

Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Deckblatt und Inhaltsverzeichnis
Seite 2	Konzept-Lageplan
Seite 3	Konzept-Ansichten – Nord u. West
Seite 4	Projektcharakteristik / Nutzungseckdaten / Randbedingungen
Seite 5	Kostenindikation / Indikation Partnerschaft Bauer Spedition GmbH / Alstom
Seite 6	Kostenindikation – Kennzahlen für Beispielprojekte
Seite 7	Prognose Projekttermine
Seite 8	Visualisierungen
Seite 9	aktuelle Projektpartner

Ziel und Idee der Projektentwicklung

Firma Bauer Spedition GmbH plant und errichtet das Logistikzentrum unter Beachtung der Bedarfsanforderungen Alstom.
Firma Bauer Spedition GmbH vermietet Logistik- und Lagerflächen an Alstom und wird parallel Logistikdienstleister für Alstom.

Projektstatus und Ziel dieser Unterlage

Es besteht akuter Bedarf bei Alstom die Logistikbedingungen zu verbessern.

Land Sachsen, Stadt Bautzen und Gemeinde Doberschau-Gaußig unterstützen das Projekt.

Diese Unterlage ist eine erste Indikation bzgl. Machbarkeit und Budget.

Auf dieser Basis sollen insbesondere folgende Prozesse beschleunigt werden:

- Investoren- u. Betreibervereinbarung Alstom / Bauer Spedition GmbH
- Start B-Planverfahren als Basis für Genehmigungsfähigkeit
- Start Bauplanungs- und Bauausschreibungsprozesse
- Klärung und Optimierung Fördermöglichkeiten
- Klärung Perspektive Gleisanschluss als Voraussetzung für mittelfristig zweckmäßige Logistik

Beispielprojekt der Bauer Spedition GmbH



Konzeptlageplan



- 1. Ausbaustufe**
 - Logistikhalle mit LKW-Andienung
 - unmittelbare Anbindung an die Transportsysteme Alstom
 - Halle geeignet für späteren Gleisanschluss
 - 2. Ausbaustufe**
 - Gleisanschluss der Halle zusammen
 - neuen Gleisanschluss des Alstom-Werkes von Süden als Ersatz des kritischen nördlichen Gleisanschlusses.
 - 3. Ausbaustufe**
 - Erweiterung / Ergänzungshalle

Alle Planungen der 1. Ausbaustufe werden auf die optimale Realisierbarkeit der 2. u. 3. Ausbaustufe ausgerichtet.

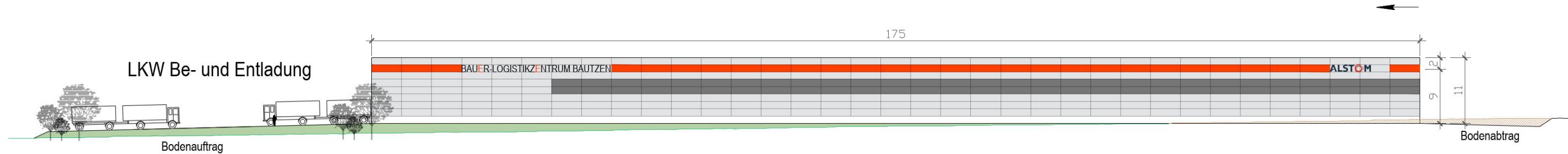
Vorliegende Unterlage beschränkt sich auf die 1. Ausbaustufe.

Legende

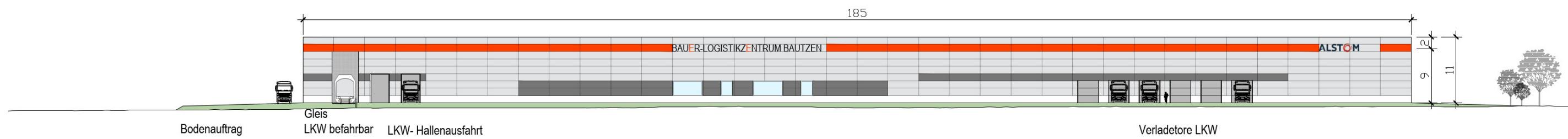
Bestand	 Bestandsgebäude
 200.05	Bestandshöhen
 Bäume	Bäume
Planung	
 197,43	Planungshöhen
 Bäume	Bäume
 Bodenauftrag/ Dammlage	Bodenauftrag/ Dammlage
 Bodenabtrag	Bodenabtrag
Industrieanchlussgleis Alstom-Werk Bautzen	
	Anschlussgleis Logistikzentrum
 geplantes Logistikzentrum	geplantes Logistikzentrum
 3. Ausbaustufe, Erweiterung/ Ergänzungshalle	3. Ausbaustufe, Erweiterung/ Ergänzungshalle
 Verkehrsflächen Logistikzentrum	Verkehrsflächen Logistikzentrum
 Stellplätze Logistikzentrum	Stellplätze Logistikzentrum
 Grünflächen	Grünflächen
 Regenrückhaltebecken	Regenrückhaltebecken
Vorschlag Flurstücksgrenz-Anpassung	
 Flurstücksanpassung für Bahntrasse zu Alstom-Werk, Bautzen	Flurstücksanpassung für Bahntrasse zu Alstom-Werk, Bautzen
 Flurstücksanpassung zu Gunsten Veolia	Flurstücksanpassung zu Gunsten Veolia

Konzept-Ansichten

Ansicht West



Ansicht Nord



notwendige nächste Schritte der Bedarfsdefinition u.a. mit nachfolgenden Themen als Grundlage der Planungen:

- Optimierung der Logistikprozesse
- Anforderungen aus Qualitätssicherungsprozessen Alstom
- Definition erforderliche Produktgruppen / Produktlisten
- Brandlasten des Lagergutes
- Gefahrgutanforderungen
- Lageranforderungen bzgl. Luftfeuchte
- Abläufe in der Logistikhalle / Durchlaufzeiten / Kommissionierungsprozesse
- 1-2-3-Schichtbetrieb
- Status Vorgespräche: ca. 75% seitliche Be- und Entladung
- Anforderungen an Alstom-Bautzen-shuttle-System
- just-in-time / just-in-sequence
- Regalanforderungen
- Präzisierung Krananforderungen
- u.v.a.m.

**weitere Bedarfsplanung
über workshops
Investor / Planer / Nutzer**

Projektcharakteristik / Nutzungseckdaten

Logistikhalle

Nutzfläche	ca. 30.000 m ² ca. 25.000 m ²	1. Ausbaustufe 3. Ausbaustufe
nutzbare Stapelhöhe	ca. 7,50 m	
Gebäudehöhe außen	ca. 11,00 m	
Kran	16 Tonnen	aktuelle Anforderung Alstom
Kranabdeckung	ca. 30% der Halle	
Gleislänge in der Halle	ca. 125 m – nutzbar auch als LKW-Durchfahrt	
weitere Süd-Nord-Durchfahrt für LKW	inkl. Be- und Entladezone	
Andockkrampen für LKW	mind. 6 Stück	
Büros	für bis zu 5 Mitarbeiter	
Sanitär-, Pausen- u. Sozialräume	für ca. 25 Mitarbeiter	
Halle- u. Dachstatik	PV-geeignet	
Flächenlast Hallenboden	min. 10t / m ²	
Niveau Hallenboden	auf Gleisniveau	
Heizung	15 Grad Celsius im Lagerbereich	
Brandabschnitte	voraussichtlich 4	

Erschließung und Randbedingungen

- vorgeschaltetes B-Planverfahren als Voraussetzung für Genehmigungsfähigkeit
Start wird vorbereitet für Gemeinderatssitzung Ende 10/2025
- Klärung Eigentumsverhältnisse als KO-Kriterium im B-Plan-Verfahren
Stadt Bautzen, Landkreis Bautzen und Gemeinde Doberschau-Gaußig unterstützen dies.
- hohe Dringlichkeit im B-Planverfahren u.a. bzgl.:
Zustimmungsprozesse Träger öffentlicher Belange
Erstellung Umweltgutachten / Klärung Umweltauflagen
- anspruchsvolle Klärungsprozesse mit Versorgungsunternehmen
- anspruchsvolle Randbedingungen zur Klärung Regenmanagement
- hoch anstehendes Grundwasser
- Berücksichtigung der 2. u. 3. Ausbaustufe bereits bei Planung / Errichtung der 1. Ausbaustufe
- diskriminierungsfreier Gleisanschluss als Voraussetzung für Förderfähigkeit des Vorhabens
- u.v.a.m.

Kostenindikation - Zusammenfassung

alle Zahlen (netto)

Grundstück und Erschließung	
Grunderwerbskosten (ca. 90.000 m ² für 1.Ausbaustufe)	noch nicht bewertet
Geländeregulierung	2.500.000,00 €
Erschließung Schmutzwasser	75.000,00 €
Erschließung Trinkwasser	60.000,00 €
Erschließung Strom	45.000,00 €
Erschließung Telekom	45.000,00 €
Ertüchtigung Preuschwitzer Straße	140.000,00 €
Gleisanschluss (2.Ausbaustufe)	noch nicht bewertet

Logistikanlage	
Halle schlüsselfertig inkl. Sozial- u. Bürobereich	29.000.000,00 €
Gleis in der Halle	250.000,00 €
Regenrückhaltebecken	600.000,00 €
Entwässerung Verkehrsflächen, Ableitung zur Vorflut	400.000,00 €
Verkehrsanlagen (ohne Gleis) inkl. Zufahrt (2x), Außenlager, Umfahrung, Mitarbeiterstellplätze	3.500.000,00 €
Einfriedung und Tore	200.000,00 €
Beleuchtung Verkehrsflächen (Leuchte inkl. Kabelgraben/ Schächte)	300.000,00 €
Begrünung (Rasen und Bepflanzungen)	250.000,00 €
Erstindikation Baukosten Logistikanlage	34.500.000,00 €

Ausgleichsmaßnahmen aus Umweltauflagen	noch nicht bewertet
Planungskosten inkl. B-Planverfahren , Gutachten, etc.	noch nicht bewertet
Gebühren	noch nicht bewertet
Finanzierungskosten	noch nicht bewertet
Photovoltaik-Ausrüstung (PV)	noch nicht bewertet

Indikation / Ideen der Partnerschaft Alstom / Bauer Spedition GmbH

Für die notwendige Planungssicherheit der Projektbeteiligten und die Sicherung der Terminziele, sollten baldige vertragliche Grundsatzvereinbarungen zwischen den Partnern angestrebt werden.

Firma Bauer Spedition GmbH strebt zwei separate Verträge an:

a) Mietvertrag

Die Mietkonditionen sollten nach einer einvernehmlichen Formel vereinbart werden, die auf folgenden Faktoren aufbaut:

- Investitionskosten
- Zins
- Laufzeit (mindestens 15 Jahre)
- Risikoaufschlag

b) Dienstleistungsvertrag

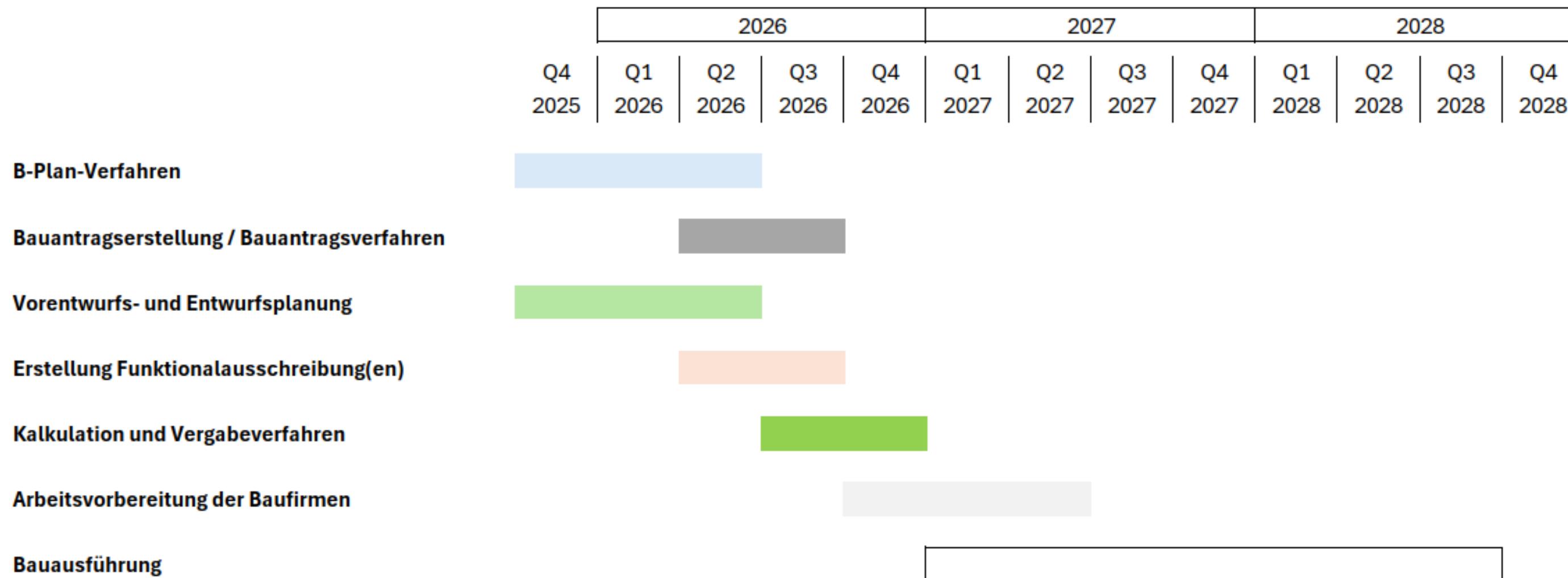
mit Konditionen für die Betreibung des Logistikzentrums durch Firma Bauer Spedition GmbH



Kostenindikation – Kennzahlen für Beispielprojekte – ausschließlich Halle (schlüsselfertig) ohne Verkehrsflächen, Erschließung, Planung, Grunderwerb, etc.

BRI Brutto-Raum-Inhalt	BGF Brutto-Geschoß-Fläche	NUF Nutzfläche
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)		
BRI 210 €/m³ von 125 €/m³ bis 340 €/m³	BGF 1.220 €/m² von 645 €/m² bis 1.745 €/m²	NUF 1.435 €/m² von 715 €/m² bis 2.115 €/m²
45 Lagerhalle  Architekturbüro Armin Riedl; Surheim	BRI 11.433 m³ BGF 1.672 m² NUF 1.597 m² Lagerhalle. Stahlskelettkonstruktion, Trapezblechdach. Land: Bayern Kreis: Berchtesgadener Land Standard: Durchschnitt Bauzeit: 52 Wochen Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276 BGF 693 €/m² veröffentlicht: www.bki.de	7700-0034 Lager, Bürogebäude  © Joachim Hauser Architekt Planung: Joachim Hauser Dipl.-Ing. Architekt; Ehingen/Donau BRI 8.221 m³ BGF 1.483 m² NUF 1.362 m² Lagergebäude für einen Schuhladen mit Büroräumen. Stahlrahmenkonstruktion. Land: Baden-Württemberg Kreis: Biberach Standard: Durchschnitt Bauzeit: 26 Wochen Kennwerte: bis 2. Ebene DIN 276 BGF 896 €/m² veröffentlicht: www.bki.de
5 Gewächshaus, Sortierhalle, Sozialgebäude (50 AP)  Klaus Sorger BVS GmbH; Gera	BRI 79.338 m³ BGF 12.500 m² NUF 12.235 m² Gewächshaus (120mx95m) mit Sortierhalle und Sozialtrakt (Aufenthaltsraum, Umkleide- und Sanitärräume, Büros, Technikräume). Stahlkonstruktion (Gewächshaus), Massivbau (Anbauten). Land: Thüringen Kreis: Gera, Stadt Standard: Durchschnitt Bauzeit: 43 Wochen Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276 BGF 555 €/m² veröffentlicht: BKI Objektdaten N13	7700-0094 Lagerhalle, überdachte Ladezone  © Kay Urban Architektur & Bauleitung Planung: Kay Urban Architektur & Bauleitung; Lübeck BRI 52.881 m³ BGF 4.839 m² NUF 3.026 m² Baustofflagerhalle mit überdachter Ladezone. Stb-Skelettbau. Land: Schleswig-Holstein Kreis: Lübeck, Stadt Standard: Durchschnitt Bauzeit: 35 Wochen Kennwerte: bis 1. Ebene DIN 276 BGF 708 €/m² veröffentlicht: BKI Objektdaten N20
9 Lagergebäude  Helmut Mögel Freier Architekt BDA; Stuttgart	BRI 9.946 m³ BGF 1.488 m² NUF 1.397 m² Lagergebäude für Weinkellerei mit Lagerräumen für Holzgärständer und Barrique-lager. Stahlbeton. Land: Baden-Württemberg Kreis: Ludwigsburg Standard: Durchschnitt Bauzeit: 22 Wochen Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276 BGF 1.348 €/m² veröffentlicht: BKI Objektdaten N16	7300-0079 Produktionshalle, Lagerbereich (90 AP)  Produktionshalle mit Lagerbereich. Stahl-Skelett-Konstruktion. Land: Baden-Württemberg Kreis: Neckar-Odenwald-Kreis Standard: über Durchschnitt Bauzeit: 48 Wochen Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276 BGF 2.187 €/m² veröffentlicht: BKI Objektdaten N13

Prognose Projekttermine



Das Ziel der Partner Alstom / Bauer Spedition ist eine Inbetriebnahme der 1. Ausbaustufe (Logistikhalle) Ende 2028.

Insbesondere im B-Plan- und Genehmigungsverfahren liegen relevante Terminrisiken.

Die sichtbare und engagierte Unterstützung von Land Sachsen, Landkreis, Stadt Bautzen und Gemeinde Doberschau-Gaußig reduzieren diese Risiken.

Weiterhin sollten jedoch klare vertragliche Aufgabenverteilungen geschaffen werden und mit dem B-Plan-Verfahren ohne weitere Verzögerungen begonnen werden.

Wie skizziert, sollten wenn möglich verschiedene Prozesse parallel verfolgt werden.

Visualisierungen



Blick von Nord-Ost



Blick von Nord-West



Blick von Süd-Ost

aktuelle Projektpartner



ALSTOM

Ankerkunde der Bauer Spedition GmbH

Bauer Spedition GmbH

Investor und Betreiber

iproplan[®] Planungsgesellschaft mbH

Generalplaner des Investors

Freistaat Sachsen

Fördermittelgeber

Gemeinde Doberschau-Gaußig

Verfahrenshoheit im B-Plan-Verfahren

Stadt Bautzen

Partner der Projektentwicklung

Landkreis Bautzen

Partner der Projektentwicklung

Landschaftsarchitektur Panse

Führung des B-Plan-Verfahrens