

Aufforderung Angebotsabgabe im Bieterverfahren

Betr.: Anschlussbahn Merkers

Hier: Vergabeverfahren zur Veräußerung (Verkaufsausschreibung Grundstücke, Gleisanlagen und Gebäude)

I. Verfahrensgegenstand

Den Verfahrensgegenstand bildet die Ausschreibung einer kompletten Anschlussbahnanlage „Anschlussbahn Merkers“ zum Verkauf, wobei wegen der Details auf die als **Anlage 1** beigefügte Dokumentation „Exposé - Informationen zum Bestand“ verwiesen wird, woraus sich alle Details zum Veräußerungsgegenstand ergeben.

II. Angebotsinhalt

Das Angebot besteht aus zwei Komponenten, wobei als Zuschlagskriterien gesondert bewertet werden.

1) Angebotspreis - Wichtung 50%

Der Erwerbspreis, der mindestens dem unter Ziffer VI.1 festgelegten Mindestgebot entsprechen muss, ist ohne Einschränkungen und vorbehaltlos anzubieten. Dieser ist nach Zuschlagserteilung fällig, wie dies die Regelungen des für den Grundstückserwerb dann erforderlichen notariellen Veräußerungsvertrages vorsehen. Ein Besitzübergang erfolgt hierbei dann mit dem Tag der notariellen Beurkundung. Alle Grundstücke und sonstigen Bestandteile sowie ggf. bewegliche Sachen als Inventar werden unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, und Haftung veräußert wie sie stehen und liegen, eine Vorab-Besichtigung ist unter den Voraussetzungen der Ziffer V möglich.

2) Konzeption zur Betriebsführung – Wichtung 50%

Der Bewerber hat eine Konzeption zur nachhaltigen dauerhaften Betriebsführung vorzulegen, welche folgende Rahmenbedingungen erfüllen muss.

- a) Die Anschlussbahnanlage ist mindestens 3 Jahre nach Eigentumsübertragung betriebsfähig zu erhalten und die am Standort Industriepark Merkers ansässigen Unternehmen auf Verlangen vorrangig und unverzüglich ggf. sogar täglich umfassend mit Schienentransportleistungen zu bedienen oder durch geeignete Eisenbahnverkehrsunternehmen als beauftragte Nachunternehmer bedienen zu lassen, bzw. dem ortsansässigen Unternehmen zu gestatten, dies in eigener Verantwortung zu organisieren. Diesen durch den Unternehmer vor Ort beauftragten EVU ist der barrierefreie Zugang zur Anschlussbahn zu gewähren, um diesen Auftrag ausführen zu können.

Wie dies im Einzelnen unter Nutzung der Gleisanlagen im Detail umgesetzt werden soll, ist umfassend von den betrieblichen Abläufen her mit zeitlichen Aspekten darzulegen.

- b) Die Anschlussbahnanlage muss insgesamt betrieben werden, die isolierte Weitervermarktung von zum Betrieb erforderlichen Bestandteilen der Gleisanlagen und der Lokunterstellhalle sind unzulässig. Es muss weiterhin sichergestellt sein, dass die Gesamtheit der Anlage bestimmungsgemäß zum Anschlussbahnbetrieb den flexiblen betrieblichen Erfordernissen der standortansässigen Unternehmen am Standort entsprechend genutzt werden kann, eine Nutzung etwa nur als Anstellanlage für das langfristige oder dauerhafte Abstellen von Waggons ist unzulässig. Diese dauerhafte Entziehung aus dem betrieblichen Ablauf ist auch auf den Abstellgleisen ebenso unzulässig wie auf Gleisen, die ohnehin von der Zweckbestimmung her als Aufstell-, Umfahrungs-, Durchfahrts- oder Rangiergleis dienen. Dauerhafte Blockierung von Anschlussbahnenbestandteilen und damit die Entziehung aus dem betrieblichen Ablauf ist unzulässig.

Alle diese Elemente sind in der Konzeption abzubilden. Das vorgelegte Konzept wird daher nach der nachvollziehbaren und schlüssigen Darlegung der umfassenden Organisation des Anschlussbahnbetriebs unter Einbeziehung der ortsansässigen Unternehmen unter Nutzung des gesamten Bahnsystems bewertet.

- c) Unabhängig von der erforderlichen vorrangigen Sicherstellung der Bedienung ortsansässiger Unternehmen am Standort können auch Kunden außerhalb des Standortes mit Transportleistungen etc. bedient und die Anschlussbahnanlage insoweit genutzt werden.

Es wird zudem bewertet, wie das Unternehmen des neuen Eigentümers das Verhältnis von Standortkunden und anderen Kunden betriebstechnisch organisieren und abwickeln will, welche Modelle dabei vorgesehen sind und ggf. welche Kooperationen mit anderen Partnern angestrebt werden bzw. welche Ziele mit dem Erwerb der Anschlussbahnanlage mittel- und langfristig verfolgt werden sollen.

III. Zugehöriger Dokumenten- und Aktenbestand

Im Zusammenhang mit der Veräußerung gehören die nachstehenden Unterlagen zum Veräußerungsgenstand. Hierzu besteht im Rahmen des Verfahrens schon vor Abgabe eines Angebotes die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Diensträumen der Anschlussbahn der LEG am Standort Merkers (Lokunterstellhalle 1. OG), welche im Einzelfall schriftlich bei der Projektleitung (PL) per Email an stefan.renker@leg-thueringen.de zu beantragen ist. Der Termin wird alsdann nach vorheriger Abstimmung mit der PL von dieser organisiert und durchgeführt. Es sind nachstehende Dokumentationsbereiche vorhanden:

- Konvolut umfangreicher Unterlagen zur Sanierung / Errichtung der Anschlussbahnanlage in allen Bauabschnitten und Baulosen ab 1997 (nur in Papierform vorhanden)
- Konvolut umfangreicher Unterlagen zur erstmaligen Betriebsaufnahme und Betriebserlaubnis und weiterer Genehmigungsbescheide und sonstiger Bescheide der Landeseisenbahnufsicht (auch in digitaler Form vorhanden)
- Infrastrukturanschlussvertrag mit der DB (auch in digitaler Form vorhanden)
- Dienstordnung der Anschlussbahn Merkers nebst weiterer technischer Unterlagen (nur in Papierform vorhanden)
- Grundbuchauszüge zu den Grundstücken (auch in digitaler Form vorhanden)
- Planunterlagen (teils auch in digitaler Form vorhanden)

Vorstehende Dokumente werden im Fall der Erteilung des Zuschlages dann komplett an den jeweiligen Bestbieter übergeben, wozu ein Übergabeprotokoll gefertigt werden wird.

IV. Inventar Lokunterstellhalle

Das sich im Lokunterstellhalle befindende bewegliche Inventar gehört nur insoweit zum Veräußerungsgegenstand, als es nicht im Eigentum Dritter steht. Soweit dies der Fall ist, wird der Lokschuppen vor Übergabe von diesem Dritteigentum befreit, wenn nicht der neue Eigentümer auf Anfrage des bisherigen Eigentümers diese Gegenstände übernehmen will. Es ist wird darauf hingewiesen, dass diejenigen beweglichen Sachen und Inventargegenstände nicht zum Bestand gehören, soweit diese im Eigentum des augenblicklich mit der Betriebsführung beauftragten Eisenbahnverkehrsunternehmens WEG stehen und sich im Zeitpunkt der Besichtigung in den Räumen der Lokunterstellhalle und/oder auf der gesamten Anlage befinden. Gleiches gilt auch für die im Eigentum der LEG stehenden Ausstattungsgegenstände und bewegliches Inventar im LEG-Büro im 1. OG der Lokunterstellhalle.

V. Ortsbesichtigungen und Akteneinsicht

Auch hier gilt analog zu den Regelungen die oben unter Ziffer III getroffenen Festlegungen, wonach die gesamten Grundstücke mit den zugehörigen Bahnanlagen sowie der Lokunterstellhalle vor Abgabe eines Angebotes besichtigt werden können. Ein solcher Termin wird empfohlen. Dieser Termin ist schriftlich (per Email an stefan.renker@leg-thueringen.de) bei der PL zu beantragen und mit dem PL abzustimmen, der dann einen Besichtigungstermin organisiert und ggf. durch zusätzlich einbezogene Mitarbeiter der LEG durchführen lässt.

Alle Besichtigungs- und Akteneinsichtstermine finden angesichts der aktuellen Pandemie-lage unter strenger Beachtung des Infektionsschutzkonzepts der LEG statt. Hierbei gilt:

- Händedesinfektion am Eingang
- Sorgfältiges Ausfüllung von Besucherlisten durch jede Person zur Nachverfolgung im Krisenfall
- Abstand mindestens 1,5 m
- Maskenpflicht FFP 2
- Nur jeweils drei Personen in einem Raum
- Regelmäßiges Querlüften

Insoweit sollten - wenn möglich – Begrüßung, Informationsverkündung, Erläuterungen, Fragestellungen und notwendige Gespräche etc. außerhalb des Gebäudes etwa auf dem Parkplatz vor der Lokunterstellhalle oder aber im Freien bei Begehung der Gleisanlagen stattfinden. Wir danken allen Beteiligten hierbei für Ihr Verständnis.

VI. Formalia des Angebotes

1) Mindestgebot:

Das Mindestgebot beträgt 150.000, 00 € (netto) - (in Worten Einhundertfünfzigtausend Euro).

2) Mehrerlösabführung:

Nach Zuschlagerteilung ist spätestens vier Wochen danach ein notarieller Veräußerungsvertrag abzuschließen, der gemäß den geltenden internen Vorgaben der LEG auch zwingend eine entsprechende Klausel enthält, die den folgenden Wortlaut hat:

- (1) Veräußert der Erwerber / Käufer / neue Eigentümer den Grundstücksbestand (Kaufgegenstand) ganz oder teilweise bis einschließlich 31.12.2025, so hat er den über dem heutigen Kaufpreis liegenden Mehrerlös in Höhe von 80 % an die LEG abzuführen. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Veräußerungsvertrages. Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrechte zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile auf Dritte.
- (2) Wertsteigerungen, die auf grundstücksbezogenen Aufwendungen beruhen, die von dem Käufer selbst oder auf seine Kosten gemacht worden sind, sind vom Mehrerlös abzusetzen. Eine Nachweisführung obliegt dem Erwerber / Käufer / neuen Eigentümer
- (3) Der Anspruch auf Abführung des Mehrerlöses ist drei Monate nach Abschluss des Weiterveräußerungsvertrages fällig, soweit der dort vereinbarte Preis unter Berücksichtigung der Anrechnungsregelung gem. Abs. 2 oberhalb des Betrages liegt, für welchen der Erwerber / Käufer / neue Eigentümer den Zuschlag im vorliegenden Verfahren erhalten hat. Dieser hat der LEG unverzüglich sämtliche Umstände mitzuteilen, die den Anspruch auf Abführung des Mehrerlöses begründen können.
- (4) Die Verpflichtung zur Abführung des Mehrerlöses hat der Erwerber / Käufer / neue Eigentümer im Falle eines Weiterverkaufs dem Erwerber mit der Verpflichtung, in jedem Weiterverkaufsfall Gleicher zu tun, aufzuerlegen.

3) Fristen:

Angebote sind bis zur Angebotsfrist

am 18. März 2021 – 14:00 Uhr

in schriftlicher, elektronischer Form (EMail) zu richten an:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG)
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt
Betr.: Verkaufssauschreibung
Anschlussbahn Merkers IGK 03-0040-2021

igk-ausschreibung@leg-thueringen.de

Für weitergehende Informationen steht Ihnen der Projektleiter jederzeit unter 0172 / 2517671 und stefan.renker@leg-thueringen.de zur Verfügung.

Erfurt, 05.02.2021



Stefan Renker
-Projektleiter-

Exposé - Informationen zum Bestand

Betr.: Anschlussbahn Merkers

Hier: Informationen zu Art und Umfang der Bahnanlagen und des Gebäudes – Beschreibung des Verfahrensgegenstandes der Ausschreibung

I. Ausgangssituation

Der Begriff „Anschlussbahn Merkers“ bezeichnet eine Gleisinfrastruktur in der Krayenberggemeinde, die der Bedienung des Industriestandortes / Industriepark Merkers (ehemaliges Kalibergwerk Merkers) mit Schienentransportdienstleistungen dient und vor dem Bahnhof Bad Salzungen an das Netz der DB angeschlossen ist. Die Bahnanlage wurde von der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Neuerschließung des gesamten Industriestandortes umfassend saniert, dabei teils neu errichtet und im Jahre 2003 fertiggestellt und es wurden auch alle zugehörigen Grundstücke erworben. Die Anschlussbahn besteht aus dem Streckengleis, das vom Industriepark kommend über die Gemarkungen Merkers, Tiefenort, Kaiseroda, Hermannsroda, Leimbach und Bad Salzungen in den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Salzungen mündet, und aus Zuführungs-, Abstell- und Umfahrungsgleisen sowie Ladegleisen und Weichenverbindungen und einer Lokunterstellhalle mit Untersuchungsgrube und Büro- und Sozialtrakt besteht.

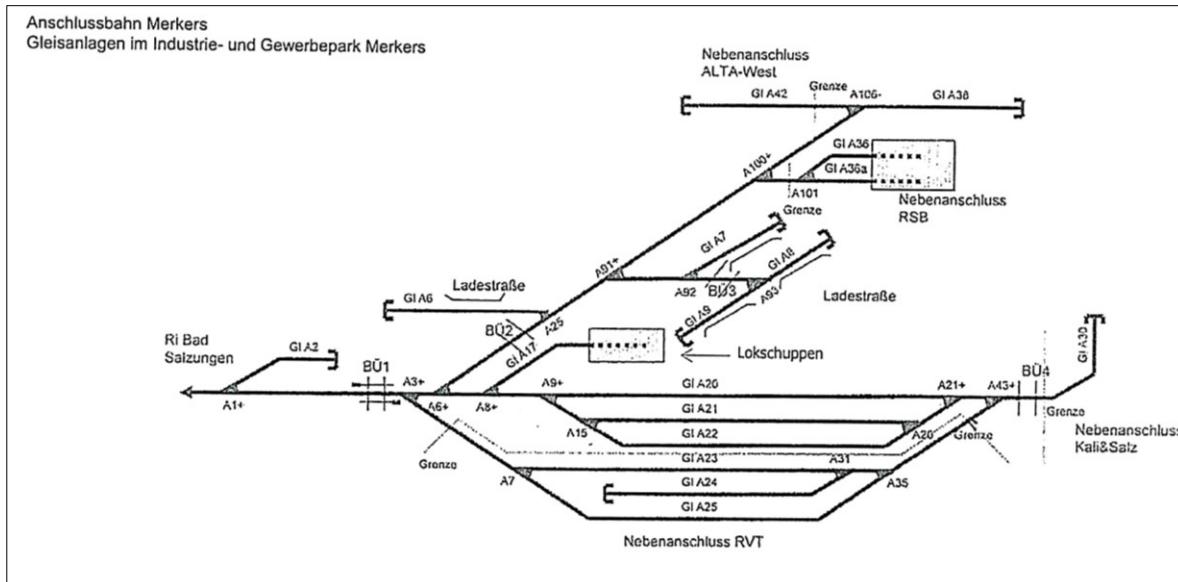
Die Anschlussbahn verfügt ferner über Abstellgleise im Bereich des ehemaligen Personenbahnhofs Leimbach-Kaiseroda (Bf. Leimbach), vor der Einfahrt zum Industriestandort parallel zum Streckengleis und vor der Wagenübergabestelle an der Grenze der Anschlussbahn im Bereich Bad Salzungen. Auch ein Umschlagplatz, ein weiteres Ladegleis sowie eine Lokunterstellhalle für zwei Rangierlokomotiven mit Büro- und Sozialtrakt am Industriestandort Merkers gehören ebenso dazu, wie die Brücke über den Leimbach im ehemaligen Bf. Leimbach-Kaisroda und eine Vielzahl von Bahnübergängen (BÜ), von welchen drei technisch gesichert sind.

Es handelt sich bei der Anschlussbahnanlage um einen komplett im Eigentum der LEG stehenden privaten und nichtöffentlichen Infrastruktur-Gleisanschluss für den Industriepark Merkers, welcher vorrangig der Bedienung von Unternehmen am Standort des Industrieparks Merkers zu dienen bestimmt ist. Die Anschlussbahn Merkers ist rechtlich und tatsächlich völlig unabhängig von der DB zu betrachten. Für den Anschluss der Anschlussbahn an das Netz der DB im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Salzungen besteht auch aktuell noch zwischen der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG) und der DB Netz ein Infrastrukturanchlussvertrag nebst entsprechenden Bedienungsanweisungen zum Betrieb. Die selbständige und eigenverantwortliche Betriebsführung der Anschlussbahn erfolgte bisher auf vertraglicher Grundlage durch ein zugelassenes Eisenbahnverkehrsunternehmen, welches auch die Anschlussbahnleitung sowie die Stellvertretung übernommen hat.

Zur Verdeutlichung des Gesamtkomplexes soll nachstehend ein Überblick zu Gleisplänen und Verlauf der Anschlussbahn Merkers gegeben werden, die angesichts ihrer Ausdehnung als Sonderfall bezeichnet werden darf, denn neben der Infrastruktur des Industriestandortes selbst gehört auch ein ca. 5 km langes Streckengleis dazu, welches durch verschiedene Gemarkungen verlaufend die Anbindung an das Netz der DB im Bereich der Bahnhofsanlagen in Bad Salzungen sicherstellt.

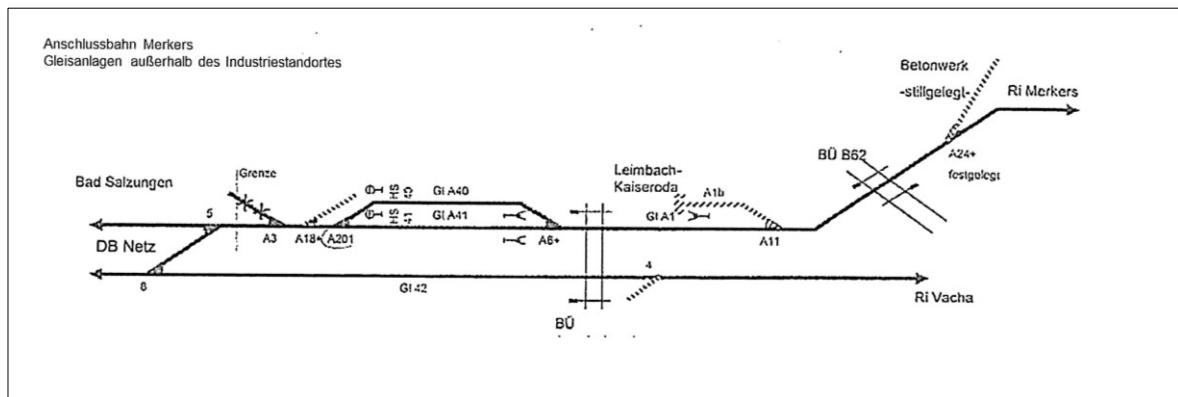
Nachstehendes Schaubild 1 zeigt den schematischen Gleisplan innerhalb des Industrieparks mit allen Nebenanschlüssen, wobei diese zum Großteil entweder gesperrt oder abgemeldet sind. Als einziger Nebenanschluss besteht der Gleisanschluss „RVT“, der noch regelmäßig genutzt wird.

Schaubild 1



Nachstehendes Schaubild 2 zeigt den schematischen Gleisplan außerhalb des Industrieparks mit den Anlagen im ehemaligen Bf. Leimbach-Kaiseroda und den Verlauf bis zur Grenze der Anschlussbahn im Bereich der Bahnhofsanlagen in Bad Salzungen.

Schaubild 2



Im nachstehenden Schaubild 3 sind auf Basis der aktuell noch bestehenden Dienstordnung die gesamten Gleisanlagen mit Längen und Verwendungszweck dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass die zu den jeweiligen - damaligen und aktuellen - Nebenanschließern gehörenden Gleise nebst zugehörigen Grundstücken nicht der LEG gehören, sondern im Eigentum dieser Unternehmen stehen.

Das betrifft die aufgeführten Gleisbereiche der ALTA-West GmbH (Altkleideraufbereitung-Anschluss ist gesperrt), RVT GmbH (Metallrecycling), K+S GmbH (Besucherbergwerk Mengers-Anschluss ist gesperrt) und RSB GmbH (Stahlbearbeitung / Metallbau-Anschluss ist gesperrt).

Weitere Details zu den Gleisbezeichnungen und den Standorten ergeben sich aus dem nachstehenden Schaubild 3, welches auch Bestandteil der aktuellen Dienstordnung ist.

Schaubild 3

Übersicht über die vorhandenen Gleise und ihre Verwendung			
Gl.Nr.	Länge (m)	Zweckbestimmung	Bemerkung
A40	575	WÜST	im Bf Bad Salzungen
A41	575	WÜST, Aufstellgleis	im Bf Bad Salzungen
A1	4500	Überführungsgleis	v. WA6 Bf Leimbach-Kaiseroda bis Gewerbepark Merkers
A16	230	Lade-/ Abstellgleis	im Bf Leimbach-Kaiseroda
A2	140	Abstellgleis	im Gewerbepark Merkers
A6	115	Lade-/ Abstellgleis	im Gewerbepark Merkers
A7	145	Ladegleis	Ladestraße im Gewerbepark Merkers
A8	154	Ladegleis	Ladestraße im Gewerbepark Merkers
A9	101	Ladegleis	Ladestraße im Gewerbepark Merkers
A17	117	Zuführungsgleis Lokhalle, Hallengleis	im Gewerbepark Merkers
A20	614	Einfahrgleis	im Gewerbepark Merkers
A21	364	Aufstellgleis	im Gewerbepark Merkers
A22	370	Umfahrgleis	im Gewerbepark Merkers
A35	400	Zuführungsgleis	im Gewerbepark Merkers
A38	235	Rangiergleis (ab WE WA 100 bis Gleisabschl.)	Im Gewerbepark Merkers
<hr/>			
Gleis des Nebenanschliessers ALTA-West GmbH			
A42	220	Ladegleis	
<hr/>			
Gleise des Nebenanschliessers RVT GmbH			
A23	595	Umfahrgleis	
A24			Stumpfgleis gesperrt
A25	590	Ladegleis	
<hr/>			
Gleis des Nebenanschliessers K+S			
A30	315	Zuführungs- und Ladegleis	
<hr/>			
Gleise des Nebenanschliessers RSB GmbH			
A36	180	Hallen- und Ladegleis	in der Halle nicht befahrbar
A36a	180	Hallen- und Ladegleis	in der Halle nicht befahrbar

Die Bezeichnung der Gleise hat historische Ursachen und folgt der Ursprungsbezeichnung des seinerzeit bestehenden umfangreichen Altbestandes im Gleisbereich des damaligen Kalibergwerks. Bis auf den Anschluss RVT sind alle anderen gesperrt bzw. bei der zuständigen Landeseisenbahnaufsicht abgemeldet und werden nicht mehr von der Anschlussbahn und dem seitens der LEG beauftragten Eisenbahnverkehrsunternehmen befahren. Die Wagengüterabstellstelle „WÜST“ – Grenze der Anschlussbahn befindet sich im Bereich der Gleise 40 / 41, welche im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Salzungen verlaufen. Diese Gleise und zugehörige Grundstücke stehen bis zur WÜST im Eigentum der LEG.

Die nachstehenden Schaubilder 4 bis 7 geben einen Überblick über den Verlauf der Anschlussbahn auf den LEG-eigenen Grundstücken durch die unterschiedlichen Gemarkungen vom Industriepark Merkers hin zum ehemaligen Güterbahnhof Bad Salzungen. Die LEG-Grundstücke, auf welchen überwiegend Gleisanlagen verlaufen, sind blau gekennzeichnet.

Schaubild 4 - Grundstücks- und Gleisverlauf Industriepark Merkers

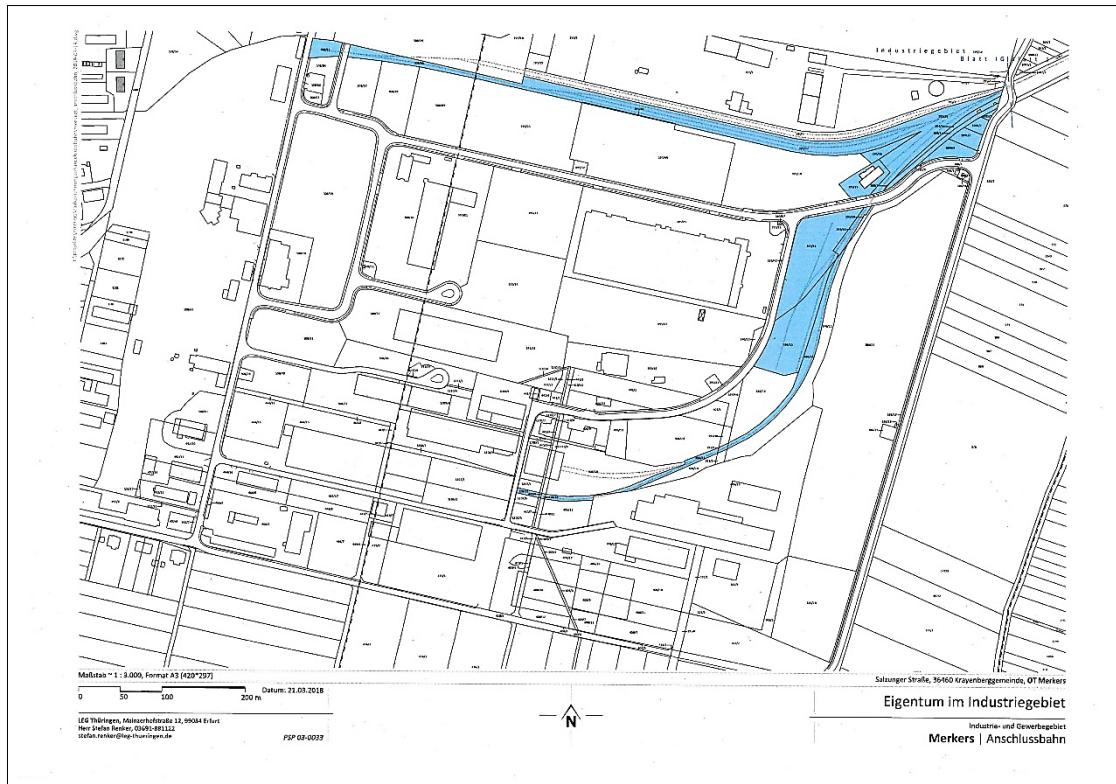


Schaubild 5 – Grundstücks- und Gleisverlauf Industriepark und Hämbach / Tiefenort

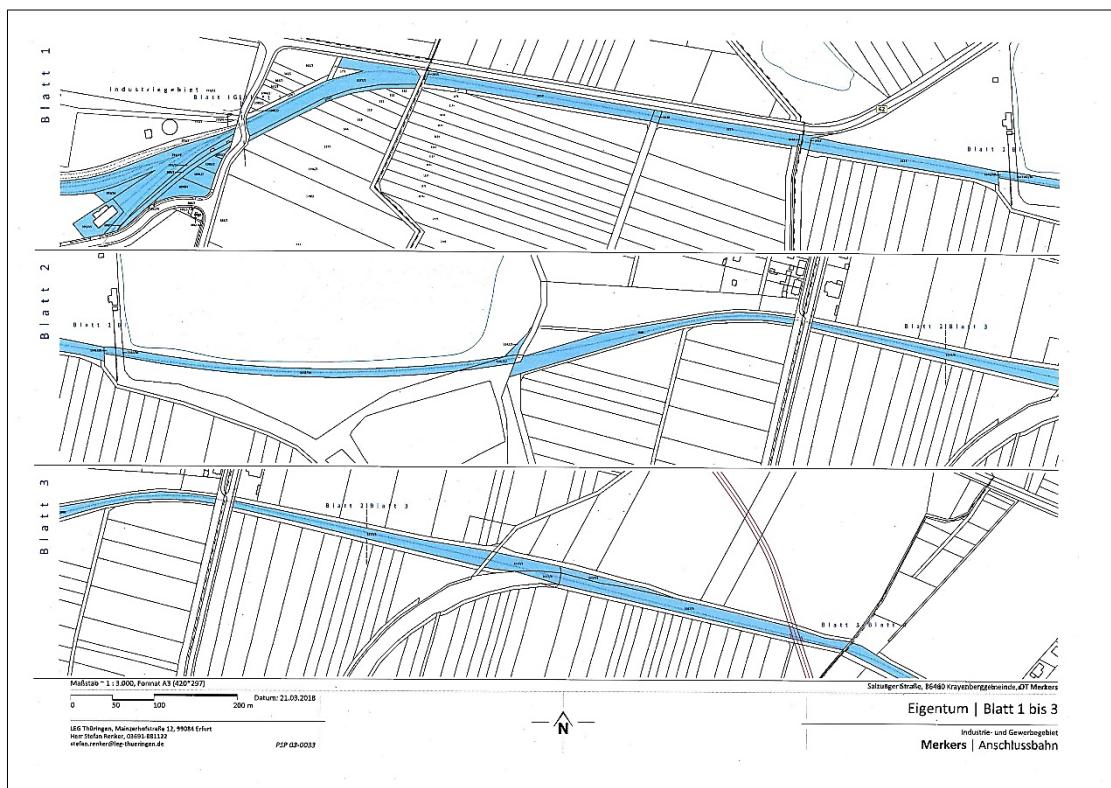


Schaubild 6 – Grundstücks- und Gleisverlauf Hermannsroda / Kaiseroda / Leimbach

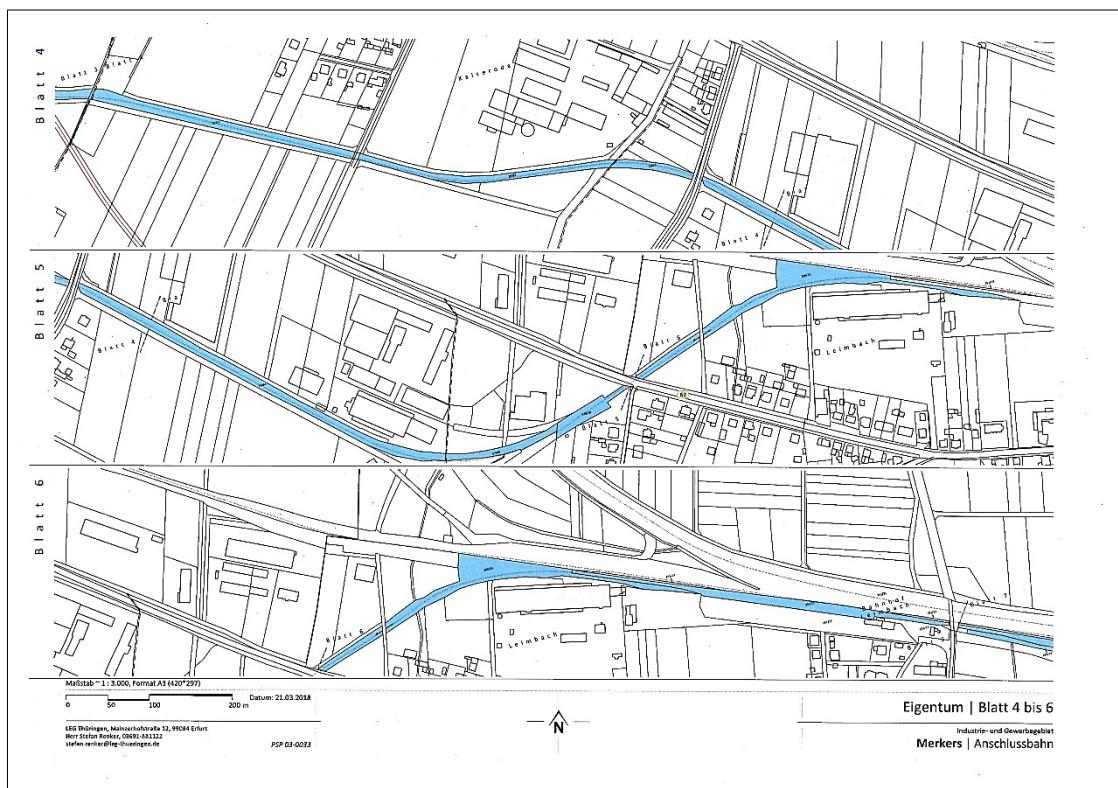
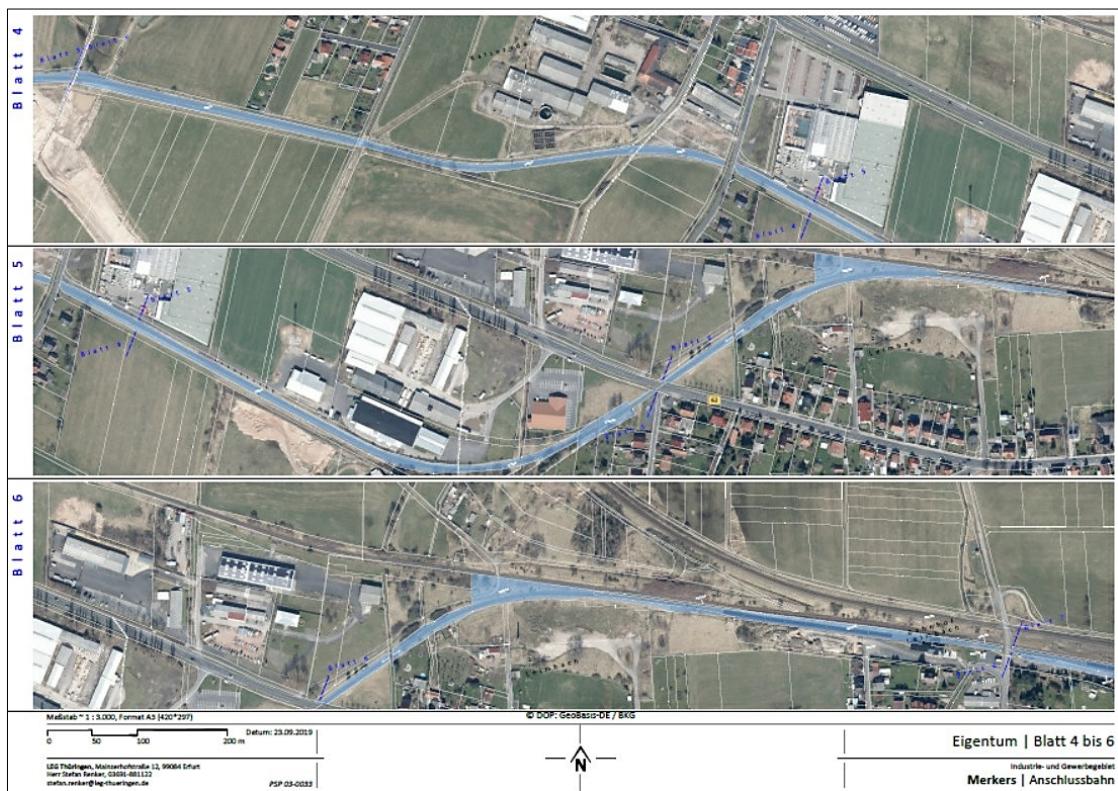
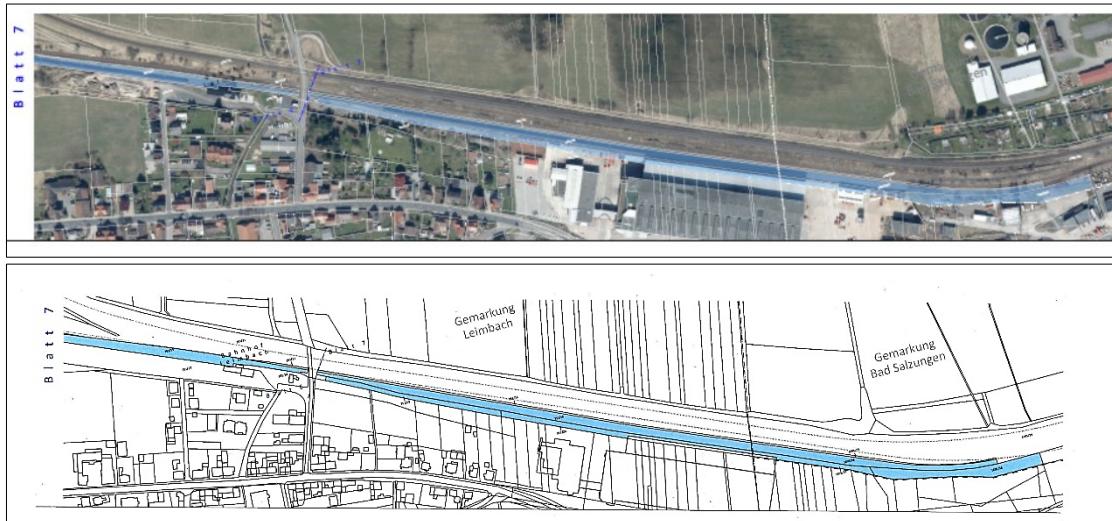


Schaubild 7 - Grundstücks- und Gleisverlauf Leimbach/Bad Salzungen



II. Landeseisenbahnaufsicht

Zur rechtlichen Einordnung ist grundsätzlich auszuführen, dass es sich bei der Anschlussbahn Merkers um eine private, nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur zur Bedienung des Industrieparks Merkers handelt, die jedoch auch der staatlichen Eisenbahnaufsicht und den Vorschriften des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und insbesondere den Vorschriften der Bau und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (BOA) unterliegt.

Die Landeseisenbahnaufsicht wird in Thüringen über das Ministerium für Bau und Verkehr im Wege der Beauftragung des Eisenbahn Bundesamtes -Außenstelle Erfurt- wahrgenommen. Der dort zuständige Landesbeauftragte für die Eisenbahnaufsicht (LfE) ist für die turnusmäßige eisenbahntechnische Überprüfung der Anschlussbahn zuständig und in den Ablauf eingebunden. Es finden neben den durch den Eigentümer zu verantwortenden technischen Hauptprüfungen nach BOA auch turnusgemäß eisenbahnaufsichtliche Prüfungen durch den LfE statt.

III. Anschlussbahn und Zugang zum Netz der DB

Die Anschlussbahnanlage ist im ehemaligen Güterbahnhofsgebiet Bad Salzungen mit dem Netz der DB AG verknüpft. Die nachstehenden Bilder 1 und 2 zeigen den Anschluss und die Grenze der Anschlussbahn am Verbindungsgleis zur Weiche 108 (am Zeichen Ra 11b).

Bild 1



Bild 2



IV. Besonderheiten

1) Brückenbauwerk Leimbach beim ehemaligen Bf. Leimbach-Kaiseroda

Als Besonderheit ist das Brückenbauwerk über den Leimbach zu nennen, das zum Teil im Eigentum der LEG steht. Dieses mehrteilige Brückenbauwerk wird vom Durchfahrtsgleis der im Eigentum der Regionalbahn Thüringen GmbH (RBT) stehenden Strecke von Bad-Salzungen nach Vacha ebenso genutzt, wie von der Anschlussbahn der LEG. Das Streckengleis der DB auf der Strecke Bad Salzungen – Eisenach ist davon räumlich getrennt, die dortige eigene Brücke wurde erst aktuell durch die DB umfassend saniert.

Die Bilder zeigen den gleichen Bachlauf von zwei unterschiedlichen Seiten (LEG und RBT-Seite sowie die DB-Seite). Der Brückenteil der LEG wird jährlich von einem Fachingenieur der DB im Auftrag der LEG untersucht, bisher genügt sie den Anforderungen.

Das Bild 3 zeigt das Brückenbauwerk LEG und Bild 4 den sanierten DB Teil.

Bild 3



Bild 4



Das Bild 5 zeigt die Gleisabfangungen (Stabilisierungen auf dem Brückenbauwerk) rechts das Gleis der Anschlussbahn Merkers, links das Durchfahrtsgleis RBT sowie das Abstellgleis RBT (Das Streckengleis der DB liegt noch weiter links).

Das Bild 6 zeigt den dort befindlichen BÜ (das Gleis der Anschlussbahn Merkers verläuft ganz vorn).

Bild 5



Bild 6



Der sich hier befindende technisch gesicherte Bü (Bild 6) steht im Eigentum der DB, und stellt die Verbindung von der Innerortslage Leimbach über die Bahnhofstraße zu den auf der anderen Seite des Bahngeländes gelegenen Werrawiesen her, die aktuell noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bü bindet die drei Gleise von LEG, RBT und DB ein.

2) Brückenbauwerk der K+S GmbH im Industriepark Merkers

Am hinteren Teil der Anschlussbahnanlage, die sich am Industriestandort befindet, und wo der nicht mehr genutzte und auf das Bergwerksgelände führende Nebenanschluss von K+S beginnt (Grenze des Nebenanschlusses ist mit einem Schild bezeichnet), liegt das im LEG Eigentum stehende Flurstück 508/83. Die sich in diesem Bereich befindende und über die im kommunalen Eigentum befindliche Zufahrtsstraße sowie den zugehörigen Fußgängerweg weiter auf das Grundstück von K+S verlaufende Brücke steht nicht im Eigentum der LEG. Lediglich ein ganz geringer Anteil befindet sich auf dem LEG Grundstück, und ist aus Sicht des Eigentümers wegen der Geringfügigkeit nicht zu thematisieren.

Die nachstehenden Bilder 7,8, 9 und 10 zeigen die Brücke K+S sowie den Nebenanschluss K+S und einen Grundstücksplan (Ausschnitt).

Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



3) Brückenüberführung der Bundesstraßenverwaltung zur Ortsumgehung B 62

Der Vollständigkeit halber soll ein Brückenbauwerk dargestellt werden, das nicht in den Verantwortungsbereich der LEG gehört, jedoch überregionale Bedeutung hat. Im Zuge der Umsetzung des Umgehungsstraßenkonzeptes wegen einer sich permanent erhöhenden Verkehrs frequenz im Werratal wurde die B 62 schon um Bad Salzungen herumgeführt.

In einem weiteren Bauabschnitt wurde die Ortsumgehung Leimbach-Kaiseroda errichtet, wobei die Trassenführung der B 62 die Innerortslagen umgeht und mit einer Brückenüberführung vor Hämbach die Anschlussbahn Merkers quert. Die neue Trasse mündet dann an einem Kreisel mit der Bezeichnung „Hämbacher-Kreuz“ zwischen Hämbach und Tiefenort auf die alte Trasse der B 62 auf, die dann weiter in Richtung Merkers verläuft.

Das Brückenbauwerk gehört der Bundesstraßenverwaltung, die auch für Wartung und Instandhaltung verantwortlich ist, die LEG war von Anfang an ebenso wie die Landeseisenbahnaufsicht in das vorlaufende Planfeststellungverfahren eingebunden.

Die Bilder 11 und 12 zeigen das Brückenbauwerk aus beiden Fahrtrichtungen.

Bild 11



Bild 12



Das Bild 13 zeigt den Blick von der Brücke und den Verlauf der Anschlussbahn in Richtung Leimbach / Bad Salzungen. Das Bild 14 zeigt einen neu entstandenen, aber noch nicht endgültig bautechnisch fertiggestellten, technisch nicht gesicherten BÜ am Fuße der Brücke (Feldwegeübergang), der auf eine Forderung der Landeseisenbahnaufsicht zurückgeht.

Bild 13



Bild 14



4) Bahnübergänge

Zur Anschlussbahn gehören insgesamt 15 Bahnübergänge (BÜs), von welchen drei technisch gesichert sind. (1 x Bundesstraße, 3x Landesstraßen, 3 x Straßen im Industriestandort GI/GE, 8 Feldwege), die Details dazu ergeben sich aus der aktuellen Dienstordnung. Die drei technisch gesicherten BÜs (automatische zugesteuerte Halbschrankenanlagen Bauart Pintsch-BAMAG) liegen in unterschiedlichen Gemarkungen, wie dies aus den nachstehenden Bildern 15 – 20 ersichtlich wird.

BÜ am Ausgang des Industrieparks (Bilder 15 und 16),

Bild 15



Bild 16



BÜ an der Querung der L 1120 (Lengsfelder Straße) von Hämbach nach Stadtlenzfeld (Bilder 17 und 18),

Bild 17



Bild 18



BÜ an der Querung der Bundesstraße B 62 in der Ortslage Leimbach (Bilder 19 und 20).

Bild 19



Bild 20



Für diese Büs besteht ein Wartungsvertrag mit dem Hersteller Pintsch-BAMAG.

5) Gleisfeldbeleuchtung Umschlagplatz (Holzverladeplatz)

Die Anschlussbahnanlage verfügt am Umschlagplatz (sog. Holzverladeplatz) über eine Gleisfeldbeleuchtung, die derzeit nur eingeschränkt funktionsfähig ist, jedoch wegen ihrer alten Bauart den neuen Anforderungen an einen Be- und Entladebetrieb nachts oder in den sog. Tagesrandlagen jedenfalls aus Sicht der DB ohnehin nicht mehr genügt, vgl. Bilder 21 bis 24. Die Einschaltung erfolgt über einen am Rande des Platzes befindlichen und abgeschlossenen Schaltkasten.

Bild 21

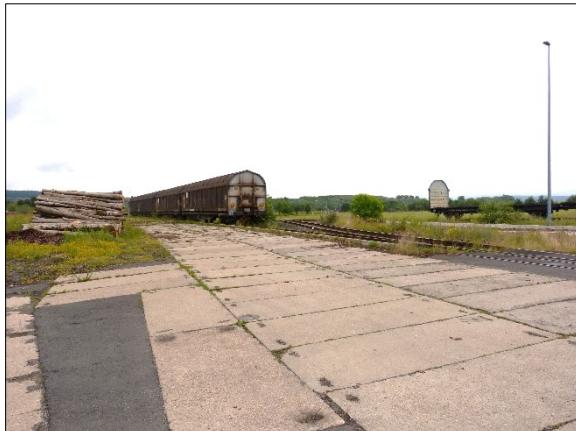


Bild 22



Bild 23



Bild 24



Für die Holzverladung gab es in der Vergangenheit deswegen keine Einschränkungen, da das Gelände in erster Linie für die Verladung von Holz von LKW auf die Bahntransportwagen genutzt wird. Dies geschah und geschieht meist am Tage.

Soweit in den Tagesrandlagen und in der Dunkelheit Beladenvorgänge erfolgten, ist die Gleisfeldbeleuchtung zweitrangig, da die jeweiligen Speditionsfahrzeuge über eigene leistungsfähige Verlade- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen, sodass eine Verladung problemlos erfolgen kann.

6) Gleisfeldbeleuchtung Gleis A 20, 21

Zwischen dem Einfahrgleis A 20 und dem Aufstellgleis A 21 besteht auf dem vorderen Teil ebenfalls eine funktionsfähige Gleisfeldbeleuchtung. (vgl. Bilder 25 und 26 auf der nächsten Seite). Auf diesen Gleisen fanden und finden aktuell jedoch keine Be- oder Entladevorgänge statt, sodass die Beleuchtungsanlage nur sporadisch genutzt wird.

Bild 25



Bild 26



7) Lade- Abstellgleis) A 6

Hier kann ein Umschlag für eine kleinere Anzahl von Waggons erfolgen vgl. Bilder 27 bis 30. Soweit dieser Gleisbereich nicht zum Abstellen von Waggons genutzt wird, finden hier auch Be- und Entladevorgänge statt. Für den Umschlagplatz und das Ladegleis der Anschlussbahn gilt, dass hier Ganzzüge nicht zusammenhängend abgefertigt werden können, sondern in verschiedene Wagengruppen (Rangierabteilungen) aufgeteilt werden müssen. Das setzt voraus, dass Ganzzüge, welche auf die Anschlussbahn gelangen, zunächst getrennt und später dann wieder zusammengestellt werden müssen.

Bild 27



Bild 28



Bild 29



Bild 30



8) Abstellgleise außerhalb des Industriestandortes

Es befinden sich drei Abstellgleise für Waggons außerhalb des Industrieparks, die Bilder 31 und 32 zeigen das Abstellgleis A 2 hinter dem Industriepark parallel zum Streckengleis und der dort in Fahrtrichtung Merkers verlaufenden Bundesstraße B 62 (jeweils rechts befindet sich das Streckengleis in den Industriepark, weiter rechts dann die B 62 nach Merkers).

Bild 31



Bild 32



Die Bilder 33 und 34 zeigen das Lade- Abstellgleis A 16 am ehemaligen Bf. Leimbach.

Bild 33



Bild 34



9) Lokunterstellhalle mit Untersuchungsgrube, Büro- und Sozialtrakt

Die Bilder 35 bis 40 zeigen das Gebäude aus unterschiedlichen Blickrichtungen, die Bilder 39 bis 42 zeigen einige Innenansichten. Zur Lokunterstellhalle gehören zudem Außenanlagen rund um das Gebäude sowie im Eingangsbereich ausreichend Parkflächen. Das Gelände ist eingezäunt.

Im Bild 37 erkennt man im Vordergrund die vom Einfahrtsgleis abzweigenden zwei Weichen, wo zuerst nach links das Gleis zum Umschlagplatz, und darüber dann das Gleis zum Lokschuppen hin abzweigt. Geradeaus verläuft das Gleis A 20, von welchem nach rechts dann das Gleis A 21 und später das Gleis A 22 abgeht. Rechts davon befinden sich die Gleisanlagen von RVT. Im Hintergrund ist der Industriekomplex der Fa. Henry Technologies GmbH (vormals Merkers Rad GmbH & Co KG) und der ehemalige Rohsalzschuppen zu erkennen. Bild 38 zeigt das am Lokunterstellhalle zum Umschlagplatz / Holzverladeplatz und zu den ehemaligen Nebenanschlüssen RSB und Alta-West hin verlaufende Gleis A 35 besetzt mit einer Rangierabteilung.

Bild 35



Bild 36



Bild 37



Bild 38



Bild 39



Bild 40



Die Bilder 41 bis 46 zeigen Details der Innenansicht der Lokunterstellhalle im EG und im 1. OG.

Die Lokunterstellhalle verfügt über den Abstell- und Werkstattbereich für Rangierloks auf einem Gleis mit zugehöriger Untersuchungsgrube, die Durchsichten und Reparaturen auch unter der Lok ermöglicht. Die Anlagen werden durch einen Ölabscheider sowie eine Abgas-Abluftanlage und eine Hallenheizung komplettiert. Es können zwei Rangierloks hintereinander abgestellt werden.

Bild 41



Bild 42



Bild 43



Bild 44



Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss Sanitär- und Duscheinrichtungen, sowie ein Umkleide- und ein Betriebs- / Aufenthaltsraum.

Im 1. OG befinden sich weitere Betriebs-, Schlaf-, Schulungs- und Büroräume. Hier befindet sich auch das Büro der Anschlussbahnleitung und bisher auch der Projektleitung der LEG, wie sich dies aus den nachstehenden Bildern 45 und 46 ergibt. Hier wird auch ein umfangreicher Plan- und Aktenbereich archiviert und zur Einsicht bereitgehalten (vgl. unter Ziffer VI) welcher später an den neuen Eigentümer übergeben wird.

Bild 45



Bild 46



V. Flächen (Grundstücke) der Anschlussbahn

1.) Die Anschlussbahnanlage ist auf den sich aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlichen Grundstücken errichtet worden, die alle im Eigentum der LEG stehen. Der gesamte Grundstücksbestand der LEG zur Anschlussbahn Merkers umfasst derzeit eine Größenordnung von 108.119 m². Die Grundstücksbezeichnungen, die Grundstücksgröße und die Zuordnungen zu den Bahnanlagen werden aus den nachstehenden Schaubildern 8 und 9 deutlich.

Schaubild 8

Gewerbegebiet Merkers			
Flächenbilanz - Anschlußbahn			
lfd. Nr.	Flurstück	Größe in m ²	Bemerkungen
Flächen im Gewerbegebiet			
1.	1207/5	165	Gleis 35
2.	445/6	15	Gleis 35
3.	410/10	31	Gleis 35
4.	406/21	1.121	Gleis 35
5.	393/9	76	Gleis 35
6.	386/14	2.237	Gleis 35
7.	395/40	533	Gleis 35
8.	508/83	751	Gleis 20
9.	508/86	1.435	Gleis 20
10.	395/37	11.750	Gleis 20
11.	395/48	95	Gleis 20
12.	395/36	572	Gleis 20
13.	388/1	10	Gleis 20
		18.791	
14.	395/35	1.483	Lokschuppen
15.	395/41	5.730	Umschlagplatz groß
16.	386/13	4.500	Umschlagplatz groß
		10.230	
17.	395/34	673	Umschlagplatz klein
18.	388/2	853	Umschlagplatz klein
19.	1010/4	35	Umschlagplatz klein
20.	1090/4	866	Umschlagplatz klein
21.	1091/2	609	Umschlagplatz klein
22.	1092/2	338	Umschlagplatz klein
23.	1093/2	94	Umschlagplatz klein
		3.468	
Summe Flächen im Gewerbegebiet			33.972

2.) Die mit dem Zusatz „Weiterverkauf geplant“ gekennzeichneten Grundstücke sind bereits aus den LEG-Grundstücken der Anschlussbahn als selbständige Grundstücke herausgemessen worden. Dies war notwendig geworden, da auf den betreffenden Grundstücksflächen durch unmittelbare Grundstücksnachbarn neben dem Aufstellgleis A 41 in der Vergangenheit Überbauungen vorgenommen worden waren. Dies betrifft die beiden Unternehmen Hammel Recyclingtechnik GmbH und Höll Transport & Bau GmbH, jeweils aus Bad Salzungen.

Das gesamte Gelände gehörte seinerzeit der Deutschen Reichsbahn (DR) der DDR, im Zuge der Neuordnung der Eisenbahnen durch die Bahnreform 1994 auf die DB übergegangen wurde diese Überbauung jedoch nicht beseitigt, jedenfalls aber bis zur Veräußerung an die LEG toleriert. Die LEG hatte die Flächen seinerzeit zur Herstellung des eigentumsmäßigen Lückenschlusses zum Anschlusspunkt (WÜST) an das Netz der DB von dieser so erworben. Insoweit wurden in der Vergangenheit Verhandlungen mit den jeweiligen Anliegern aufgenommen und vereinbart, die betreffenden Flächenanteile (die nun eigene Grundstücke sind) an diese zu veräußern, um so die Überbauung zu beseitigen und eine klare Zuordnung von betriebsnotwendigen Grundstücksflächen zur Anschlussbahn einerseits, und Betriebsgelände der betroffenen Unternehmen andererseits zu gewährleisten.

Diese für den Anschlussbahnbetrieb nicht notwendigen und schon vermessenen Grundstücksflächen (Flurstücke 1695/57, 1695/58 und 351/19 mit insgesamt 4.524 m²) können durch den neuen Eigentümer an diese Anlieger veräußert werden. Die hierfür durch die LEG aufgewendeten Erwerbskosten (die für den neuen Eigentümer erzielbare Erlöse darstellen) wurden bei der Ermittlung eines Mindestgebotes kalkulatorisch berücksichtigt.

3.) Bei den zum ehemaligen Werksgelände gehörenden Grundstücken innerhalb des Industrieparks besteht eine Besonderheit, die aus der seinerzeitigen bergbaulichen Nutzung herröhrt und bei Bergbaustandorten üblicherweise zu beachten ist. In Abt. II des Grundbuchs ist für die Grundstücke ein sogenannter Bergschadensverzicht eingetragen, der zu übernehmen ist und wie folgt lautet:

a) *Ifd. Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsrecht sowie Bergschadensverzicht pp.) für Kali und Salz GmbH Kassel; gemäß Bewilligung vom 21.12.1995 (UR 479/95 Not. Goldmann; Heringen); eingetragen am 10.07.1997.*

Diese schon bestehende Belastung ist vom Erwerber zu übernehmen. Darüber hinaus ist es zu Sicherungszwecken zusätzlich erforderlich, eine solche beschränkte persönliche Dienstbarkeit auch zugunsten der LEG zu bestellen, die folgenden Wortlaut erhält:

b) *Der Erwerber verpflichtet sich, schädliche, von den ortsansässig ordnungsgemäß betriebenen Bergwerksunternehmungen von Kali und Salz GmbH (K+S) oder deren Rechtsnachfolger ausgehende Einwirkungen aus früherem sowie gegenwärtigem Bergbau und aus künftigen untertägigen Sicherungsarbeiten, wie z.B. Bodenbewegungen, Zuführungen von Rauch, Ruß, Staub, Wasser, Entziehung von Wasser u. dgl. mehr auch über die vom Gesetz gezogene Grenze hinaus zu dulden. Der Käufer verzichtet gegenüber dem Verkäufer oder dessen Rechtsnachfolgern auf alle Schadensersatzansprüche aus bergbaulichen Einwirkungen, die durch den früheren oder gegenwärtigen Bergbau sowie künftigen untertägigen Sicherungsarbeiten auf den verkauften Grundstücken einschließlich aufstehender Gebäude entstehen sollten.*

c) *Weiter verzichtet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundbesitzes zugunsten der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Erfurt, oder deren Rechtsnachfolger auf alle Schadensersatzansprüche aus bergbaulichen Einwirkungen, die durch den früheren oder gegenwärtigen Bergbau sowie aus künftigen untertägigen Sicherungsarbeiten auf dem verkauften Grundstück einschließlich aufstehender Gebäude entstehen sollten.*

Schaubild 9

Flächen außerhalb des Gewerbegebietes / Anschlußgleis nach Bad Salzungen		
24.	1076/2	970
25.	1077/2	4.745
26.	2217/1	770
27.	2217/2	1.277
28.	2217/3	4.063
29.	2225	2.549
30.	2227	4.005
31.	2415	39
32.	2416	137
33.	2418	54
34.	2221	3.576
35.	2417	238
36.	3081	4.549
37.	263/1	3.446
38.	263/2	2.381
39.	139/3	869
40.	150/4	4.986
41.	579/5	1.230
42.	578/10	1.330
43.	2017/3	4.951
44.	2017/4	435
45.	209/23	5.477
46.	1142/8	210
47.	1142/10	124
48.	1142/14	4.314
49.	1142/16	89
50.	1142/17	426
51.	1695/56	2.389
52.	1695/57	910
53.	1695/58	2.356
54.	351/15	Weiterverkauf geplant
55.	351/16	3.426
56.	351/19	4.531
57.	351/20	1.258
		74.147
Gesamt		108.119

**VI.
Vorhandene Dokumente**

Im Zusammenhang mit der Veräußerung gehören die nachstehenden Unterlagen ebenso zum Veräußerungsgegenstand. Hierzu besteht im Rahmen des Verfahrens schon vor Abgabe eines Angebotes die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Diensträumen der Anschlussbahn der LEG am Standort Merkers (Lokunterstellhalle 1. OG), welche im Einzelfall schriftlich (per EMail) bei der Projektleitung (PL) zu beantragen ist. Der Termin wird alsdann nach vorheriger Abstimmung mit der PL von dieser organisiert und durchgeführt. Es sind nachstehende Dokumentationsbereiche vorhanden:

- Konvolut umfangreicher Unterlagen zur Sanierung / Errichtung der Anschlussbahn-anlage in allen Bauabschnitten und Baulosen ab 1997 (nur in Papierform vorhanden)
- Konvolut umfangreicher Unterlagen zur erstmaligen Betriebsaufnahme und Betriebserlaubnis und weiterer Genehmigungsbescheide und sonstiger Bescheide der Landeseisenbahnaufsicht (auch in digitaler Form vorhanden)
- Infrastrukturanschlussvertrag mit der DB (auch in digitaler Form vorhanden)
- Dienstordnung der Anschlussbahn Merkers nebst weiterer technischer Unterlagen (nur in Papierform vorhanden)
- Grundbuchauszüge zu den Grundstücken (auch in digitaler Form vorhanden)
- Planunterlagen (auch in digitaler Form vorhanden)

Vorstehende Dokumente werden im Fall der Erteilung des Zuschlages dann komplett an den jeweiligen Bestbieter übergeben, wozu ein Übergabeprotokoll gefertigt werden wird. Hinsichtlich der erwähnten Verträge (Ziffer I Infrastrukturanschlussvertrag mit der DB Netz- Geschäftsbesorgungsvertrag zur Betriebsführung mit einem EVU – Ziff. IV.4 Wartungsverträge BÜs mit der Fa. Pintsch BAMAG) sind diese zur Auflösung / Kündigung vorgesehen. Soweit das Bedürfnis an einer Weiterführung besteht, muss dies schon im Angebot bei der LEG schriftlich angezeigt werden.

VII. Inventar Lokunterstellhalle

Das sich in der Lokunterstellhalle befindende bewegliche Inventar gehört insoweit zum Veräußerungsgegenstand, als es nicht im Eigentum Dritter steht. Soweit dies der Fall ist, wird die Lokunterstellhalle vor Übergabe von diesem Dritteigentum befreit, wenn nicht der neue Eigentümer auf Anfrage des bisherigen Eigentümers diese Gegenstände übernehmen will. Ausschließlich der im Eigentum der LEG stehende, und zur Anschlussbahn gehörende Aktenbestand gehört mit zum Verfahrensgegenstand.

VIII. Ortsbesichtigungen

Auch hier gilt analog zu den Regelungen unter Ziffer VI, dass die gesamten Grundstücke mit den zugehörigen Bahnanlagen sowie der Lokschuppen vor Abgabe eines Angebotes besichtigt werden können. Ein solcher Termin wird empfohlen. Der Termin ist schriftlich (per EMail) bei der PL zu beantragen und mit dem PL abzustimmen, der dann einen Besichtigungstermin organisiert und durchführt. Für weitergehende Informationen steht der Unterzeichner als Projektleiter jederzeit unter 0172 / 2517671 und stefan.renker@leg-thueringen.de zur Verfügung.

Erfurt 05.02.2021



Stefan Renker
-Projektleitung-