und erfüllt maximal die Anforderungen, die an eine Vorplanung gestellt werden. Unsere langjährige Planungserfahrung zeigt, dass in der weiteren Detailplanung viele Probleme überhaupt erst bekannt bzw. konkret bestimmbar werden, die aufwändigere Lösungen als ursprünglich gedacht und absehbar erfordern. Kostenerhöhungen sind oft die Folge, die selten an anderer Stelle vollständig kompensiert werden können. Kostenerhöhungen im Vergabeverfahren und in der Bauphase sind ebenfalls eher die Regel als die Ausnahme. Es wird also nicht bei diesen 180 bis 200 Mio. Euro bleiben.

Zusammengefasst ist das Projekt IPO trotz der erhofften Fördermittel nicht ansatzweise kostendeckend realisierbar. Selbst die erhofften Netto-Steuererinnahmen nach der vollständigen Belegung aller Flächen (Prognose aus dem Finanzierungskonzept des ZV IPO: ca. 717.000 Euro pro Jahr) gewährleisten keine Refinanzierung in einem absehbaren Zeitraum. Somit ist keine Gesamtrentabilität erreichbar.

Wie kann es nun weitergehen?

Das Projekt ist umgehend zu stoppen. Der erste Schritt ist der Stopp der IPO-Haushaltplanung 2020 und des Bauleitverfahrens. Zeitnah sind auch alle weiteren Fachplanungen zu stoppen. Alles andere

wäre eine Fortsetzung der vorsätzlichen Verschwendung von Steuermitteln für ein Projekt, das so, wie es bisher vorangetrieben und gemanagt wurde, die beteiligten Städte, aber insbesondere Dohna als finanzkritischste der drei Städte, in den Ruin treibt. Eine Verschleppung dieser Entscheidung kann rechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

In der Anlage 3 haben wir anhand des Realisierungskonzepts sowie der Kostenbetrachtung eine Zusammenstellung von Chancen und Risiken für alle 4 Teilbereiche vorgenommen. Wir haben noch nicht alle Fachplanungen bis ins letzte Detail analysieren können. Die getroffenen Aussagen sind mit unserem derzeitigen Arbeitsstand trotzdem ausreichend gründlich fachlich untersetzt. Im Ergebnis kann bereits jetzt festgestellt werden, dass auch der von Teilen des Stadtrates Pirna in Erwägung gezogene Technologiepark die gleichen, wenn nicht sogar umfangreichere Probleme mit der Erschließung, der Finanzierung und der Gesamrentabilität aufweisen wird.

Sie stehen als Stadt- und teilweise als Verbandsräte in der Verantwortung, die von uns erneut dokumentierten Vorgänge umfassend aufzuarbeiten. Die Verantwortlichkeiten für die mangelhafte Transparenz, die Tricksereien bei den Kostenberechnungen und bei weiteren Planungsabläufen und Informationen müssen geklärt und Schlussfolgerungen sowie Konsequenzen gezogen werden. Erst wenn dies geschafft ist lohnt es sich, gemeinsam mit den Bürgern, also mit einer fairen und umfassenden Bürgerbeteiligung und nicht mit den bisherigen Alibiaktionen, an Lösungsansätzen und -möglichkeiten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region zu arbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. rer. nat. I. Düring und Dipl.-Ing. P. Mandel (Kontakt: Ingo Düring, Krebs 1a, 01809 Dohna,
Email: Rica.Duering@freenet.de)

im Auftrag der Bürgervereinigung Dohna

Anlagen:

- **Gesamtkostenübersicht Bearbeitungsstand 03-2020 anhand des Realisierungskonzepts des Zweckverbände Industriepark Oberelbe (ZV IPO)**
- **Aus Realisierungskonzept 'IndustriePark Oberelbe' – Zusammenfassung vom 10.12.2019 Kostenübersicht Stand 02/2019**
- **Chancen und Risiken für die Erschließung der Teilflächen A bis D – Zwischenauswertung**

Anlage 1: Gesamtkostenübersicht Bearbeitungsstand 03-2020 anhand des Realisierungskonzepts des Zweckverbands Industriepark Oberelbe (ZV IPO)

Gesamtkostenermittlung

allgemeine Anmerkungen

Die Grobkostenermittlungen im Realisierungskonzept enthalten keine Kosten für Planung und Bauüberwachung. Deshalb wurden diese Kosten anhand einer prozentualen Pauschale von 15 % der Baukosten den Einzelkosten zugeordnet (vgl. Entwurf HH-Plan ZV IPO 2020 Seite 8, Punkt Auszahlungen für Baumaßnahmen). Der ZV IPO setzt dort sogar noch höhere prozentuale Kosten an, u.a. für Baunebenkosten (4 %), Projektmanagement (2 %) und Bauherrenfunktion (1,5 %). In Summe sind das noch einmal zusätzlich 7,5 %.

In der folgenden Tabelle werden die Einzelkostengruppen, für die Grobkostenermittlungen aus dem Realisierungskonzept zur Verfügung stehen, zusammen mit den prognostizierten Grunderwerbskosten dargestellt. Anhand der geplanten Vermarktungsfläche von ca. 140 Hektar erfolgt die Umlage auf den Verkaufspreis pro Quadratmeter.

Tabelle 1: Kostenübersicht anhand des Realisierungskonzepts, Bearbeitungsstand 01-2020. Alle Angaben sind Bruttopreise in Euro

Einzelkostengruppe	Kosten gesamt	Kostenumlage auf den Verkaufspreis	Kosten zuzüglich Planungskosten- pauschale von 15 %	Gesamtkosten- umlage auf den Verkaufspreis
Maßeinheit des Tabellenwertes	Mio. Euro	Preis pro Quadratmeter	Mio. Euro	Preis pro Quadratmeter
Grunderwerb ohne Vermessungskosten	28,75	20,54	28,75	20,54
Verkehrsanlagen	18,07	12,91	20,78	14,84
Straßenentwässerung	4,35	3,10	5,00	3,57
Geländeprofilierung	23,16	16,54	26,63	19,02
Umverlegung Hochspannungsfreileitung	2,7	1,93	3,10	2,21
Summe	77,03	55,02	84,26	60,18

Erläuterungen zur Tabelle 1

Anmerkungen zur Zeile Grunderwerb

Der Haushaltplanentwurf des ZV IPO für 2020 geht im Flächenerwerb von einem mittleren Kaufpreis von 10 Euro/qm aus (Quelle: Entwurf HH-Plan ZV IPO 2020 Seite 7, Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken). Zuzüglich der Kaufnebenkosten (Notarkosten, Steuern, Gebühren etc.) in Höhe von 15 % ergibt sich ein Einkaufspreis von 11,50 Euro. Der Kaufpreis pro Hektar beträgt somit 115.000 Euro. Vermessungskosten fallen zusätzlich an, sind aber nicht sinnvoll über eine prozentuale Pauschale bezifferbar.

Die Fläche des Zweckverbandsgebietes beträgt 270 ha. Abzüglich bereits im Besitz öffentlicher Aufgabenträger befindlicher Flächen wird der erforderliche Grunderwerb auf eine Größenordnung

von ca. 250 ha geschätzt (=Rechengrundlage). Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf ca. 28,75 Mio. Euro.

An Bauinteressenten sind aber nur 140 ha veräußerbar. Die Erwerbskosten für die Gesamtfläche muss daher zur vollständigen Kostenrefinanzierung auf den Verkaufspreis der erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Der Umrechnungsfaktor anhand der Flächenanteile beträgt 1,79. Somit gehen die Ankaufkosten mit einem Betrag von 20,54 Euro in den Verkaufspreis pro Quadratmeter ein.

Anmerkungen zur Zeile Geländeprofilierung

Bei den Kostenansätzen für die Geländeprofilierung ist zu beachten, dass dort Vergleichswerte aus Großbaustellen in Ostsachsen verwendet wurden. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass das Kostenniveau im Umland von Dresden höher ist.

Die Grobkostenermittlung erfolgte ausschließlich auf Basis des Volumens der Aushubmassen ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bodenklassifizierungen. Das heißt, dass in den Kosten keine Mehraufwendungen für schwer lösbaren Boden enthalten sind. Laut Baugrundgutachten steht vor allem in den Teilflächen A und D bereits 2 bis 4 Meter unter dem Bestandsgelände Fels an, der schwer lösbar ist. Infolge dessen sind für den Erdaushub und seine Weiterverarbeitung erhebliche Mehraufwendungen und Mehrkosten zu erwarten. Ohne engmaschige Voruntersuchungen ist aber keine Quantifizierung der Mehrkosten möglich. Darauf wird von den Autoren dieses Teils des Realisierungskonzepts richtigerweise hingewiesen.

Die Massenbilanzierung ergab, dass ca. 300.000 Kubikmeter Erdaushub nicht wieder im IPO-Areal eingebaut werden können und daher abzufahren sind. Die Kosten für den Transport und die Entsorgung sind nicht Bestandteil der Grobkostenermittlung und werden daher in die Betrachtung des nicht bezifferbaren Kostenrisikos übernommen.

Die Schadstoffbelastung der anstehenden Böden wurde noch nicht beprobt. Daher sind keine Aussagen zu Einschränkungen für die Wiederverwendbarkeit des Aushubmaterials und zu seiner Entsorgung möglich. Aufgrund des enormen Umfangs der Erdbewegungen (Aushub von ca. 2,763 Mio. Kubikmeter) liegt hier ein weiteres Kostenrisiko vor.

Im Ergebnis ist mit einer signifikanten Kostenerhöhung gegenüber dem aktuellen Kostenansatz von 23,16 Mio. Euro für diese Einzelkostengruppe zu rechnen.

Die Kosten für die folgenden Erschließungsarbeiten sind nicht im Realisierungskonzept und deshalb auch nicht in der Tabelle 1 enthalten:

- Ausbau der Dippoldiswalder Straße in Pirna zwischen Postweg und Stadtgrenze/IPO-Areal zur Sicherung der fußläufigen Erschließung, der Errichtung einer Radverkehrsanlage (Umsetzung Mobilitätskonzept) sowie zur medientechnischen Erschließung (Schwerpunkt Abwasser) -> vom Projekt maßgeblich verursachte Folgekosten der Erschließungsmaßnahmen für das IPO-Areal außerhalb des Zweckverbandsgebietes
- Erschließungskosten Elektro
- Erschließungskosten Wasser
- Erschließungskosten Gas
- Entsorgung Abwasser, einschließlich Ertüchtigung Bestandsnetz zur Durchleitung bis zum Übergabepunkt zur Abwasserüberleitung in Richtung Heidenau/Dresden
- Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

Auch die Kosten für die Bauleitplanung (B-Pläne), die Kosten für die Projektsteuerung sowie die Finanzierungskosten (Kredite) sind nicht in dieser Kostenaufstellung enthalten. Es ist aber zwingend erforderlich, alle Kosten zu ermitteln und in die Gesamtkostenberechnung aufzunehmen. Nur so ist es möglich, den Grundstückspreis zu ermitteln, der für eine vollständige Refinanzierung erforderlich ist.

Im Dokument *01 Realisierungskonzept IPO - Kurzversion* ist auf Seite 73 eine Kostenzusammenstellung vom Februar 2019 enthalten (siehe Anlage 2). Mangels Alternativen werden die dortigen Einzelkosten für eine überschlägliche Gesamtkostenberechnung übernommen.

Tabelle 2: Ergänzung der IPO-Kosten aus Tabelle 1 um die weiteren Kostengruppen entsprechend Schätzung IPO-ZV

Einzelkostengruppe	Kosten gesamt	Kostenumlage auf den Verkaufspreis	Kosten zuzüglich Planungskosten- pauschale von 15 %	Gesamtkosten- umlage auf den Verkaufspreis
Maßeinheit des Tabellenwertes	Mio. Euro	Preis pro Quadratmeter	Mio. Euro	Preis pro Quadratmeter
Übertrag aus Tabelle 1	77,03	55,02	84,26	60,18
Strom abzüglich Umverlegung 110 kV	9,3	6,64	10,695	7,64
Gas	3,45	2,46	3,97	2,84
Wassermanagement ohne Straßenentwässerung	20,575	14,70	23,66	16,90
Trinkwasser	3,21	2,29	3,69	2,64
grünordnerische Maßnahmen	3,5	2,50	4,02	2,87
Kompensationsmaßnahmen	3,68	2,63	4,23	3,02
Vorbereitende und umsetzungsbegleitende Planungen und Dienstleistungen	24,07	17,19	27,68	19,77
Summe	144,815	103,43	162,205	115,86

zum Vergleich: bisheriger Kostenansatz des ZV IPO

- 140 Mio. Euro Gesamtkosten -> IST-Wert: 162,2 Mio. Euro
- vollständige Kostendeckung
- Verkaufspreis der erschlossenen Grundstücke: 55 Euro/qm
-> IST-Wert: 115,86 Euro/qm (+ 210 Prozent)

Neben dem bereits erwähnten Kostenrisiko bei der Geländeprofilierung fehlen immer noch die Kosten für Anlagen zur Abwasserentsorgung. Hierzu sind im Dokument *06 Technische Medien* die folgenden Aussagen getroffen worden:

- Für die Teilflächen A und B sind umfangreiche Erweiterungen des Pumpwerkes in Dohna erforderlich.
- Für die Teilflächen C und D gibt es bisher keine abgestimmte technische Lösung. Hauptproblem ist, dass an den beiden potentiellen Anbindepunkten in Pirna (Dippoldiswalder Straße und Am Osthang, Zehista) die vorhandenen Kanäle ausgelastet sind

und keine zusätzlichen Abwassermengen mehr aufnehmen können. Damit besteht im Bestandsnetz keine Durchleitmöglichkeit zum Übergabepunkt in Richtung Heidenau/Dresden. Alle Lösungsansätze werden erhebliche Investitionen, voraussichtlich im zweistelligen Millionenbereich, erfordern.

Mangels weiterer Informationen wird von uns das Kostenrisiko für diese beiden Kostengruppen (Geländeprofilierung und Abwasserentsorgung) auf (zusätzliche) 20 bis 30 Mio. Euro geschätzt.

Die Kosten für den Ausbau der Dippoldiswalder Straße in Pirna sind ebenfalls dem derzeit nicht konkret bezifferbaren Kostenrisiko zuzuordnen, da es dafür weder eine planerische Lösung noch aussagefähige Kostenansätze gibt.

Die Kreditkosten für die Zwischenfinanzierung (Kosten für den Zweckverband, Personal- und Sachkosten für Serviceleistungen der drei Städte, Planung und Bauausführung) bis zum Verkauf der Grundstücke fehlen ebenfalls. Auch sie müssen über die Grundstückserlöse refinanziert werden.

Der Finanzbedarf des Gesamtvorhabens wird anhand des jetzigen Wissensstandes (Stand Vorplanung für die Erschließungsanlagen, darauf basierende Grobkostenermittlungen) auf mindestens 180 bis 200 Mio. Euro eingeschätzt.

Darauf basierend müssten kostendeckende Grundstückspreise von ca. 130 bis 145 Euro pro Quadratmeter, also 75 bis 90 Euro mehr als vom ZV IPO veranschlagt, verlangt werden. Das ist illusorisch. Weitere Kostenerhöhungen sind absehbar.

Anlage2: Aus Realisierungskonzept 'IndustriePark Oberelbe' – Zusammenfassung vom 10.12.2019

Kostenübersicht IndustriePark Oberelbe (140 ha Gewerbe- u. Industriefläche), Stand 02/2019			
I Straße			T€
	1	äußere Erschließung mit Knotenpunkt für Auf- und Abfahrt B 172a, sowie einer Sichtachse mit Wendeschleife in die Fläche D hinein	17.468,00
	2	Anpassung vorhandener Straßen in Abschnitten: 1. K 8772 im Bereich Nord- Auf- und Abfahrt B 172a, K 8771 im Bereich Unterführung der B 172a sowie der Durchquerung des Plangebietes und der Andienung von Großsedlitz, mit Geh- und Radwegen	11.424,00
	3	innere Erschließung von 140 ha Gewerbeflächen, inkl. Öffentlichen Parkplätzen, Geh- und Radwegen, inkl. Z.T. erheblichen Geländebewegungen, inkl. Aufwand für bis zu 100 % Regenwasserrückhaltung mit spez. Systemen	14.700,00
	4	Sonst. Baumaßnahmen u.a. Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen, Geländemodellierung, Verlängerung vorh. Wild-Unterführung B 172a	7.000,00
		Summe I) T€	50.592,00
II) Medien			
Strom	5	Erschließung 140 ha Gewerbeflächen und Umverlegung 110 kV	12.000,00
Gas	6	Erschließung 140 ha Gewerbeflächen	3.450,00
Wasser- management	7	Niederschlagswasserentsorgung und Rückhaltung für kleingliedrige Gewerbeflächen, System-Lösung, AW-Behandlungsanlage, Neubau Brunnen im Gelände mit Pump-/ Löschwassertechnik (Voraussetzung: Hydrologischer Nachweis und Verträglichkeitsgutachten), in Kombination mit Löschwasserteich- und Systemnutzung	20.575,00
Trinkwasser	8	Leitungsnetz entlang der Erschließungsachsen sowie Hinführung neu	3.210,80
		Summe II) T€	39.235,80
III) Grünordnung			
Grünordnerische Maßnahmen	9	Gestaltung von Grünflächen und Großgrün innerhalb des Gebietes, Äußere Einbindung des Gebietes durch Grünverbindungen z.T. in Kombination mit Rad- und Fußwegen	3.502,55
Kompensations- maßnahmen	10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in direktem Umfeld des Erschließungsgebietes	3.680,00
	11	Ersatzmaßnahmen im weiteren Umfeld des Erschließungsgebietes	2.070,00
		Summe III) T€	9.252,55
Zusammenstellung Grobkosten Baumaßnahmen			
	I	Erschließung Straße	50.592,00
	II	Erschließung Medien	39.235,80
	III	Grünordnung, Ersatzmaßnahmen	9.252,55
		Summe Maßnahmen I-III in T€, brutto	99.080,35
Vorbereitende und umsetzungsbegleitende Planungen und Dienstleistungen			
	IV)	Summe Baunebenkosten (Planungskosten inkl. Fachgutachten) in T€ psch. 22% inkl. vertiefender Hydrologischer Gutachten, Verträglichkeitsprüfungen FFH, NSG, LSG, ingenieurtechnische Planungen und zugehörige Gutachten	21.797,68
	V)	Realisierungskonzept für den IPO mit 140 ha, Eigenanteil ZV	75,00
	VI)	vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für den Standort 140 ha inkl. zugehöriger Fachgutachten (Landschaftsplan, Grünordnungsplan, Umweltbericht) – 'Rahmenbebauungsplan' (Ph 1 u. 2), danach Teil-B-Pläne, parallel FNP-Änderungen	1.330,00
	VII)	Marketingkonzept inkl. Medienfächer, mit Zielbranchen, Leitbild-, Logo- und Slogan-Entwicklung, Standortbroschüre, sowie erste Vermarktungsschritte	219,00
	VIII)	Projektsteuerung (realisierungsbegleitend für die Dauer von 5 Jahren)	330,00
	IX)	Vorbereitung und Begleitung Grunderwerb (für die Dauer von fünf Jahren)	321,00
		Summe Maßnahmen IV-IX in T€, brutto	24.072,68
		Summe Investitionen gesamt	123.153,03

Anlage 3: Chancen und Risiken für die Erschließung der Teilflächen A bis D – Zwischenauswertung

Teilfläche A Dohna

Chancen

- Verkehrserschließung durch direkte Anbindung an die Reppchenstraße gesichert
- bei einer bedarfsorientierten Ausformung der Erschließungsfläche (Verkleinerung gegenüber der Planung des ZV IPO) könnten die technischen Probleme und Herausforderungen beherrschbar sein -> vertiefende Prüfung erforderlich
- Erschließung durch Bauinteressenten auf Basis eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) denkbar -> Reduzierung des Aufwandes für die Vor-/Zwischenfinanzierung für die Stadt Dohna

Risiken

- konkrete technische Lösung zur Schmutzwasserentsorgung offen, Lösungsansätze vorhanden
- Klärungsbedarf Regenwasserentsorgung
- in Teilabschnitten aufwändige Geländeprofilierung mit felsigem Baugrund -> kleinteilige Bebauung sinnvoll, ein intelligentes Erschließungskonzept zur Flächenstrukturierung wirkt erheblich kostendämpfend

Teilfläche B Heidenau-Großsedlitz

Chancen

- Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe mit geringem Anteil an LKW-Lieferverkehr
- medientechnisch bedingt erschließbar (Schmutzwasserentsorgung über Dohna geplant, ohne eine dortige Entwicklung nicht sinnvoll realisierbar)

Risiken

- leistungsfähige verkehrstechnische Erschließung nur über Neubau Anschlussstelle an die B 172A im Zusammenhang mit der Erschließung der Teilbereiche C und D möglich
- erhebliche Erschließungskosten durch den Ausbau der Verbindungsstraße nach Pirna
- zeit- und kostenaufwändige Umverlegung der 110 kV-Freileitung erforderlich

Eine bessere Alternative stellt u.E. die Brachflächensanierung und Nachnutzung im Elbtal dar.

Teilflächen C und D

Chancen

- Nähe zur B 172, B172A und BAB A17
- vermeintlich großflächige Ansiedlung auf Teilfläche D möglich -> dem stehen die Topografie und die extrem aufwändige Geländeprofilierung entgegen

Risiken

- Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet (Teilfläche C)
- Wegfall eines für Pirna sehr wichtigen Kaltluftentstehungsgebiet mit signifikanten und nicht kompensierbaren lokalklimatischen Auswirkungen (spürbare Temperaturerhöhung an

Hitzetagen durch fehlende Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden) bis weit in die Stadt hinein (bis ca. Einsteinstraße)

- das Fachgutachten mit den konkreten Simulationsergebnissen im Realisierungskonzept kommt zu klaren unmissverständlichen Aussagen
- in der Zusammenfassung der Umweltauswirkungen werden diese Ergebnisse interessengeleitet als nicht relevant „uminterpretiert“, was fachlich falsch und unseriös ist -> Analogie zum Vorgehen im Regionalplan, um Planungshindernisse aus dem Weg zu räumen
- Leittragende sind die betroffenen Bürger, die absichtlich getäuscht werden
- Neubau einer Anschlussstelle an die B 172A erforderlich
 - Genehmigungsfähigkeit steht aus fachlicher und rechtlicher Sicht in Frage -> weitergehende fachliche Prüfung noch nicht abgeschlossen
 - Kosten für die Anschlussstelle nicht förderfähig
- aufwändiger Ausbau der Dippoldiswalder Straße auch im Stadtgebiet Pirna erforderlich, um wenigstens eine sicher nutzbare Fuß- und Radweganbindung des IPO-Areals als Voraussetzung für die Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu schaffen
- ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist mangelhaft (nur durch die maßgeblich auf den Schülerverkehr ausgerichtete Linie 204, die in den Ferien stark ausgedünnte Fahrpläne aufweist)
- keine Bahnanbindung mit vertretbarem Aufwand herstellbar -> Fokussierung des Lieferverkehrs auf die Straße
- Abwasserentsorgung nicht gewährleistet, weil die Bestandskanäle ausgelastet sind und eine Durchleitung der Abwässer ohne baulich und finanziell aufwändige Kapazitätserweiterungen nicht möglich ist
 - Erschließung des Gebietes nicht gesichert (baurechtlich und technisch)
 - es fehlt bisher ein schlüssiges Gesamtkonzept
 - umfangreiche Abstimmungen mit der Stadtentwässerung Dresden stehen noch aus
 - umfangreiche Planungen erforderlich
 - umfangreiche Prüf- und Genehmigungsverfahren erforderlich
 - kein zeitlicher Realisierungshorizont absehbar
- zur Schaffung großer Flächen mit geringer Längs- und Querneigung sind in der Teilfläche D enorme Aufwendungen zur Geländeprofilierung erforderlich
 - ungünstiger Baugrund durch oberflächennah anstehenden Fels
 - durch die erforderliche Terrassierung kommt es zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit der eigentlich recht großen zusammenhängenden Fläche
- zeit- und kostenaufwändige Umverlegung der 110 kV-Freileitung im Teilbereich D erforderlich
- enorme bauliche und technische Aufwendungen zur Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Bereich und in den zukünftigen Baugrundstücken erforderlich -> dauerhafte erhebliche Kostenbelastung für Unterhaltung und Betrieb
- Vermarktungsrisiken vor allem für die Teilfläche D. Maßgebliche Gründe:
 - Höheneinschränkungen für die Bebauung in einigen westlichen Teilbereichen der Fläche D -> dort ist abschnittsweise nur eine maximale Gebäudehöhe von 7 m zulässig
 - schwieriger Baugrund mit erhöhten Aufwendungen für die Gebäudegründung und die weitere Geländeprofilierung
 - Bau und Unterhalt umfangreicher und aufwändiger Regenwasserbewirtschaftungsanlagen durch die Investoren auf ihren Flächen erforderlich -> Flächenbedarf, dauerhafte hohe Betriebskosten

- Bau und Betrieb sind für die Investoren mit über dem allgemeinen Durchschnitt liegenden Kosten verbunden -> Standortnachteil bei Unternehmensentscheidungen
- Bahnanbindung:
 - für große Transportmengen und ökologische Gestaltung der Transportkette nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar
 - als Alternative benannte gebrochene Transportketten mit Umladung LKW-Bahn und zurück sind zeit- und kostenaufwändig -> derzeit für Firmen wenig attraktiv
 - keine nutzbaren Verladestellen im direkten Umfeld vorhanden
- Mobilitätskonzept:
 - Geh- und Radweganbindungen über das IPO-Gebiet hinaus nicht vorhanden
 - ÖPNV-Erschließung unattraktiv
 - Tunnelbahnhof an der Neubaustrecke ist eine teure und finanziell nicht darstellbare Illusion, zumal dort schon aus Kapazitätsgründen kein dicht getakteter Nahverkehr stattfinden kann