

PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE **P216-Werneuchen**

Ca. 20 MWp in 2024

vertraulich

Assetseeds

- Europäischer Photovoltaikprojektentwickler und Frühphaseninvestor für deutsche und andere europäische Märkte
- Team von mehr als 10 Mitarbeitern in Deutschland, u.a. bestehend aus LandschaftsplanerInnen, technischen ExpertInnen sowie JuristInnen.
- Team seit 2008 in der Beratung, Entwicklung und Umsetzung von Photovoltaikprojekten

Kompetenzen und Aktivitäten

- Eigenständige Projektentwicklung und -planung von Konversions-, Acker- und Grünlandflächen (insb. an der Bundesautobahn und Schiene)
- Planungsrechtliche, technische und kaufmännische Umsetzung mit eigenen Ressourcen sowie Beiziehung von notwendigen externen Planungsbüros, Generalunternehmern und finanzierenden Banken.
- Die Projektentwicklung umfasst die fremdfinanzierungsfähige Sicherung sämtlicher Projektflächen (PV, Kabel, A&E etc.), die Beschaffung der Netzzusage und der Baugenehmigung.

Referenzen

- Beratung und Umsetzung von Photovoltaikprojekten von mehr als 500 MW in Deutschland*
- Aktuelle Pipeline in Deutschland beträgt mehr als 1 GW
- Projekte in Deutschland in Bauleitplanung mehr als 250 MW

* Referenz- und Projektliste auf Anfrage

Übersicht

Allgemein

Projektname	P-216 Werneuchen
Gemeinde	16356 Werneuchen, LK Barnim, Brandenburg
GPS	52.651571, 13.747787
Fläche	310.792 qm
Leistung	ca. 31.000 kWp
Ertrag	ca. 1.101 kWh/kWp
Vergütung	EEG/PPA
Projektgesellschaft	AS Energy 15 GmbH & Co. KG

Grundstück

Grundstück	Gem. Werneuchen, Flure 1 + 2, FS 138 - 345
Art des Landes	Landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsrecht	Nutzungsvertrag
Laufzeit	30 Jahre
Fläche	310.792 qm
Pachtzins	Jährliche Pacht
Anzahl Eigentümer	2



ASSETSEEDS

Netz

Netzbetreiber	e.dis
NVP	Umspannwerk Wilmersdorf
Entfernung NVP	6,9 km
Netzaussage	Beantragt
Verbindliche Netzreservierung	Steht aus

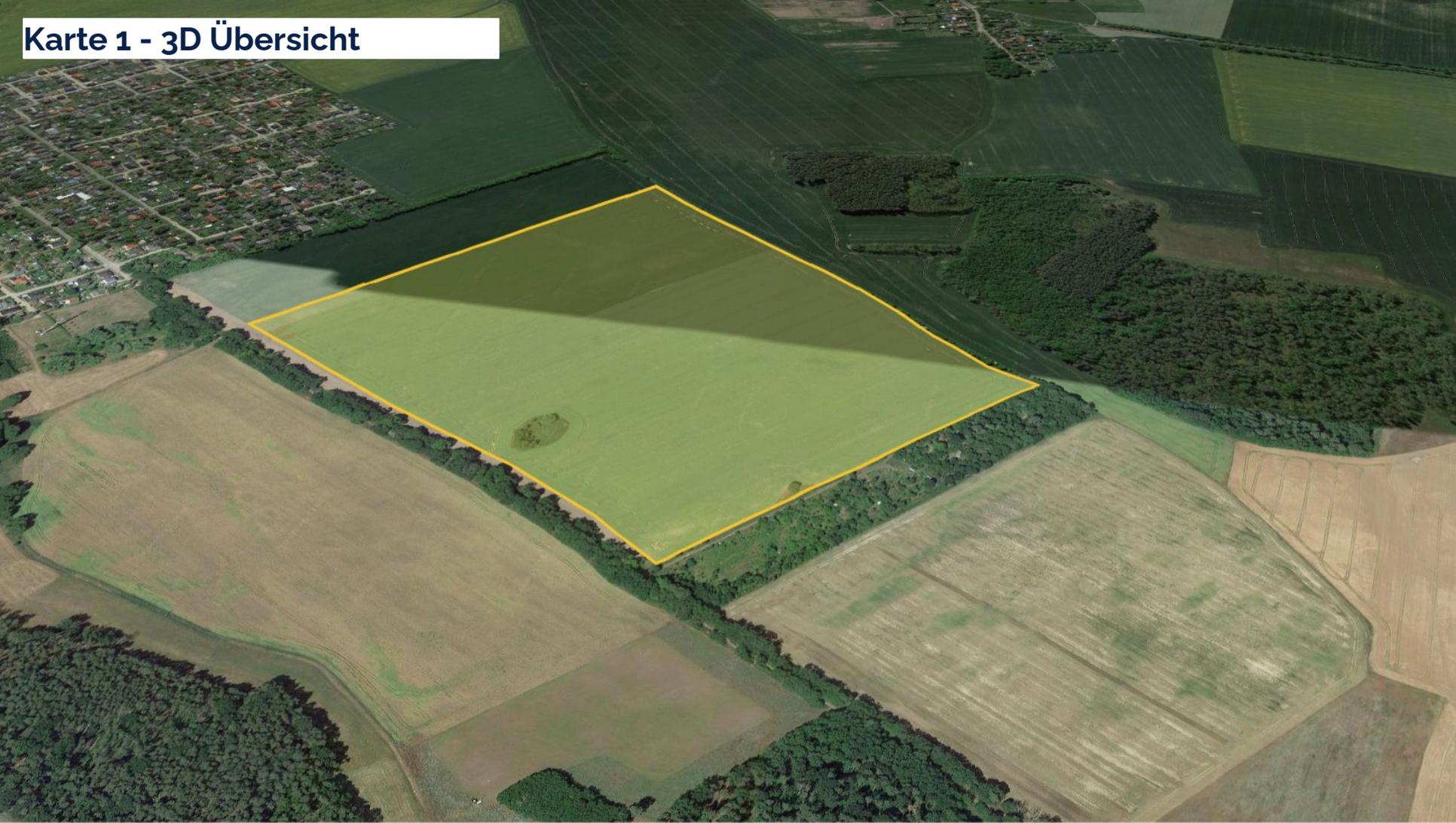
Planung und Baugenehmigung

Verfahren	Tw. Privilegierung gem. 35 (1) Nr. 8 BauGB + B-Plan
Blendgutachten	Bbeauftragt
Bodengutachten	In Vorbereitung
Fachbeitrag Naturschutz	Bbeauftragt
Antrag Baugenehmigung	In Vorbereitung

Zeitplan

Abschluss Nutzungsvertrag	10/2023
Vorstellung in der Gemeinde	10/2023
Aufstellungsbeschluss	02/2024
Satzungsbeschluss	02/2025
Baugenehmigung	08/2025
Errichtung und Betrieb	02/2026

Karte 1 - 3D Übersicht



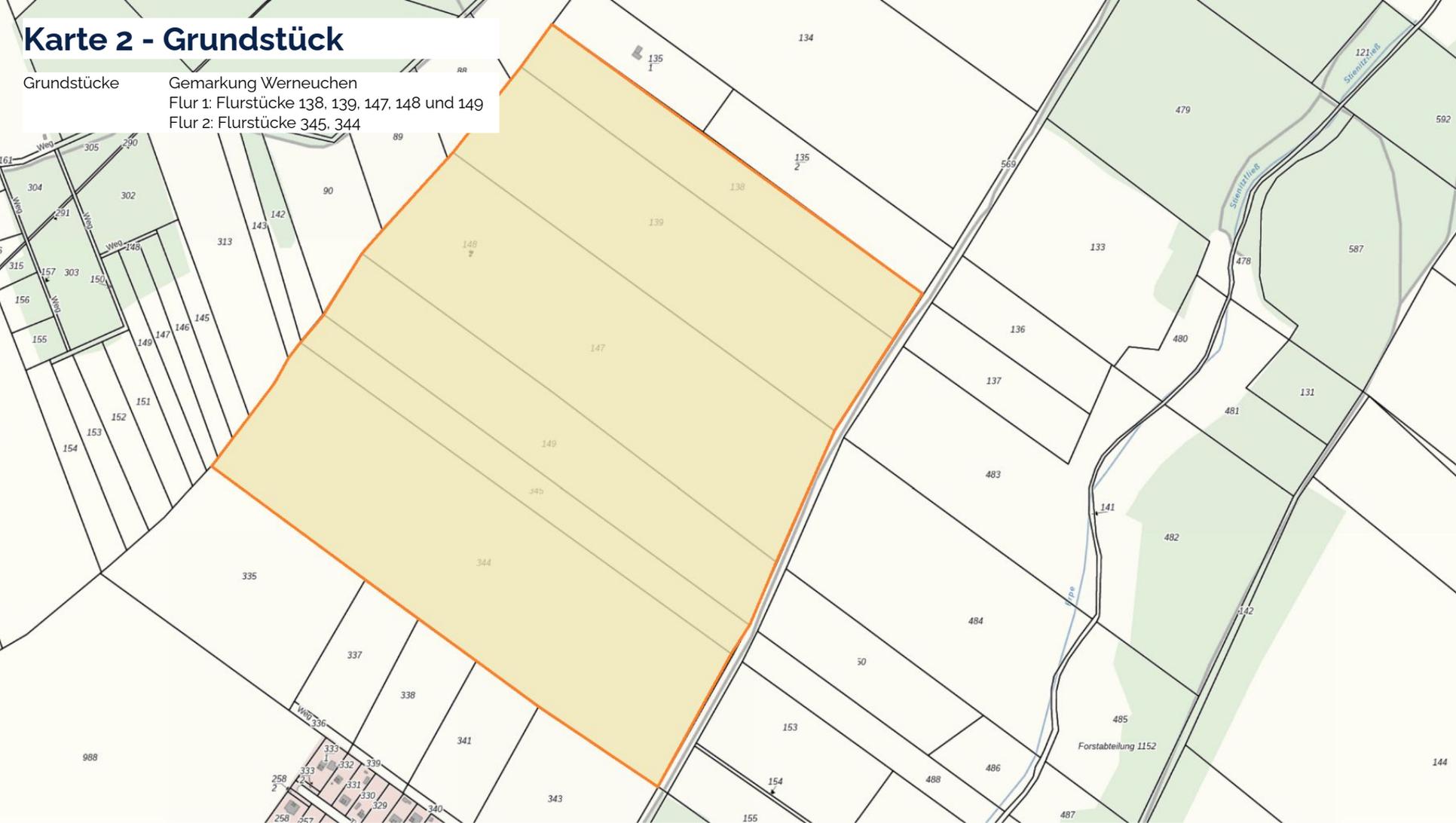
Karte 2 - Grundstück

Grundstücke

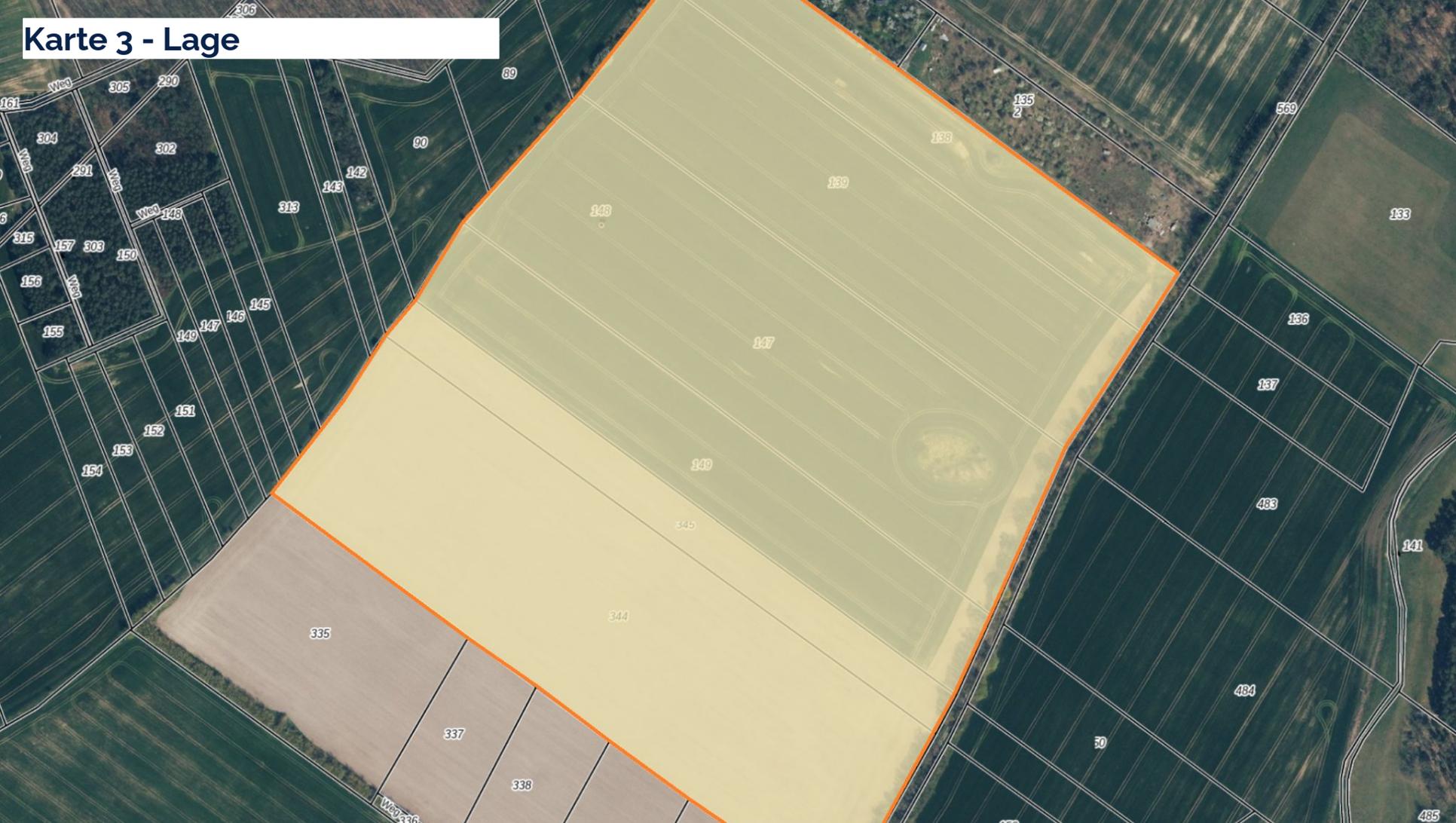
Gemarkung Werneuchen

Flur 1: Flurstücke 138, 139, 147, 148 und 149

Flur 2: Flurstücke 345, 344



Karte 3 - Lage



Karte 5.2 - Bodenpunkte

ASSETSEEDS



Informationsportal Grundstücksdaten

Detaillierte Information zum Flurstück
zum Stichtag 1. Januar 2022
Internet: www.gisgrundsteuerbrandenburg.de

Flurstück 138, Flur 1, Gemarkung Werneuchen

Gebietszugehörigkeit	Gemarkung Werneuchen Kreis Demmin
Lage	Fordahlweg 1151
Gemarkungsnummer	121656
Anbaufläche	27.364 m ²
Bodenrichtwert	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 180 €/m ² für bebauetes Land mit der Nutzungskategorie Baufläche .
Bodenerschätzung	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt 3048



Informationsportal Grundstücksdaten

Detaillierte Information zum Flurstück
zum Stichtag 1. Januar 2022
Internet: www.gisgrundsteuerbrandenburg.de

Flurstück 139, Flur 1, Gemarkung Werneuchen

Gebietszugehörigkeit	Gemarkung Werneuchen Kreis Demmin
Lage	Fordahlweg 1151
Gemarkungsnummer	121656
Anbaufläche	57.263 m ²
Bodenrichtwert	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 180 €/m ² für bebauetes Land mit der Nutzungskategorie Baufläche .
Bodenerschätzung	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt 3332



Informationsportal Grundstücksdaten

Detaillierte Information zum Flurstück
zum Stichtag 1. Januar 2022
Internet: www.gisgrundsteuerbrandenburg.de

Flurstück 147, Flur 1, Gemarkung Werneuchen

Gebietszugehörigkeit	Gemarkung Werneuchen Kreis Demmin
Lage	Fordahlweg 1151
Gemarkungsnummer	121656
Anbaufläche	74.741 m ²
Bodenrichtwert	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 180 €/m ² für bebauetes Land mit der Nutzungskategorie Baufläche .
Bodenerschätzung	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt 2978

Die Datenerschätzung hat keine Grundbesitzbeschränkung und keine Stichtagsangabe. Die Rechte und Pflichten der zum Stichtag vorhandenen hinsichtlich der Errichtung des Sachverständigen / der Übergangung der Daten können unterschiedlich sein.

Haben Sie Fragen?

Informationen und Hilfestellungen, insbesondere zum Umgang mit Tabellen und mehreren Bodenrichtwerten, finden Sie unter der Rubrik „Hilfe“.

© GeoBasis-DEAG (2022), 0-64634y-3-0 | Gültigkeitsausschüsse für Grundstückswerte BB, 0-64634y-3-0

Die Datenerschätzung hat keine Grundbesitzbeschränkung und keine Stichtagsangabe. Die Rechte und Pflichten der zum Stichtag vorhandenen hinsichtlich der Errichtung des Sachverständigen / der Übergangung der Daten können unterschiedlich sein.

Haben Sie Fragen?

Informationen und Hilfestellungen, insbesondere zum Umgang mit Tabellen und mehreren Bodenrichtwerten, finden Sie unter der Rubrik „Hilfe“.

© GeoBasis-DEAG (2022), 0-64634y-3-0 | Gültigkeitsausschüsse für Grundstückswerte BB, 0-64634y-3-0

Die Datenerschätzung hat keine Grundbesitzbeschränkung und keine Stichtagsangabe. Die Rechte und Pflichten der zum Stichtag vorhandenen hinsichtlich der Errichtung des Sachverständigen / der Übergangung der Daten können unterschiedlich sein.

Haben Sie Fragen?

Informationen und Hilfestellungen, insbesondere zum Umgang mit Tabellen und mehreren Bodenrichtwerten, finden Sie unter der Rubrik „Hilfe“.

© GeoBasis-DEAG (2022), 0-64634y-3-0 | Gültigkeitsausschüsse für Grundstückswerte BB, 0-64634y-3-0



Informationsportal Grundstücksdaten

Detaillierte Information zum Flurstück
zum Stichtag 1. Januar 2022
Internet: www.gisgrundsteuerbrandenburg.de

Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Werneuchen

Gebietszugehörigkeit	Gemarkung Werneuchen Kreis Demmin
Lage	Fordahlweg 1151
Gemarkungsnummer	121656
Anbaufläche	39.917 m ²
Bodenrichtwert	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 180 €/m ² für bebauetes Land mit der Nutzungskategorie Baufläche .
Bodenerschätzung	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt 16443



Informationsportal Grundstücksdaten

Detaillierte Information zum Flurstück
zum Stichtag 1. Januar 2022
Internet: www.gisgrundsteuerbrandenburg.de

Flurstück 344, Flur 2, Gemarkung Werneuchen

Gebietszugehörigkeit	Gemarkung Werneuchen Kreis Demmin
Lage	Eisenacher Weg
Gemarkungsnummer	121656
Anbaufläche	86.862 m ²
Bodenrichtwert	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 180 €/m ² für bebauetes Land mit der Nutzungskategorie Baufläche .
Bodenerschätzung	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt 35213



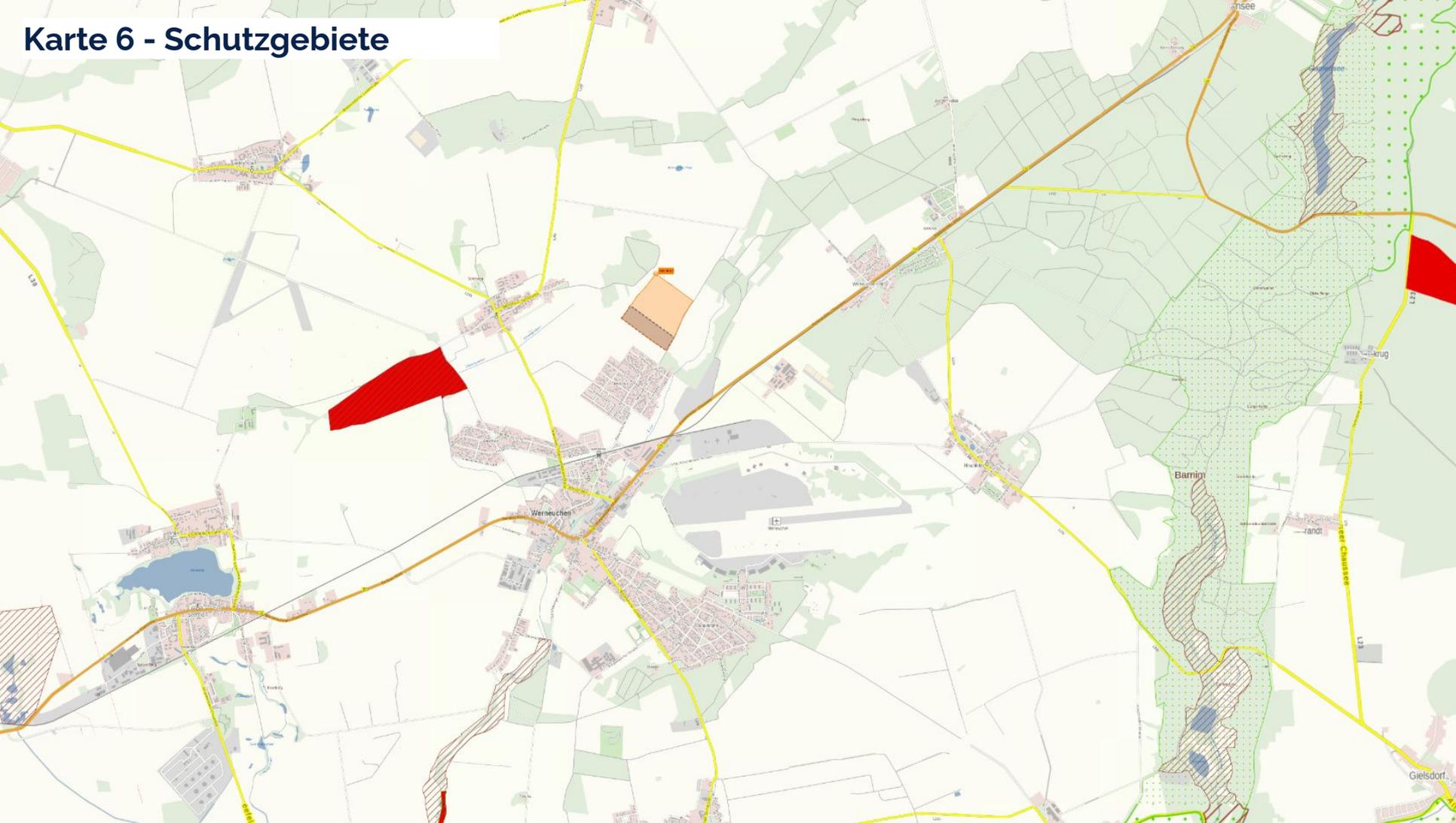
Informationsportal Grundstücksdaten

Detaillierte Information zum Flurstück
zum Stichtag 1. Januar 2022
Internet: www.gisgrundsteuerbrandenburg.de

Flurstück 345, Flur 2, Gemarkung Werneuchen

Gebietszugehörigkeit	Gemarkung Werneuchen Kreis Demmin
Lage	Eisenacher Weg
Gemarkungsnummer	121656
Anbaufläche	22.538 m ²
Bodenrichtwert	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 180 €/m ² für bebauetes Land mit der Nutzungskategorie Baufläche .
Bodenerschätzung	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt 9209

Karte 6 - Schutzgebiete



Anschluss voraussichtlich möglich ✓

Die Anlage kann **voraussichtlich direkt an das nächste Umspannwerk** angeschlossen werden.

Entfernung zum
Netzanschlusspunkt: **ca. 6,9 km.**

Anfrage via Online-Portal

Angaben ändern

Anschlusstyp
Photovoltaik

Geplante Leistung
10000 kW

Geokoordinaten
Breite: 52.649911
Länge: 13.746213

Datum der Anfrage
27.11.2023



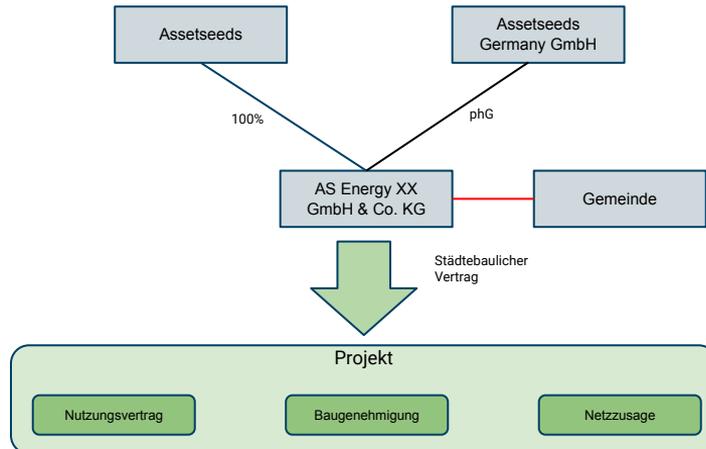
Projektstruktur und Zeitplan

Struktur

Das Projekt wird in einer Projektgesellschaft von Assetseeds entwickelt.

Sämtliche projektbezogenen Verträge werden über die eigens für das Projekt gegründete Projektgesellschaft abgeschlossen. Diese wird Vorhabensträger und u.a. Vertragspartner der Gemeinde in Bezug auf den städtebaulichen Vertrag.

Chart



Ablauf der Projektentwicklung

- Monat 0:** Standortanalyse
Vorprüfung der Raumordnung und Schutzgebiete
Einstellung der Gemeinde zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen
Ansprache der Grundstückseigentümer
Technische und wirtschaftliche Machbarkeitsanalyse
- Monat 1:** Gespräche mit dem Grundstückseigentümer, Angebot und Abschluss eines Nutzungsvertrags
- Monat 2:** Netzanfrage beim zuständigen Netzbetreiber
- Monat 3:** Offizielle Vorstellung des Projekts in der Gemeinde
- Monat 6:** Aufstellungsbeschluss der Gemeinde
- Monat 7:** Bauleitplanung zur Entwicklung des Bebauungsplans
- Monat 9:** Erstellung von Studien und Gutachten, insbesondere Naturschutz
- Monat 13:** Sicherung sämtlicher Kabeltrassengrundstücke und sonstigen Infrastrukturgrundstücke
- Monat 15:** Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (und ggf. des Flächennutzungsplans)
- Monat 16:** Netzananschlussvertrag mit dem Netzbetreiber
- Monat 17:** Abschluss der Finanzierungsverträge mit der das Projekt finanzierenden Bank
- Monat 18:** Beantragung Baugenehmigung
- Monat 21:** Erhalt Baugenehmigung
- Monat 23:** Baubeginn
- Monat 24:** Inbetriebnahme

Die Gesamtdauer ab der Standortanalyse bis zur Inbetriebnahme variiert von Projekt zu Projekt und ist abhängig von etwaigen Verzögerungen bei den bauplanungsrechtlichen Verfahrensschritten. Manchmal geht es schneller, manchmal dauert es länger als geplant. Grundsätzlich setzen wir für die Entwicklungsphase einen Zeitraum von ca. 20 bis 36 Monaten an.

Anreize für die Gemeinde und die Bürger vor Ort

Finanzielle Beteiligung

- August 2021: § 6 Absatz 3 EEG
- 0,2 Cent pro kW/h tatsächlich eingespeister Strommenge als jährliche Gemeindezuwendung
- Fläche von ca. 1ha = Strommenge von ca. 1 Mio. kWh = EUR 2.000 jährliche Zuwendungen* /
- Fläche von ca. 10ha = Strommenge von ca. 10 Mio. kWh = EUR 20.000 jährliche Zuwendungen*

Gewerbesteuereinnahmen

- Gewerbesteuersplitting für Solarparks seit 2013
- Zerlegungsmaßstab nach § 29 (1) Abs. 2 a) GewStG: auch ohne Sitz der Betreibergesellschaft in der Standortkommune = 90% der Gewerbesteuererinnahmen aus dem Anlagenbetrieb in die Gemeinde
- Sitzverlegung zu gegebener Zeit in die Gemeinde beabsichtigt

Regionale Wertschöpfung

- Einbindung von regionalen Planungsbüros im Rahmen der Bauleitplanung
- Flächenbewirtschaftung / kaufmännische und technische Betriebsführung durch regionale Betriebe (auch Eigentümer) möglich

Vorteile für die Bürger vor Ort

- Angebot eines lokalen Bürgerstrom-Modells, wonach private Haushalte und die Geschäftsbetriebe durch einen wirtschaftlich attraktiven Strombezug partizipieren.

Ansprechpartner

Assetseeds Germany GmbH

Leipziger Platz 15
10117 Berlin

T +49 30 2589 4057
F +49 30 2589 4100
E info@assetseeds.com

Marcus Hahn, Ass. jur.

Mitglied der Geschäftsleitung

Marcus Hahn ist zugelassener Rechtsanwalt und arbeitet nunmehr seit mehr als 11 Jahren im Bereich von Erneuerbaren Energien. Der Prokurist der Assetseeds Germany GmbH und Head of Development Europe war vor seiner Tätigkeit bei Assetseeds bei internationalen Projektentwicklern sowie auf den Bereich von Erneuerbare Energie-Projekten spezialisierte Kanzleien in Hamburg und Bremen tätig. Herr Hahn verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der Entwicklung von Wind- und Solarprojekten und verantwortet bei Assetseeds federführend die Projektentwicklung in Deutschland.

marcus.hahn@assetseeds.com
+49 157 59621502

Dr. jur. Rassul E. Khalilzadeh

Gründer und Geschäftsführer

Dr. Rassul E. Khalilzadeh ist geschäftsführender Gründer von Assetseeds Germany GmbH sowie der europäischen Assetseeds Gruppe. Als zugelassener Rechtsanwalt hat er mittlerweile mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Entwicklung, Transaktion und Finanzierung von Erneuerbaren Energienprojekten. Vor seiner unternehmerischen Tätigkeit und Gründung von Assetseeds war Dr. Khalilzadeh in Kanzleien in Köln, New York, San Francisco, Frankfurt, Hamburg und Berlin tätig und arbeitete im Anschluss in verantwortungsvoller Positionen bei mehreren internationalen Investoren.

rassul.khalilzadeh@assetseeds.com
+49 170 2227102

ASSETSEEDS

