

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/296

Betreff: Gründung Zweckverband / Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen / Nidda-Borsdorf

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Amend		06.12.2021

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto _____

Investitionsnummer _____

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Gründung Zweckverband / Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen / Nidda-Borsdorf			
Anlage(n): Satzung Zweckverband Wirtschaftlichkeitsberechnung			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Amend		06.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	21.12.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2022	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2022	öffentlich beschließend

Beschluss:

1. Die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinde Echzell gründen den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ auf Grundlage der beigefügten Zweckverbandssatzung.
2. Die Stadt Hungen ist hieran mit einem Anteil von vorläufig 19,04% beteiligt.
3. Der Magistrat/Gemeindevorstand wird beauftragt, die notwendigen kommunalaufsichtlichen Genehmigungen einzuholen.

Sach- und Rechtslage:

Bestehende Beschlüsse der Stadt Hungen
 20.10.2020 Magistrat
 05.07.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
 06.07.2021 Haupt- und Finanzausschuss
 08.07.2021 Stadtverordnetenversammlung

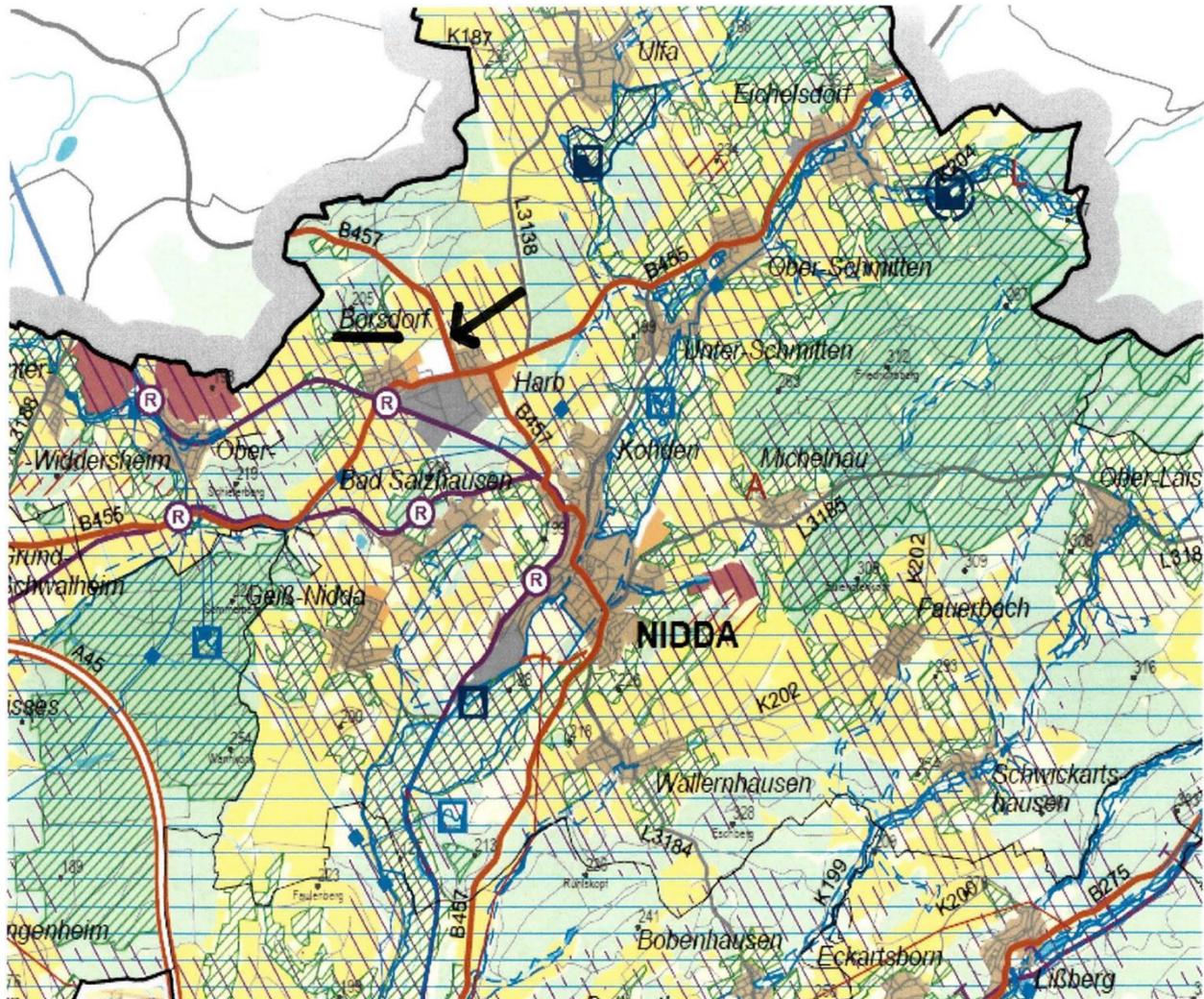
Folgender Grundsatzbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung gefasst:

1. Die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinden Hirzenhain, Kefenrod, Ranstadt und Echzell entwickeln gemeinsam das im Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2, sowie im Flächennutzungsplan vom 28.August 2007 der Stadt Nidda ausgewiesene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung „Nordöstlich Nidda-Borsdorf“, bezeichnet mit dem Projektnamen „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“.
2. Die interkommunale Zusammenarbeit soll in der Form eines Zweckverbands oder einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf der Grundlage der diesem Beschlussvorschlag beigefügten Entwürfe realisiert werden.
3. Der Magistrat wird beauftragt, die Gründung des Zweckverbandes oder den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorzubereiten, die notwendigen kommunal-aufsichtlichen Genehmigungen einzuholen und die Satzungs- bzw. Vereinbarungstexte der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt

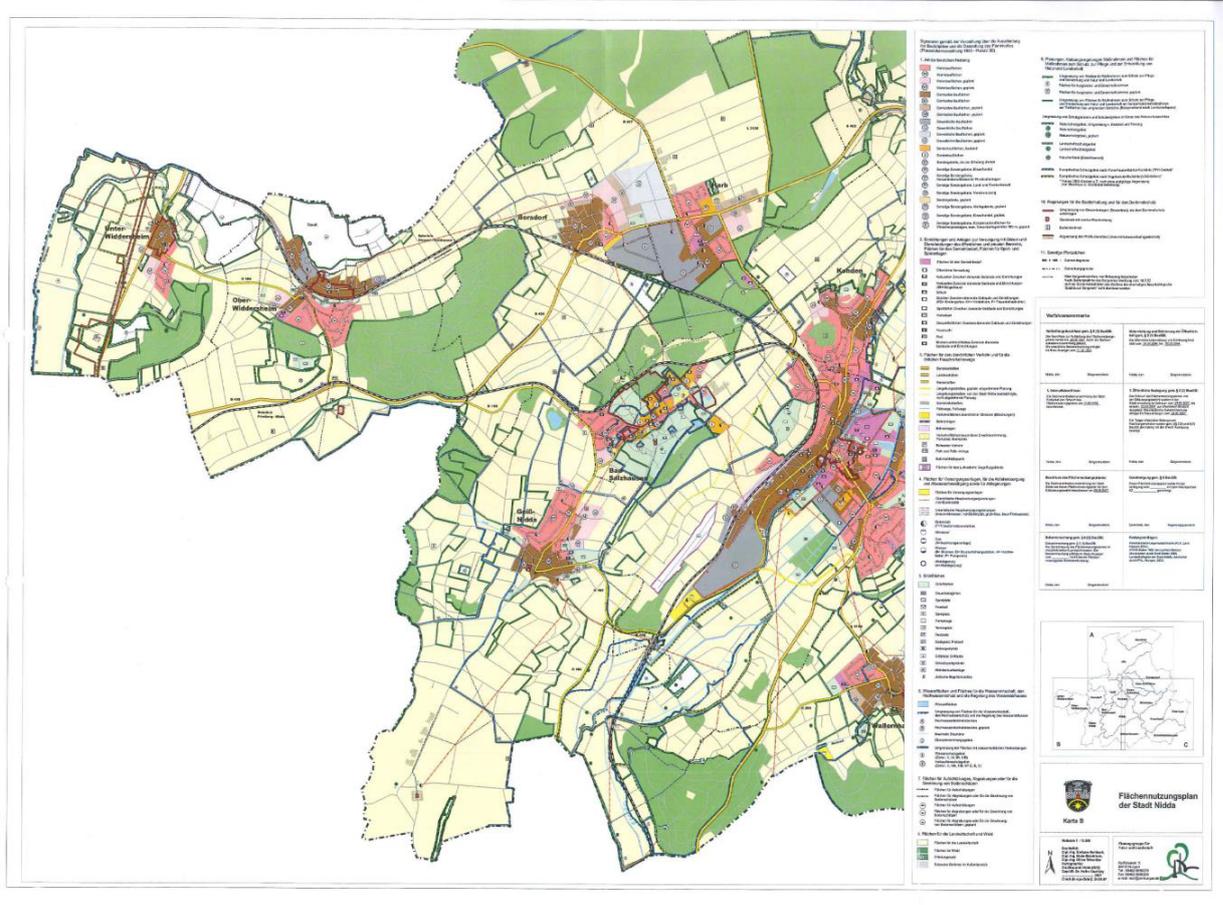
Gegenstand dieser Vorlage ist die gemeinsame Entwicklung einer Gewerbefläche zum Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen in Nidda-Borsdorf.

Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2, als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung – ausgewiesen.



Insgesamt umfasst das in der Teilkarte 2 ausgewiesene Gebiet eine Fläche von ca. 19 ha.

Die Stadt Nidda hat in ihrem Flächennutzungsplan, der am 28. August 2007 beschlossen und am 11. Dezember 2007 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt worden ist, diese Fläche in vollem Umfang als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in der Sitzung am 05.11.2020 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinden Hirzenhain, Kefenrod, Ranstadt und Echzell entwickeln gemeinsam das im Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2, sowie im Flächennutzungsplan vom 28. August 2007 der Stadt Nidda ausgewiesene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung „Nordöstlich Nidda-Borsdorf“, bezeichnet mit dem Projektnamen „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“.
2. Die interkommunale Zusammenarbeit soll in der Form eines Zweckverbands oder einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf der Grundlage der diesem Beschlussvorschlag beigefügten Entwürfe realisiert werden.
3. Der Magistrat wird beauftragt, die Gründung des Zweckverbandes oder den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorzubereiten, die notwendigen kommunal-aufsichtlichen Genehmigungen einzuholen und die Satzungs- bzw. Vereinbarungstexte der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Die in dem Grundsatzbeschluss bezeichneten anderen Städte und Gemeinde haben ebenfalls über diesen Grundsatzbeschluss (Anmerkung: ggf. mit Ausnahme der Tz. 4 und 5, die nur die Stadt Nidda betrafen) beraten. Positive Beschlussfassungen zu dem Grundsatzbeschluss sind in den Städten Nidda, Gedern, Hungen, Ortenberg und Schotten sowie in der Gemeinde Echzell gefasst worden.

In der Folge hat eine Lenkungsgruppe die in dem Grundsatzbeschluss dargestellten Vorbereitungsarbeiten durchgeführt. Sie hat sich insbesondere mit der Organisationsform und der konkreten Formulierung der entsprechenden rechtlichen Grundlage, dem Business Case für das Projekt, Fragen des Projektleitbildes und mit bauplanungsrechtlichen Fragen befasst.

Es fanden mehrere Kooperationsrunden der Kommunen, zuletzt am 15. Juli und 14. Oktober 2021, statt. Hier wurden von den Bürgermeistern, Vertretern der Stadtverwaltungen, der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH und den projektbegleitenden Fachleuten die Arbeitspapiere besprochen.

2.1 Ergebnisse

2.1.1 Rechtsform der interkommunalen Kooperation

Die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen (IGPO) soll gemeinschaftlich im Rahmen einer öffentlich-rechtlich organisierten Partnerschaft der beteiligten Kommunen erfolgen.

Ob und inwieweit sich bei der Entwicklung des Gebietes und dessen Vermarktung mittels eines städtebaulichen Vertrages eines Dritten bedient werden soll, der dies für die kommunale Gemeinschaft operativ durchführt, soll entschieden werden, sobald die kommunale Gemeinschaft sich in rechtlich zulässiger Form gebildet hat.

Als Rechtsformen für die Gestaltung der interkommunalen Zusammenarbeit kommen der Zweckverband im Sinne der §§ 5 ff. des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) und die öffentlich-rechtliche Vereinbarung im Sinne der §§ 24 ff. KGG in Betracht.

In der Beschlussvorlage für den o.a. Grundsatzbeschluss wurden die Unterschiede zwischen den beiden Strukturen tabellarisch dargestellt.

Sowohl die Lenkungsgruppe als auch die Kooperationsrunden des Jahres 2021 haben insgesamt ein Votum abgegeben, die Organisationsform des Zweckverbandes zu empfehlen. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Überlegungen:

- Der Zweckverband ist eine eigenständige juristische Person des öffentlichen Rechts. Er ist dadurch in der Lage, alle mit der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des IGPO zusammenhängenden Aufgaben aus eigener Rechtspersönlichkeit heraus wahrzunehmen.
- Im Falle einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wäre immer eine federführende Stadt/Gemeinde für die Umsetzung notwendig oder es müsste eine weitere rechtlich selbständige Organisationsebene (bspw. eine GmbH) für die Aufgabenerledigung verantwortlich zeichnen.
- Die Zweckverbandsstruktur ist gesetzlich durch die Verantwortung von Organen geprägt, die die Aufgabenerledigung aufgabenteilig wahrnehmen. Die Verteilung der Verantwortung lässt sich dort sehr detailliert regeln, was insbesondere eine Partizipation von Mitgliedern der Entscheidungsgremien der Städte und der Gemeinde ermöglicht.

- Gleichzeitig können die Gremien so schmal organisiert werden, dass sie in gleichem Maße handlungsfähig sind.
- Im Zweckverband ist es möglich, optional über eine Geschäftsführung eine operative Ebene zu integrieren, die mit diesem eine rechtsverbindliche Vereinbarung eingeht.
- Der Zweckverband verfügt über eine eigene, nachprüfbare Rechnungslegung und Finanzausstattung, es braucht also keiner Abrechnungsmodalitäten der ansonsten federführenden Kommune mit den übrigen Partnern.
- Es gibt für diese auch kein erweitertes Haftungsrisiko, das über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung bei den anderen Kommunen abgesichert werden müsste; der Zweckverband ist originär verantwortlich.
- Die Interessen von fünf Städten und einer Gemeinde sind in einer festen Organisationsform, die klare rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen kennt, eigenständig darzustellen und es braucht in der Regel keine Rückkoppelungen zu deren Entscheidungsgremien.

2.1.1.1 Zweckverbandssatzung

Die Satzung ist im Entwurf erarbeitet und diesem Beschlussvorschlag als Anlage 1 beigelegt. Die wesentlichen Inhalte sind:

- Präambel, Hervorhebung durch ausführliche Verankerung des Projektleitbilds „Gewerbepark der Zukunft - grün statt grau“
- Verbandsname ist lt. § 1 der Satzung „Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“, Sitz ist Nidda, das Verbandsgebiet umfasst die zu entwickelnden Grundstücke in der Gemarkung Nidda-Borsdorf
- Aufgaben sind in § 3 mit der Herstellung der für das Gewerbegebiet erforderlichen Erschließungsanlagen, der Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und der Festlegung der Kriterien für den Verkauf von Grundstücken definiert
- Die Kriterien der Vermarktung werden federführend von der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH erarbeitet
- Verankerung des Projektleitbildes in § 3 Abs. 3 als Maßstab der Aufgabenerfüllung
- Organe sind gemäß § 4 der Satzung die Verbandsversammlung und der Vorstand
- Die Verbandsversammlung besteht aus je einem Vertreter jedes Verbandsmitglieds. Die Wahl erfolgt aus den Gremien der Mitglieder heraus für deren Wahlzeit. Die Mitgliedschaft in der Verbandsversammlung ist mit dem Mandat in den Gremien des Mitglieds verbunden. Hinweis auf § 5 Abs. 1 bis 4 der Satzung

• Stimmverteilung ist in § 4 Abs. 6 geregelt. Sie berechnet sich aus der Einwohnerzahl und der Gemeindefläche des jeweiligen Mitglieds und wird im Verhältnis 60% für die Einwohnerzahl und 40% für die Fläche gewichtet. Es ergibt sich folgende Stimmrechtsverteilung:

Gemeinde	Fläche in km ²	%	Einwohner	%	Gesamt
Stadt Nidda	118,35	9,35	17.264	16,69	26,04
Gemeinde Echzell	37,61	2,97	5.782	5,59	8,56
Stadt Gedern	75,24	5,95	7.316	7,07	13,02
Stadt Hungen	86,78	6,86	12.598	12,18	19,04
Stadt Ortenberg	54,69	4,32	9.016	8,71	13,03
Stadt Schotten	133,56	10,55	10.102	9,76	20,31
Summe:	506,23	40,00	62.078	60,00	100,00

- Etablierung der Geschäftsführung (§ 4 Abs. 7) als dritte Handlungsebene
- § 6 enthält die Aufgabenvorbehalte der Verbandsversammlung, Orientierung an gesetzlichen Bestimmungen
- Der Vorstandsvorstand wird von den Bürgermeistern der Verbandsmitglieder gebildet (§ 9 Abs. 1), den Vorsitz hat der Bürgermeister der Stadt Nidda inne. Die Stellvertretung wird ebenfalls ohne feste Rotation aus der Mitte des Vorstands gewählt. Die Vorstandstätigkeit ist an die Funktion geknüpft (§ 9 Abs. 5)
- §§ 15 und 16 enthalten die Regelungen zur Geschäftsführung, deren Aufgaben und Befugnissen. Die Bestellung, Abberufung obliegt dem Vorstand (§ 10 Abs. 5)
- Der Verband bedient sich zur Aufgabenerfüllung verbandseigenem Personal (§ 17).
- Die Wirtschafts- und Haushaltsführung erfolgt auf Grundlage des Eigenbetriebsgesetzes (§ 19 der Satzung)
- Die Finanzierung erfolgt aus betriebswirtschaftlich erwirtschafteten Erträgen, Zuschüssen und Umlagen (§ 20 Abs. 1). Der Umlagenschlüssel ist identisch mit dem Stimmverteilungsschlüssel
- § 21 regelt umfassend die Verteilung der Realsteuern, die im Verbandsgebiet erzielt werden. Die Grundsteuer verbleibt bei der Stadt Nidda, die im Anschluss an die Entwicklung und Vermarktung die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten für die Erschließungsanlagen innehat, die in ihr Eigentum übergehen. Die Gewerbesteuer wird nach dem Umlagenschlüssel verteilt, dies wird im Sinne der Berücksichtigung bei der Bemessung der Finanzausgleichsgrundlagen gemäß § 21 Abs. 3 Hessisches Finanzausgleichsgesetz (HFAG) durch gemeinsamen Antrag beim Hessischen Finanzministerium berücksichtigt. Für die Gewerbesteuerumlage erfolgt ein unmittelbarer Ausgleich, über den die Kommunen noch eine Regelung formulieren
- § 24 der Satzung betrifft den Beitritt und das Ausscheiden von Mitgliedern, es gilt § 21 KGG. Gemäß § 21 Abs. 2 KGG ist die Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich, die Kündigung aus wichtigem Grund bedarf gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 KGG der Genehmigung der Aufsichtsbehörde

2.1.1.2 Geschäftsführung, Aufgabenerledigung, Organisation

Die Aufgabenerledigung soll federführend und verantwortlich durch eine Geschäftsführung erfolgen. Diese untersteht dem Verbandsvorsitzenden als Dienstvorgesetzter. Die Geschäftsführung verfügt über eine eigene Vertretungsbefugnis in Abgrenzung zum Vorstand bzw. -vorsitzenden. Die Aufgaben werden ergänzend zur Satzung in einer Geschäftsordnung vereinbart, die von der Versammlung erlassen werden wird.

Der Geschäftsführung obliegt als operativem Organ des Zweckverbandes in erster Linie die Organisation des für die Aufgabenerledigung notwendigen Alltagsgeschäftes und der Gremienarbeit.

Es ist vorgesehen, dass der Zweckverband sich zur Durchführung der Geschäftsführung eines Geschäftsbesorgers bedient, der sowohl die kaufmännische als auch die technische Federführung sowie die vorgenannten Geschäfte der laufenden Verwaltung wahrnimmt. Das Dienstleistungsunternehmen, das sich um diese Aufgabe bewirbt, muss bereit sein, die Projektleitung für die Geschäftsbesorgung auch mit der Organstellung als Person zu betrauen, sofern der Vorstand dies für sachgerecht hält.

Die Lenkungsgruppe verspricht sich von einer solchen Ausgestaltung, dass der Zweckverband hierdurch keine über die Projektdauer der Umsetzung des IGPO hinausgehenden Personal- und sonstigen Dauerverpflichtungen eingehen muss. Mit zu der auszuschreibenden Dienstleistung wird gehören, dass eine Redundanz für die Geschäftsführung/Projektleitung ebenso gewährleistet ist wie eine möglichst breite fachliche Aufstellung, die auch die kaufmännischen Aufgaben bspw. der Rechnungslegung beinhaltet.

Der Fachbereich „Technisches Rathaus“ der Stadt Nidda wird nur insoweit unterstützend einbezogen, als im Rahmen der Arbeiten zur Erschließung die Bauherrenaufgaben wahrzunehmen sind und als der Stadt Nidda ggf. in einem Förderbescheid des Landes Hessen eine Überwachungsaufgabe zugewiesen wird. Für diesen Fall soll ein Kostenausgleich auf der Grundlage der im Hessischen Staatsanzeiger jährlich veröffentlichten Arbeitsplatzkosten geschehen.

Überblick Organisationsstruktur

Verbandsversammlung	Verbandsvorstand	Verbands-geschäftsführung
<ul style="list-style-type: none"> • Je 1 Mitglied je Kommune • Oberstes Organ • Trift Grundsatzentscheidungen für den Verband • Entspricht in etwa der Gemeindevertretung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bürgermeister der Mitgliedskommunen • Verwaltungsbehörde des Verbandes • Der Vorstand vertritt den Verband nach außen 	<ul style="list-style-type: none"> • Operative Ebene • Erledigt die laufenden Geschäfte • Vertretungsbefugnis • Kann durch Geschäftsbesorger unterstützt werden

2.1.2 Gespräche mit den Grundstückseigentümern, Bodenordnung

Mit den Grundstückseigentümern wurden zu allererst Gespräche als grundlegend für die Entwicklung geführt. Der Prozess zum Grundstücksübergang wurde mehrfach erläutert. In großer Anzahl haben die Grundstückseigentümer Bereitschaft zum Verkauf, wenige Interesse an Tauschflächen oder an einer Zuteilung bekundet.

Frühzeitig wurde in einem ersten Gutachten die Verkehrswertqualität durch den Gutachterausschuss des Wetteraukreises und Main-Kinzig-Kreises ermittelt. Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und dem Umlegungsbeschluss wurde das Verkehrswertgutachten aktualisiert.

Im Oktober 2021 wurde in einer Erörterung mit verkaufsbereiten Grundstückseigentümern die Vorwegnahme der Entscheidung nach § 47 BauGB vorbereitet. Diese Ergebnisse werden den Prozess der Entwicklung wesentlich befördern.

2.1.3 Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit / Förderung

2.1.3.1 Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit

Die Machbarkeitsstudie der Fa. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ist durch die Lenkungsgruppe weiterentwickelt worden. Insbesondere hat der Fachbereich „Technisches Rathaus“ der Stadt Nidda die Erschließungskosten und die Ausgleichsmaßnahmen einer Aktualisierung unterworfen. Auf dieser Grundlage hat die JPLH Consult GmbH einen vorläufigen Businessplan für den IGPO aufgestellt (Anlage 2a bis c).

Dieser ist als vorläufig anzusehen, weil die Bauleitplanung noch nicht so weit fortgeschritten ist, dass alle die Investitionskosten beeinflussenden Faktoren (insbesondere der Erschließungsaufwand und die Eingriffs- und Ausgleichsbewertungen) bekannt wären. Auch stehen – wie in Tz. ausgeführt – die Einstandspreise noch nicht fest und kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob die Verkaufspreiserwartung der Markteinschätzung zum Zeitpunkt der Realisierung des IGPO entspricht. Gleichwohl ergibt sich ein vorläufiges Bild, dass wir folgend skizzieren:

- Entwässerung, Wasserversorgung und Straßenbau sind mit 8.022.000 Euro geschätzt
- Gesamtinvestitionskosten inkl. Grunderwerb, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen und Projektberatkungskosten betragen 12.925.375 Euro
- Der Verkaufserlös wird mit 11.550.000 Euro geschätzt
- Die laufenden Kosten zur Führung des Zweckverbandes einschließlich der Geschäftsbesorgung, der Steuerberatung und Prüfung, der Vermarktung und der Versicherungen betragen jährlich ca. 153.520 Euro
- Die Finanzierung der Erschließung erfolgt in Höhe von 8.325.375 Euro durch eine Bankenfinanzierung
- In Höhe von 3.000.000 Euro werden die beteiligten Kommunen Eigenkapital zur Verfügung stellen, damit der Zweckverband die Aufgabenerledigung bis zum Verkauf aller Grundstücke realisieren kann. Ca. 2.250.000 Euro davon werden als Zuschuss im Zweckverband verbleiben
- Das Land Hessen zahlt eine IKZ-Förderung in Höhe von 100.000 Euro

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird zum Projektverlauf simuliert, dass mit der Erschließung in 2024 begonnen werden kann. Die Simulation geht weiter davon aus, dass die ersten Grundstückskäufe bereits im Jahr 2022 erfolgen werden und auch der Zweckverband bereits in 2022 seinen Geschäftsbetrieb aufnehmen wird.

Dadurch wäre es erforderlich, bereits in den Haushalten für das Jahr 2022 jeweils die entsprechen den Zuschüsse für den Zweckverband in der für die einzelne Kommune errechneten Höhe bereitzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass dies mit den Haushaltsberatungen für das kommende Jahr nicht mehr möglich sein wird, weshalb zwar in der Berechnung der Zuschuss wirtschaftlich dem Jahr 2022 zugeordnet wird, aber unterstellt wird, dass die Stadt Nidda so lange, bis der Zweckverband finanziell ausgestattet werden kann, die Grundstückskäufe und die laufenden Beratungskosten vorfinanziert.

Sie erhält die Erstattung seitens des Zweckverbandes, sobald die anderen Städte und die Gemeinde Echzell ihren Zuschussbetrag an den Zweckverband bereitgestellt haben werden.

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2025 die ersten Grundstücke veräußert werden können. Der Einstandspreis beträgt in der Simulation je m² 78,34 Euro, es wird ein realisierbarer Veräußerungspreis einschließlich der Erschließungskosten von 70,00 Euro je m² angenommen. Dieser liegt über dem Bodenrichtwert im Bereich der Stadt Nidda für Gewerbegebietsflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass wegen des Gesamtkonzeptes des IGPO ein solcher Preis realisierbar sein wird.

Aus nachstehender Tabelle ist zu ersehen, welchen Beitrag jede Kommune für die Schaffung des IGPO jeweils im Finanzhaushalt zur Verfügung stellen muss:

Gemeinde	Gesamt	Zuschuss IGPO - Euro
Stadt Nidda	26,04	781.200
Gemeinde Echzell	8,56	256.800
Stadt Gedern	13,02	390.600
Stadt Hungen	19,04	571.200
Stadt Ortenberg	13,03	390.900
Stadt Schotten	20,31	609.300
Summe:	100,00	3.000.000

Um in der Projektrealisierung ein gewisses Maß an Risiken vorausschauend abpuffern zu können, ist die Planung so gestaltet, dass nach der Vermarktung des IGPO noch etwas mehr als 500.000 Euro an die Kommunen zurückgezahlt werden können, also ein über dem Bedarf liegender Zuschuss zur Liquiditätssicherung genutzt wird.

2.1.3.2 Förderung

In der Kalkulation sind Fördermittel zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit in Höhe von 100.000 Euro enthalten.

Die Förderung wird auf Grundlage der Rahmenvereinbarung zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit vom 13. Dezember 2016 möglich sein. Eine Beantragung soll als Gruppenantrag der miteinander kooperierenden Kommunen erfolgen, sie erfolgt federführend durch eine der Kommunen.

In § 3 Ziff. 2 der Rahmenvereinbarung ist als Aufgabenbereich, in dem zusammengearbeitet werden soll, ausdrücklich die Wirtschaftsförderung durch gemeinsam zu verwaltende Gewerbegebiete aufgeführt. Gemäß § 3 Ziff. 4 sollen in der Regel mindestens drei Kommunen beteiligt sein, gemäß § 3 Ziff. 5 ist der Kooperationsverbund dauerhaft, mindestens auf 5 Jahre einzurichten.

Es soll gemäß § 3 Ziff. 6 mindestens ein Effizienzgewinn von 15 % pro Jahr erzielt werden. Die Förderung beträgt bei mehr als drei Kommunen 100.000 Euro (§ 4 Buchstabe a). Zwar ist lt. § 8 der Rahmenvereinbarung kein Verwendungsnachweis zu führen, es ist aber dem HMdluS im fünften Jahr der Laufzeit der Kooperation ein Abschlussbericht über die zweckentsprechende Verwendung und die Erfüllung der Anerkennungskriterien vorzulegen.

Mit der Gründung des Zweckverbandes sollen die Voraussetzungen für die Antragsstellung geschaffen werden.

Über einen Landeszuschuss zur eigentlichen Investition werden Gespräche geführt werden. Bei der vorausschauenden Berechnung ist ein solcher noch nicht berücksichtigt.

2.1.4 Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 29. September 2020 gefasst. Zu den Zielen und Zwecken der Planung wird auf den beigefügten Aufstellungsbeschluss verwiesen (Anlage 3).

Die Planungshoheit obliegt der Stadt Nidda. Gemäß des Aufstellungsbeschlusses findet in den Kooperationsrunden die interkommunale fachliche Abstimmung statt. Die Kenntnissgabe der Planungsschritte und der Planungsinhalte findet zusätzlich auf Verwaltungsebene mit den Partnerkommunen statt. Nach öffentlichem Wettbewerb wurde das Planungsbüro Fischer, Wettenberg, als qualifiziertes und erfahrenes Büro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Derzeit findet die interkommunale Abstimmung zum Bebauungsplankonzept wie zuvor beschrieben, statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) ist im 1. Quartal 2022 geplant. Zeitgleich erfolgen bereits fachliche Abstimmungen und Planungsüberlegungen zu den Bereichen Energie, Klima, Umwelt, Verkehr. Vertiefende gutachterliche Arbeiten werden im Rahmen des Planungs- und Abwägungsprozesses eingeschätzt. Die Planreife wird für die 2. Hälfte 2022 angestrebt.

2.1.5 Zusammenfassung

Vorstehende Tz 2.1.1 bis 2.1.3 geben einen Überblick über die Entwicklung des IGPO seit der Vorlage, die zur Fassung des Grundsatzbeschlusses lt. Tz. 2 diente.

2.2 Schlussfolgerungen

Es ist ein Projektstand erreicht, der es ermöglicht und erforderlich macht, den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ zu gründen. Die Fragestellungen im Zusammenhang mit der Rechtsform und auch der Konzeption für den IGPO sind im letzten Jahr ausführlich beraten und vorbereitet worden. Die vorstehenden Tz. geben einen Überblick über die wesentlichen Ergebnisse, soweit diese für eine Beschlussfassung notwendig sind.

2.3 Finanzielle Auswirkung

Die bisherigen Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen (Machbarkeitsstudie, Wertermittlungsgutachten, Projektsteuerung, Rechts- und Steuerberatung, betriebswirtschaftliche Beratung, Bauleitplanung) betragen 58.000 Euro inkl. gesetzlicher USt.

Weitere Ausgaben im nächsten Schritt für Bauleitplanung, Gutachten und weitere Projektsteuerung und Beratung werden ca. 415.000,00 Euro inkl. gesetzlicher USt betragen.

Für Grunderwerb und Bodenordnung werden 2.757.375,00 Euro bereitgestellt.

Anlage(n):

1. Entwurf Zweckverbandssatzung
2. Wirtschaftlichkeitsprognose der J+P Gruppe