

## **Für potenzielle IPO-Investoren - Das sollten Sie wissen (Stand 30.01.2023):**

Die Vertreter des Zweckverbandes „IndustrieParkOberelbe“ (ZV IPO) werden Ihnen sicherlich viele Vorzüge und Chancen ihres Projekts nahebringen.

Wir als Bürgerinitiative begleiten die Planungen des Industrieparks Oberelbe (IPO) seit Beginn an sowohl bzgl. der Notwendigkeit als auch bzgl. deren Umsetzungsmöglichkeiten sehr kritisch. Diese Kritiken sind fachlich leicht begründbar und zeigen sich schon darin, dass der erste Spatenstich ursprünglich für das Jahr 2020 vorgesehen war.

Die nachfolgend beschriebenen „Knackpunkte“ stellen hohe Hürden für eine Genehmigungsfähigkeit, für die Wirtschaftlichkeit des IPO und somit für Ihre beabsichtigten Investitionen dar. Sie als mögliche Investoren werden dadurch mit einer hohen Planungsunsicherheit (zeitlich, Ansiedlungsbedingungen, Erschließung), hohen Auflagen, hohen Kosten und hohen Risiken konfrontiert.

### **1. Niederschlagswasser:**

- **Kosten für Regenrückhaltebecken sind Stand Januar 2023 noch nicht erfasst**
- **Unterhalb des IPO befindet sich das FFH Gebiet Seidewitz**

Die angrenzende Seidewitz hat nur ein Hochwasserschutzniveau von HQ10. Daher gibt es von den Wasserbehörden ein Verschlechterungsverbot zum IST-Zustand. Eine erste Voruntersuchung mittels 18 Bohrungen auf 270 ha hat ergeben, dass im Mittel 3 m unter dem Gelände Fels und Felsersatz ansteht (vgl. Realisierungskonzept von 2019). Damit sind sehr schlechte Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers vorhanden. Der Vorentwurf des B-Planes enthielt „blumige“ Ausführungen zu Versickerungsanlagen, aber kein Regenrückhaltebecken. Es gibt auch zwei Jahre später noch keine Lösung, die Aussicht auf Genehmigung und Realisierung hat. Man denkt nun unter anderem über ein Regenrückhaltebecken mit einer Kapazität von 35.000 Kubikmeter nach. Die immensen Kosten dafür sind in der bisher kommunizierten Schätzung noch nicht enthalten. Der geregelte Ablauf kann nur zur unzureichend geschützten Seidewitz erfolgen. Im Bereich des Überlaufes befinden sich Wohngebiete. Trotz dieser schwierigen Bedingungen wird für die Bauflächen mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 Prozent geplant.

### **2. Abwasser:**

- **Lösungen und Kosten für etwaige Durchlauf Kapazitäten sind Stand Januar 2023 ungeklärt**

Im Pirnaer Kanalnetz stehen keine Durchleitungskapazitäten zur Überleitung nach Dresden (Pirna besitzt kein eigenes Klärwerk mehr) zur Verfügung. Die Kanäle sind hydraulisch vollständig ausgelastet. Die von einem Landschaftsarchitekturbüro erarbeiteten Voruntersuchungen wurden nicht regelkonform geplant und offenbar nicht oder zumindest fachlich ungenügend mit den Stadtwerken Pirna (SWP) abgestimmt. Daher zerrissen die SWP berechtigterweise die in der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des B-Planes enthaltene Abwasser“lösung“. Nun, mehr als 2 Jahre später, wird immer noch über Möglichkeiten zur Schaffung von Kapazitäten verhandelt. Für die Ableitung einer begrenzten Abwassermenge stehen derzeit Kosten von 7,5 bis 8 Mio. Euro allein für die Ertüchtigung des Kanalnetzes außerhalb des IPO-Gebietes in Rede. Es ist zweifelhaft, ob die so erzielbare Kapazität für die Ansprüche des IPO ausreicht.

Alternativ steht der Bau eines eigenen Klärwerkes in der Diskussion. Dessen Herstellungskosten müssten auf die Grundstückspreise umgelegt werden und es ist unklar, wohin die gereinigten Abwässer abgeleitet werden. Auch hierfür kommt wiederum nur die Seidewitz in Frage. Zudem ist mit hohen Betriebskosten zu rechnen, weil bei den Stadtwerken Pirna wegen der Überleitung nach Dresden weder Personal noch Technik für den Betrieb einer Kläranlage vorhanden ist.

### 3. Wasser:

- **die Kapazität ist begrenzt, somit nicht für jede Industriebranche ausreichend**

Die aus dem Bestandsnetz zur Verfügung stellbare Wassermenge ist auf ca. 1,3 Mio. qm pro Jahr begrenzt. Damit scheiden Firmen aus den Bereichen Mikroelektronik, Pharmaindustrie und Batterieproduktion aus. Größere Wassermengen müssten von weit her herangebracht werden. Die extreme Trockenheit 2022, welche sich im Zuge des Klimawandels in den nächsten Jahren noch verstärken wird, zeigt schon jetzt auf, wie realitätsfremd solch ein Planungsansatz ist.

### 4. Strom:

- **für Industrie limitierte Kapazitäten**

Auch hier fehlen ausreichende Kapazitäten. Es ist nun von einer technischen Anpassung der Hochspannungsleitung zum nächsten Umspannwerk in Dresden-Sporbitz die Rede. Zudem müssen voraussichtlich die Masten im IPO-Gebiet erhöht bzw. ausgewechselt werden, weil die Leitungstrasse für ein Industrie- und Gewerbegebiet zu flach über das Gelände führt. Strom aus alternativen Energiequellen ist in absehbarer Zeit nicht verfügbar.

#### **Zwischenfazit medientechnische Erschließung:**

Der Standort ist medientechnisch in mehreren entscheidenden Sparten erheblich limitiert. Zukünftigen Kapazitätserweiterungen stehen enorme Kosten und Aufwendungen entgegen.

### 5. Topografie und Denkmalschutz:

- **von allen führenden Denkmalschutzämtern und -organisationen wird der IPO wegen des Umgebungsschutzes zum Barockgarten Großsedlitz abgelehnt**
- **hohe Erschließungskosten für Geländemodellierung**

Das Gelände ist topografisch sehr bewegt. Zudem ist die Nachbarschaft zum Barockgarten Großsedlitz (Denkmalliste Sachsen Obj.-Dok.-Nr. 09304302) und dessen Anforderungen an den Denkmalschutz und die dazugehörige Umgebung für viele Entscheidungen relevant. Der Barockgarten Großsedlitz ist durch seine Einbettung in die verschiedenen Höhenstufen der natürlichen Landschaft und durch seine vielfältigen Gartenräume mit Landschaftsbezügen ein für Sachsens Kulturgeschichte außerordentlich bedeutsames Gartendenkmal des Dresdner Barock und wird oft das Sächsische Versailles genannt. Daher sind trotz einer geplanten Geländemodellierung im Umfang von 2,75 Mio. Kubikmeter Erdstoff (wovon 750.000 Kubikmeter abtransportiert werden müssen) und entsprechend sehr hohen Kosten nur Bebauungshöhen von maximal 20 m, und dies auch nur in Teilbereichen, denkbar. Zudem beträgt die maximale Größe eines zusammenhängenden Ansiedlungsgrundstücks ca. 30 ha. Das größte Einzelgrundstück liegt zu ungefähr einem Viertel seiner Fläche in einer geschützten Sichtachse des Barockgartens Großsedlitz. Weil im Gegensatz zum Vorentwurf des B-Planes die vorhandene Hochspannungstrasse aus Kostengründen nicht verlegt wird, führt dies zusammen mit ökologischen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu mehreren Durchschneidungen der ursprünglich intensiv beworbenen „Premiumfläche“ von 60 ha, ursprünglich wohl sogar 80 ha. Aufgrund dessen und eben weil das Regenrückhaltebecken, ein optionales Klärwerk und die Herausnahme der Dohnaer Anteile an der Teilfläche D zu berücksichtigen sind, ist die vermarktbare Gesamtfläche, auf die alle Erschließungskosten umgelegt werden, von 140 ha um ca. 10 ha geschrumpft. Damit werden deutlich über dem Marktpreis liegende Grundstückskosten einhergehen.

### 6. Verkehr:

- **nur über Autobahnzubringer möglich, während im Elbtal Eisenbahnanschluss und ÖPNV vorhanden sind**

Die einzige Standortgunst des IPO ist die Nähe zur BAB A 17, wenn man leistungsfähige, zukunftsfähige und ökologische Alternativen wie die Bahn außer Acht lässt. Es muss dennoch eine neue Anschlussstelle an die B 172n in der Qualität und dem Aufwand einer

Autobahnanschlussstelle mit Abriss und Neubau einer ca. 20 Jahre alten Brücke gebaut werden. Das kostet allein ca. 20 Mio. Euro.

An der B-Plan-Grenze zu Pirna hören die Geh- und Radwege, für die ohnehin nur die eine Anbindung an der Dippoldiswalder Straße vorgesehen ist, auf. Obwohl seit 2017 am IPO geplant wird fehlt für den Anschluss nach Pirna hinein jegliche fortführende Straßenplanung und es ist absehbar, dass dies lange so bleibt. Die Stadt Pirna hat bereits eine zu hohe Prokopfverschuldung und unterliegt deshalb Konsolidierungsaufgaben der Rechtsaufsichtsbehörde. Sie kann daher auf viele weitere Jahre hinaus nicht einmal die Planung, geschweige denn den Bau finanzieren. Die Konsequenz ist, dass Fußgänger, Radfahrer und behinderte Menschen dann auf einer steilen, kurvigen, engen und unbeleuchteten Straße laufen bzw. fahren müssen. Andere Zuwegungen gibt es nicht. Eine barrierefreie, zeitgemäße und anforderungsgerechte Verkehrserschließung des IPO-Areals für diese Nutzer steht in den Sternen. Die einzige Buslinie verkehrt nur Montag bis Freitag, ist fahrplanmäßig am Schülerverkehr ausgerichtet und daher in den Ferienzeiten sehr ausgedünnt. Sie ist so für die IPO-Erschließung ungeeignet.

## **7. Überschneidungen mit der Schnellbahn-Planung Dresden – Prag:**

- **Einschränkungen und Behinderungen für den IPO sind noch nicht in vollem Umfang absehbar**

Die von der DB AG derzeit in Planung befindliche Trasse wird in allen Trassenvarianten das IPO-Gebiet beeinträchtigen. Sei es durch Erschütterungen, sei es durch umweltrelevante Überlagerungen, sei es durch die Konkurrenz von Ausgleichsmaßnahmen. Bei der bisherigen Vorzugsvariante der DB und des SMWA (Variante G aus dem Raumordnungsverfahren) liegt der Tunnelmund direkt neben der Teilfläche D1. Voraussichtlich wird diese sowie die Teilfläche D3 stellenweise sowie die Teilfläche C3 annähernd mittig in relativ geringer Tiefe durchfahren. Sowohl beim Bau (absehbar ist ein Bau im Sprengvortrieb), wie auch beim Betrieb der Eisenbahntrasse ist mit den oben genannten Auswirkungen zu rechnen. Zudem kann diese Trassenvariante Auswirkungen auf die Gründung der IPO-Bebauung haben. Bei der Fortführung dieser Variante ist unklar, ob die Lage des Regenrückhaltebeckens sowie der optionalen Kläranlage beibehalten werden kann. Deren Verlagerung wird voraussichtlich zur weiteren Reduzierung der vermarktbareren Grundstücksfläche führen.

Wegen der überregionalen Bedeutung des Bahnvorhabens ergeben sich weitere hohe planerische Risiken für das kommunale Planungsvorhaben IPO. Derzeit läuft die Vorplanung. Wird die Variante G bei der für 2024 angestrebten endgültigen Entscheidung als weiter zu beplanende Vorzugsvariante festgelegt, wird dies mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Veränderungssperre für die zukünftige Bahntrasse und somit für die betroffenen Flächen der IPO-Planungen und alle dort auch von Investoren geplanten Baumaßnahmen zur Folge haben. Bis zur Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses für das Bahn-Projekt besteht keine Rechtssicherheit für den B-Plan des IPO, weil Festsetzungen im Planfeststellungsbeschluss bauplanungsrechtliche Regelungen im B-Plan ersetzen.

## **8. Politische Randbedingungen:**

- **die Stadt Dohna will seit 2020 den Dreierbund ZV IPO verlassen**
- **die Mehrheiten in Heidenau sind unsicher**
- **massive Kritik aus der Bevölkerung und den Naturschutzverbänden bewirtschaftetes Ackerland zu versiegeln**

Dohna hat bereits vor 2 Jahren den Austrittsbeschluss aus dem ZV IPO gefasst. In Heidenau gibt es keine eindeutige Mehrheit mehr für den IPO.

Es gibt kaum öffentlich wahrnehmbare Befürworter des IPO.

Zudem hat sich aktuell die Grünen-Fraktion im Landtag gegen den Industriepark Oberelbe ausgesprochen. Sie folgt in ihrer Argumentation schwerpunktmäßig den Kritiken unserer Bürgerinitiative sowie aller anerkannten Naturschutzverbände sowie wichtiger Gremien und Behörden des Denkmalschutzes.

Die Förderbedingungen für nicht nachhaltige Industrie-/Gewerbeansiedlungen auf solch kritischen Flächen wie beim IPO werden sich verschlechtern.

Der fachliche und politische Druck auf die wenigen Protagonisten des IPO (Zweckverband, SEP) ist hoch. Weitere deutliche Verzögerungen im Planungsverlauf sind deshalb und zusätzlich wegen der großen innen- und außenpolitischen Unwägbarkeiten zu erwarten.

## **9. Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen**

- **organisatorische und planerische Verzögerungen sind beim ZV auf der Tagesordnung**

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes sollte ursprünglich im März 2021 in die Öffentlichkeitsbeteiligung gehen. Nun ist von 2023 die Rede. Somit kann der Teilbebauungsplan frühestens im Jahr 2024 rechtskräftig werden, sofern für die benannten sowie weitere Probleme überhaupt genehmigungsfähige Lösungen zustande kommen. Aufgrund der danach erforderlichen Fortführung der Erschließungsplanung sowie der öffentlichen Ausschreibungsverfahren ist frühestens im 2. Halbjahr 2025, eher im Jahr 2026, mit einem Beginn der Erschließungsarbeiten zu rechnen. Der ZV IPO rechnet mit einer Bauzeit von 2 bis 3 Jahren.

## **10. Förderbedingungen, Refinanzierung der Erschließungskosten und Grundstückspreise**

- **auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen Lage ändern sich Maßstäbe und Richtlinien**
- **ein Großteil der Grundstücke befindet sich noch in Privatbesitz**

Es ist eine Förderung aus dem Programm GRW-Infra vorgesehen. Bisher werden wesentliche Fördervoraussetzungen, beispielsweise die Rechtskraft des Bebauungsplanes und insbesondere der Nachweis des Eigentums an den zu erschließenden Flächen, nicht erfüllt. Der ZV IPO beplant fast ausschließlich Grundstücke, die ihm nicht gehören. Aus Gesprächen mit vielen Eigentümern der im IPO-Gebiet liegenden Flächen wissen wir, dass es einen starken Widerstand gegen die Kaufabsichten des IPO-ZV gibt. Daher kommt der ZV IPO bei seinen Ankaufsbemühungen kaum voran. Eine Enteignung scheidet aus rechtlichen Gründen aus. Der ZV IPO vermarktet somit derzeit Grundstücke, die ihm nicht gehören! Und dies ohne ausdrückliche Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. sogar gegen deren ausdrücklichen Willen.

Inzwischen sind auch die maximalen Fördersätze gesunken, was die Refinanzierung der Erschließungskosten beeinträchtigt und Konsequenzen für die Kalkulation kostendeckender Verkaufspreise hat. Da der ZV IPO ausschließlich für dieses Projekt gegründet wurde, muss er nach Abzug der angestrebten Förderung, sofern diese überhaupt zustande kommt, alle seine Aufwendungen durch Grundstückserlöse refinanzieren. Seine Mitgliedsstädte sind zu einem Verlustausgleich finanziell nicht in der Lage. Die Konsequenz ist, dass der ZV IPO ohne Fördermittel bzw. ohne Fördermittel nahe des Höchstsatzes finanziell nicht zur Erschließung des Ansiedlungsgebietes in der Lage ist. Diese Unsicherheiten haben auch zur Konsequenz, dass derzeit keine verlässlichen Prognosen zur tatsächlichen Realisierung des Projekts (ob und wann) und zu den Verkaufspreisen möglich sind. Bemerkenswert ist, dass der öffentlich eingestandene Mindestverkaufspreis inzwischen von 50 auf 65 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen ist. Diese Information stammt aus dem Jahr 2021. Neuere Mindestverkaufspreise unter Einrechnung der aktuellen Preisentwicklung sind nicht öffentlich bekannt.

Die beiden letzten Punkte zeigen auf, dass der Standort für Investoren mit kurz- und mittelfristigen Investitions- und Ansiedlungsabsichten nicht geeignet ist.

**- - - Die Bürgerinitiative, die Denkmalschutzbehörden, die Naturschutzverbände sowie Sachsens Grüne werden sich weiter für den Erhalt unserer Kulturlandschaft einsetzen und sich für eine nachhaltige Entwicklung im Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge stark machen - - -**

Dohna, Januar 2023. Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen, Kontakt: Dr. Ingo Düring, Krebs Nr. 1A, 01809 Dohna; Email: [info@ipo-stoppen.de](mailto:info@ipo-stoppen.de)