

## Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Deckblatt und Inhaltsverzeichnis
Seite 2	Konzept-Lageplan
Seite 3	Konzept-Ansichten – Nord u. West
Seite 4	Projektcharakteristik / Nutzungsseckdaten / 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:

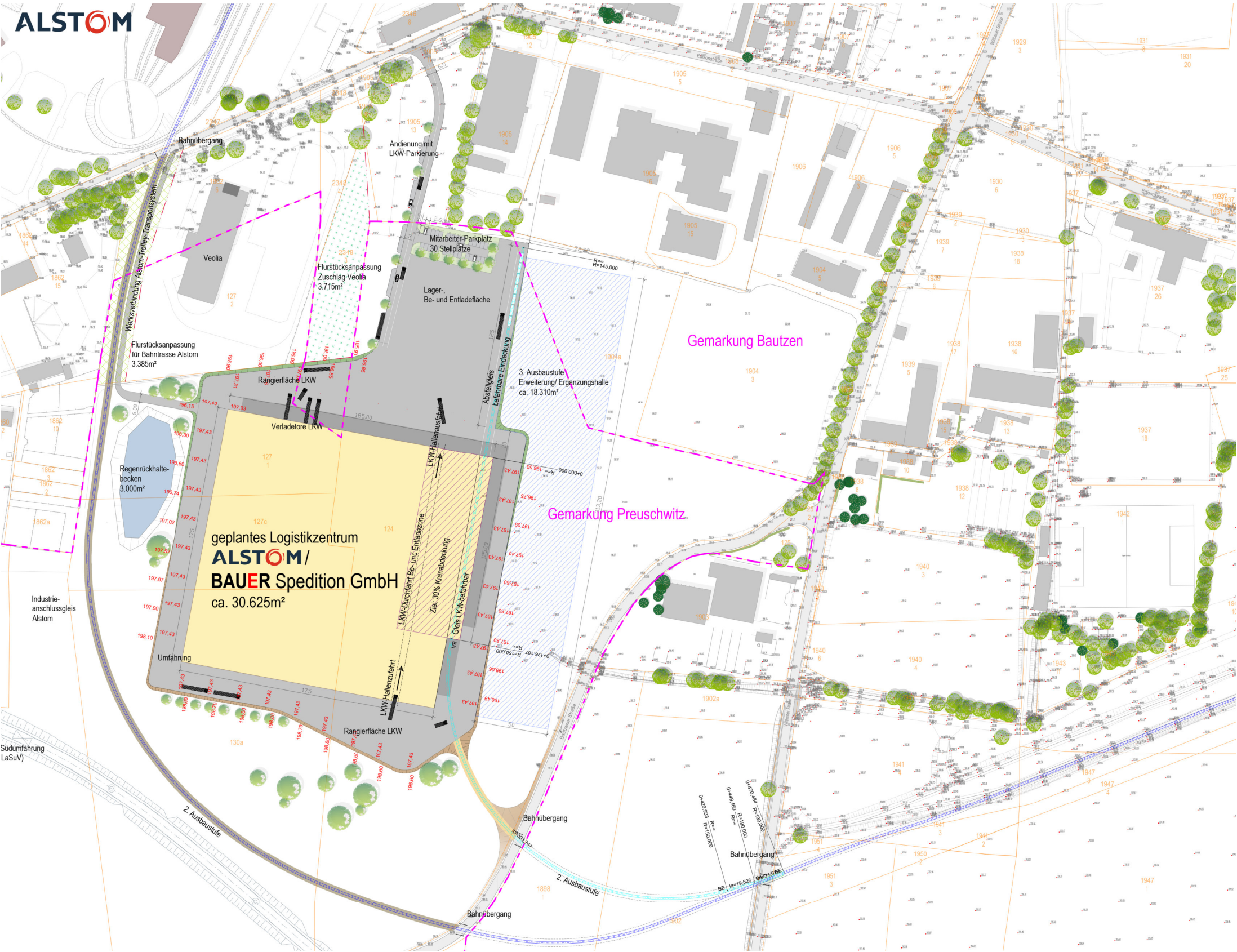
- Investoren- u. Betreibervereinbarung Alstom / Bauer Spedition GmbH
- Start B-Planverfahren als Basis für Genehmigungsfähigkeit
- Start Bauplanungs- und Bauausschreibungsprozesse
- Klärung und Optimierung Fördermöglichkeiten
- Klärung Perspektive Gleisanschluss als Voraussetzung für mittelfristig zweckmäßige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

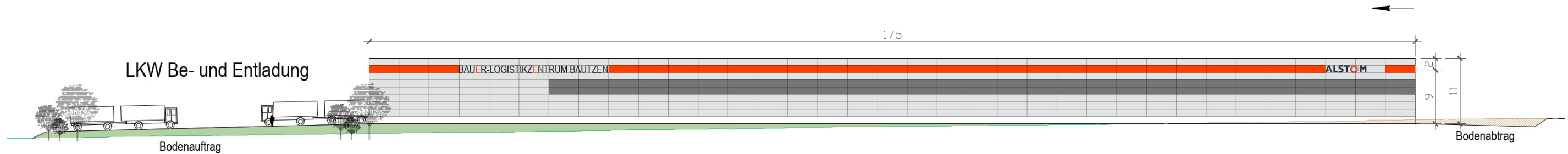
Legende

- administrativ
  - 127c Flurstücksgrenzen
  - Gemarkungsgrenze
- Bestand
  - Bestandsgebäude
  - 200.05 Bestandshöhen
  - Bäume
- Planung
  - 197.43 Planungshöhen
  - Bäume
  - Bodenauftrag/ Dammlage
  - Bodenabtrag
  - Industrieanschlussgleis Alstom-Werk Bautzen
  - Anschlussgleis Logistikzentrum
  - geplantes Logistikzentrum
  - 3. Ausbaustufe, Erweiterung/ Ergänzungshalle
  - Verkehrsflächen Logistikzentrum
  - Stellplätze Logistikzentrum
  - Grünflächen
  - Regenrückhaltebecken
  - Vorschlag Flurstücksgrenz-Anpassung
  - Flurstücksanpassung für Bahntrasse zu Alstom-Werk, Bautzen
  - Flurstücksanpassung zu Gunsten Veolia

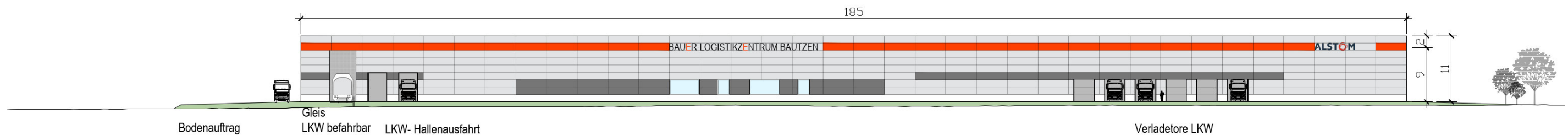


## Konzept-Ansichten

### 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 m² ca. 25.000 m²	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	
Andockrampen 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 / m²	
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 <sup>2</sup> 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.

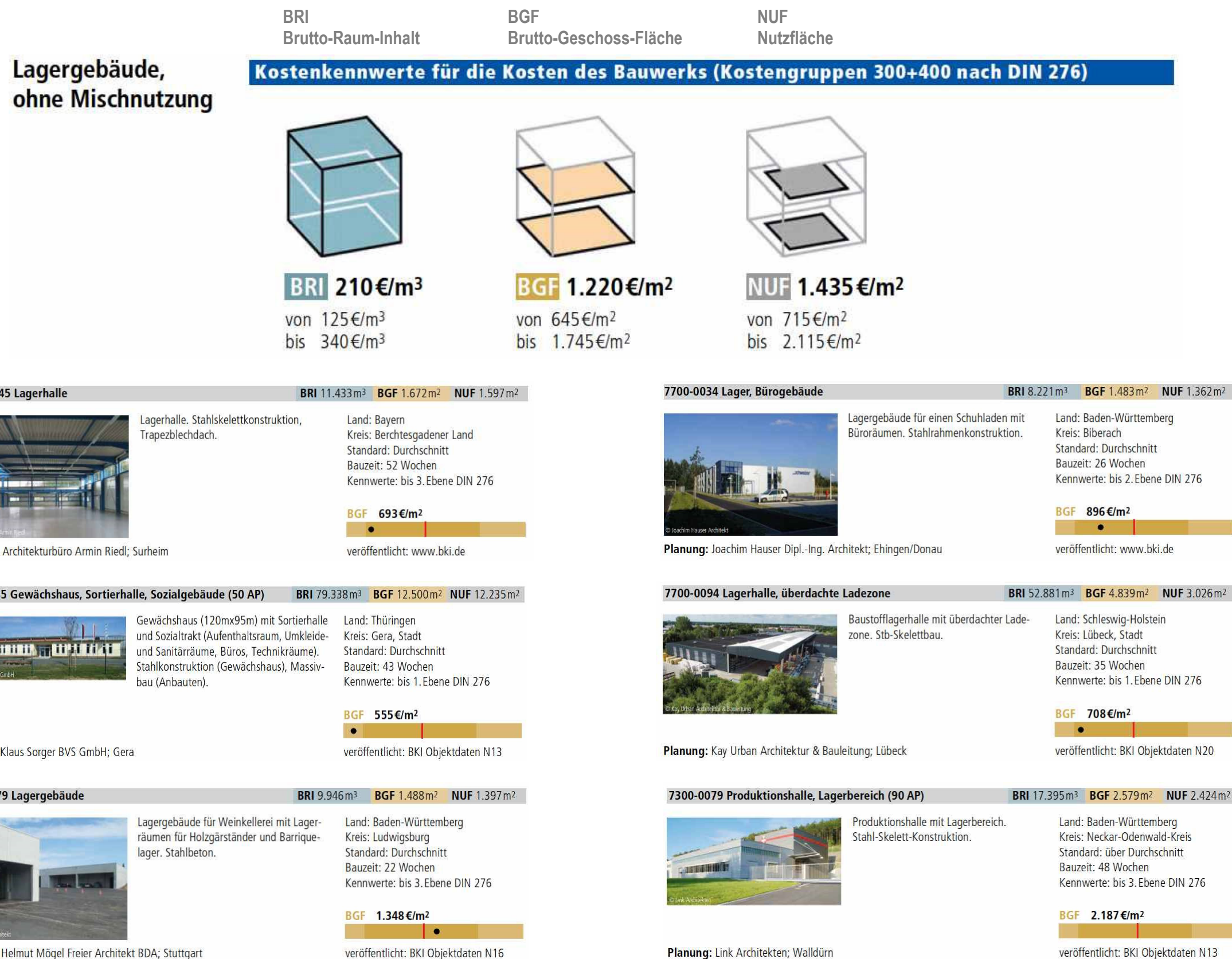
Firma Bauer Spedition GmbH strebt zwei separate Verträge an:

- 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

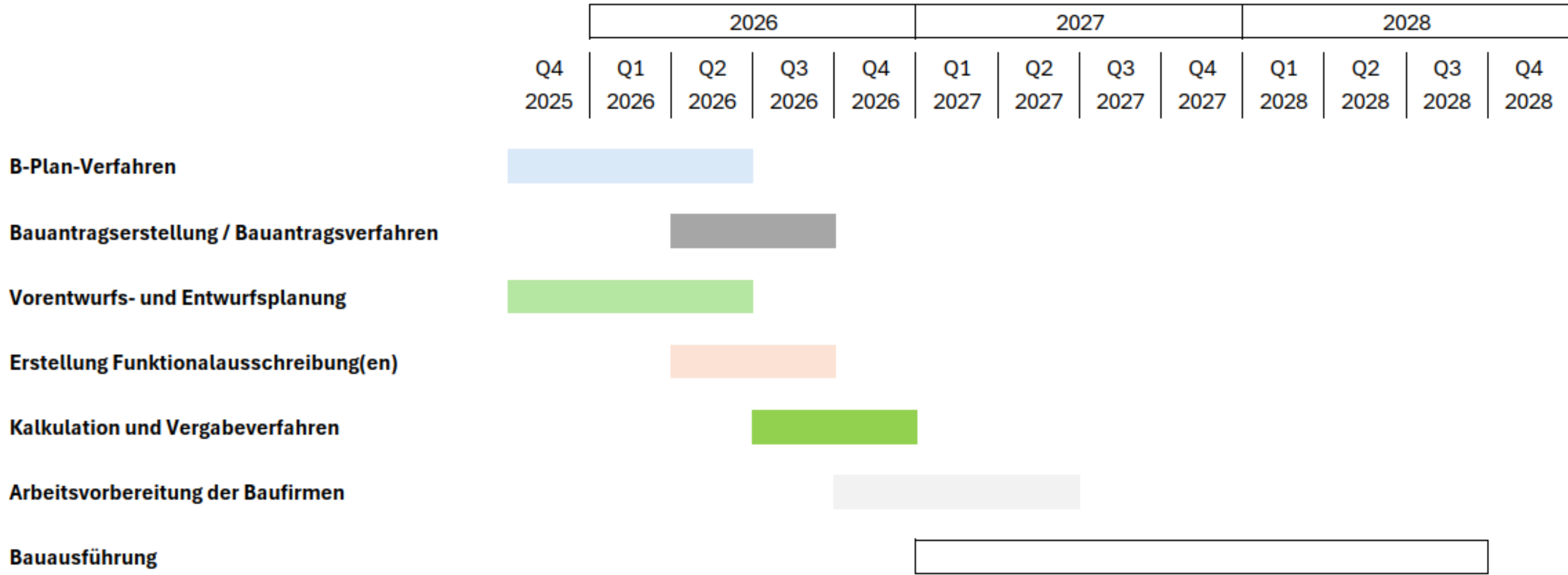




## Kostenindikation – Kennzahlen für Beispielprojekte – ausschließlich Halle (schlüsselfertig) ohne Verkehrsflächen, Erschließung, Planung, Grunderwerb, etc.



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