

**Beschlussvorlage****Drucksache VL-169/2020**

- öffentlich -

Datum: 12.10.2020

Über

| | |
|-------------------------------|---|
| Bürgermeisterin | X |
| Gemeindevertretervorsitzenden | |

| | |
|--------------------|-------------------|
| Fachbereich | Bauverwaltung |
| Federführendes Amt | Bauverwaltung |
| Sachbearbeiter | Danny Miguel Link |

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion | Kennung |
|--|------------|-----------------|------------|
| Gemeindevertretung der Gemeinde Ranstadt | 17.11.2020 | beschließend | öffentlich |
| Haupt- und Finanzausschuss | 25.11.2020 | vorberatend | öffentlich |
| Gemeindevertretung der Gemeinde Ranstadt | 22.02.2021 | beschließend | öffentlich |

Infrastrukturprojekt: „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen in Nidda“**Hier: Verfahren der IKZ**Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

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/einer Zweckverbands/ öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf der Grundlage der diesem Beschlussvorschlag beigefügten Entwürfe realisiert werden.

3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Gründung des Zweckverbandes/ den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorzubereiten, die notwendigen kommunalaufsichtlichen Genehmigungen einzuholen und die Satzungs-/Vereinbarungstexte der Gemeindevertretung zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

4. (nur für die Stadt Nidda)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ ist vorzubereiten.

5. (nur für die Stadt Nidda)

Die Grundstücksverhandlungen sind mit dem Ziel der Vorbereitung eines Bodenordnungsverfahrens im Rahmen der Wertumlegung nach den Vorschriften des BauGB fortzuführen

Finanzielle Auswirkungen:

bisherige Kosten für vorbereitende Untersuchungen **38.544,05 € inkl. MwSt.**
(Machbarkeitsstudie, Wertermittlungsgutachten, Projektsteuerung, Rechts- u. Steuerberatung)

Weitere Ausgaben im nächsten Schritt **214.000,00 € inkl. MwSt**
(Bauleitplanung; Bodenordnung – Schätzkosten-)

Sachdarstellung:

In einem Kooperationsgespräch am 17. Februar 2020 haben die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinden Hirzenhain, Kefenrod, Ranstadt und Echzell (folgend auch Partnerkommunen genannt) ihre Absicht zur Durchführung eines gemeinsamen Projekts zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Nidda-Borsdorf erklärt. 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 Erweiterungsfläche ausgewiesen. Der größte Teil wird darin als Gewerbegebietsfläche, ein kleiner Teil als Mischgebietsfläche dargestellt.

Es hat sich ein Projektarbeitskreis gebildet, in dem die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der o.a. Kommunen und von ihnen beauftragte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder die jeweiligen Stellvertretungen vertreten sind. Neben den engagierten Kommunen sind auch die Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH sowie Vertreter der Fachbehörden (u.a. Regierungspräsidium Darmstadt, Wetteraukreis, Amt für Bodenmanagement) und des Versorgers OVAG beteiligt.

Die Gesamtprojektleitung und damit die Leitung des Projektarbeitskreises hat Herr Diplom-Ingenieur Johann Füller, Fachbereichsleiter Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Nidda inne. Bei der Bearbeitung der Themen bedient sich der Projektarbeitskreis der Unterstützung externer Berater. Es ist dies Herr Diplom-Ingenieur Otfried Herling, der projektberatend und projektsteuernd die kommunale Koordination in der Gebietsentwicklung wahrnimmt. Zur weiteren Unterstützung ist die J + P Gruppe, vertreten durch Herrn RA Mathias Koch und Herrn Norbert Mai, hinzugezogen worden. Diese ist federführend für die rechtliche und steuerrechtliche Unterstützung und Beratung verantwortlich.

Dreimal in der Zeit seit Oktober 2019 ist in Kooperationsgesprächen der Kommunen der aktuelle Entwicklungsstand besprochen worden. Zuletzt am 17. Februar 2020 ist dabei festgelegt worden, dass die Entscheidungsfindung der städtischen und gemeindlichen Gremien zu dem Projekt vorbereitet werden soll. Dazu soll dieser Beschlussvorlage dienen.

1.1 Bisherige Ergebnisse

Zur Beurteilung der Machbarkeit haben die Partnerkommunen zunächst eine Studie gemeinsam erstellen lassen. Ebenso wurden wissenschaftliche Begleitungen durch die JLU Gießen vorgenommen.

Die Sinnhaftigkeit zur interkommunalen Entwicklung des Gewerbeparks Oberhessen wurde grundsätzlich bestätigt und ist fachlich begründet.

Von der Stadt Nidda und der Projektberatung zur Gebietsentwicklung wurde sodann die Vorgehensweise strukturiert. Neben den grundsätzlichen Abklärungen mit den örtlichen Vertretern der Landwirtschaft und den Ortsbeiräten sind zeitgleich Kooperationsgespräche mit den Eigentümern begonnen worden.

Die Partnerkommunen haben sich zu Projektarbeitskreissitzungen getroffen.
Die Ergebnisse all dieser Expertisen und Sitzungen sind in dieser Beschlussvorlage zusammenfassend dargestellt.

Rechtsform der interkommunalen Kooperation

Die Entwicklung des IGPO soll gemeinschaftlich im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Partnerschaft (Zweckverband oder öffentlich-rechtliche Vereinbarung) 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. Der folgenden Tabelle können die Unterschiede zwischen den beiden Strukturen entnommen werden:

| Zweckverband | Öffentlich-rechtliche Vereinbarung |
|---|---|
| Gründung einer Körperschaft des öffentlichen Rechts | Vertragliche Vereinbarung zwischen mehreren Körperschaften des öffentlichen Rechts |
| Eigene Organe Verbandsversammlung und vorstand | Keine Organe, die gesetzlichen Vertreter vertreten die Vertragsschließenden |
| Einfluss der Gremien über die Verbandsvertretung | Einfluss der Gremien über die Überwachung des Magistrats/Gemeindevorstands |
| Eigener Haushalt, eigene Wirtschaftsplanung, immer entsprechend den Vorschriften der kommunalen Rechnungslegung | Kein eigener Haushalt, in der Regel bei gemeinsamem Projektbudget Erfassung aller Daten in einer federführenden Kommune, Abrechnung nach Ende des Haushaltsjahres |
| Dauer ist auf die Aufgabe des Zweckverbandes ausgelegt | Dauer wird vertraglich geregelt |
| Zweckverband haftet unbeschränkt, Durchgriff ggf. über die Verbandsumlage | Da keine neue Rechtspersönlichkeit gegründet wird, haftet die in der Vereinbarung benannte federführende Kommune, Durchgriff über vertragliche Regelungen |
| Die in der Verbandssatzung beschriebene Aufgabe geht vollumfänglich auf den Zweckverband über | Rechtlich geht die Aufgabe nicht über, sie wird aber vertraglich gemeinsam wahrgenommen, soweit nicht die hoheitlichen Aufgaben von der Stadt Nidda kraft eigener Zuständigkeit wahrzunehmen sind |

| | |
|--|---|
| Steuerlich ist der Zweckverband selbst Steuerpflichtiger, wenn dies tatbestandlich begründet ist | Steuerlich bleibt die federführende Kommune in der Verantwortung der Erfüllung evtl. steuerlicher Pflichten |
| | ten |
| Geschäftsführung bzw. Geschäftsführungsbesorgung ist in der Regel erforderlich | Geschäftsführung bzw. Geschäftsführungsbesorgung ist in der Regel erforderlich |

Wir verzichten darauf, die Vor- oder Nachteile der beiden Rechtsformen bewertend darzustellen. So kann zum Beispiel das Vorhandensein eigener Organe mit entsprechenden Entscheidungskompetenzen sowohl als positiv als auch als negativ gesehen werden, je nachdem, wie der Begründungsansatz lautet. Welche Rechtsformgestaltung gewählt wird, ist schließlich auch davon abhängig, wie die politischen Entscheidungsträger in den kommunalen Gremien ihre Aufgabenwahrnehmung sehen und verstanden wissen wollen. In den Sitzungen des Projektarbeitskreises, zuletzt am 17. Februar 2020, wurden die Entwürfe zur Zweckverbandssatzung und öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bearbeitet und zur weiteren Vorstellung und Vorlage an die Gremien der Kommunen freigegeben worden. Folgend stellen wir die wesentlichen Inhalte beider Entwürfe vor. Erwähnt sei noch, dass in beiden Entwürfen die Präambel wesentlich wortgleich formuliert worden ist, um deutlich zu machen, dass das Regelungsziel identisch ist.

Zweckverbandssatzung

Der Satzungsentwurf ist als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Inhalte sind:

- 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
- Organe sind gemäß § 4 der Satzung die Verbandsversammlung und der Verbandsvorstand
- 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. Der Arbeitskreis hat sich darauf verständigt, dass diese aufgrund folgender Kriterien berechnet werden soll: _____
- § 6 enthält die Aufgabenvorbehalte der Verbandsversammlung, Orientierung an gesetzlichen Bestimmungen
- Der Verbandsvorstand wird von den Bürgermeistern/-innen der Verbandsmitglieder gebildet (§ 9 Abs. 1), der Vorsitz wird auf drei Jahre gewählt. Die Vorstandstätigkeit ist analog zur Verbandsversammlung an die Funktion geknüpft (§ 9 Abs. 5)
- Die Finanzierung erfolgt aus betriebswirtschaftlich erwirtschafteten Erträgen, Zuschüssen und Umlagen (§ 17 Abs. 1). Der Umlagenschlüssel ist identisch mit dem Stimmverteilungsschlüssel

- § 18 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
- § 21 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

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist als Anlage beigefügt. Ihre wesentlichen Eckpunkte sind:

- §§ 1 und 2 bestimmen den Zweck und den Geltungsbereich der Vereinbarung
- §§ 3, 4, 5 regeln die Zuständigkeiten der Stadt Nidda im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben, die sie im Zusammenhang mit dem Gebiet wahrnimmt
- Bei der Bauleitplanung ist wegen der gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung bereits eine Abstimmungspflicht der Stadt Nidda mit den anderen Kommunen festgeschrieben (§ 5 Abs. 1)
- § 6 Abs. 1 bis 4 regeln, dass die Planung und Entwicklung des Gebietes gemeinsame Aufgaben aller Kommunen sind
- § 6 Abs. 5 regelt, dass gleichwohl die Stadt Nidda die rechtsgeschäftliche Vertretung nach außen wahrnimmt
- Die Geschäftsführung ist in § 8 Abs. 1 geregelt. Mangels eigener Organe erledigt der Magistrat der Stadt Nidda diese. Die Kosten werden nach dem noch zu vereinbarenden Umlagenschlüssel (s.o.) verteilt
- Da nicht die gesamte Aufgabe übernommen wird, wird in § 9 ausdrücklich im Detail festgeschrieben, welche Aufgaben gemeinschaftlich wahrgenommen werden
- § 10 steht in direktem Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Geschäftsführung durch den Magistrat der Stadt Nidda
- § 12 regelt die Unterhaltung, Pflege und Erneuerung der Erschließungsanlagen durch die Stadt Nidda, § 12 Abs. 3 deren Finanzierung
- § 13 verpflichtet zur gemeinsamen Vermarktungsentscheidung
- § 14 regelt die Verteilung der Gewerbesteuer. Diese Vorschrift entspricht § 18 der Zweckverbandssatzung
- Die Kündigung der Vereinbarung ist aus wichtigem Grund möglich, es bedarf keiner aufsichtsrechtlichen Genehmigung (§ 16)

Gespräche mit den Grundstückseigentümern

Zuletzt am 11. Februar 2020 hat ein Gespräch mit den Eigentümern der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke stattgefunden, das seitens der Stadt Nidda organisiert worden ist. Zusammenfassend lässt sich daraus schließen, dass die Kaufpreishöhe noch einmal

im Detail beraten werden muss, die grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer zur Zurverfügungstellung der Grundstücke für eine interkommunale Entwicklung aber gegeben ist.

Rechtliche Rahmensetzungen außerhalb des Kommunalrechts

Zivil-, steuer-, und baurechtliche Fragestellungen sind vorgeklärt, hier beinhaltet das Projekt keine festgestellten Schwierigkeiten.

Etwaige rechtliche Fragestellungen werden nach der Grundsatzentscheidung mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund und dem HMdluS abschließend geklärt.

Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit / Förderung

Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit

Zur Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit des IGPO ist im interkommunalen Verbund eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben worden.

Die Fa. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hat in dieser Machbarkeitsstudie auftragsgemäß auf der Grundlage eines Flächenkonzeptes erste grobe Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu Fragen der abschnittswise Erschließung und Entwicklung angestellt. Die Studie beinhaltet Empfehlungen zur Höhe des Ankaufspreises der Grundstücke. Ebenso beinhaltet sie einen Zeit- und Maßnahmenplan und macht Vorschläge zum weiteren Vorgehen. Sie ist im Jahr 2018 erstellt worden.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat KE den IGPO auf der Basis einer Größe von insgesamt 30 ha, also in einer über die aktuelle Fläche des Gebietes im Flächennutzungsplan hinausgehenden Größe, kalkuliert. An den Grunddaten würde sich aber auch bei Entwicklung der aktuellen Fläche von 19 ha nichts ändern.

Als Entwicklungskosten hat KE die notwendigen Gutachten, die Bauleitplanung, die Erschließungskosten, das Projektmanagement, die Vermarktungskosten, die Kosten der Vermessung sowie die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfasst. Die Kostenschätzungen für die Erschließungskosten sind durch den Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Nidda auf der Grundlage seinerzeit erzielter Ausschreibungsergebnisse bei Tiefbaumaßnahmen auf Plausibilität geprüft worden. Wir weisen darauf hin, dass alle Kostenbestandteile, vor allem die Erschließungskosten, folgejahresbedingt sind und damit konjunkturellen Einflüssen unterliegen.

KE schätzt zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie bei einem Verkaufspreis von 50 Euro je qm die Kosten des Grunderwerbs mit ca. 8,00 Euro je qm als wirtschaftlich ein. Eine Verkehrswertermittlung ist nicht vorgenommen worden.

Die Machbarkeitsstudie bietet eine geeignete Grundlage für die Einschätzung der weiteren Entwicklung.

Förderung

Bislang unberücksichtigt sind in der Studie mögliche Zuschüsse zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit, für deren Akquise jedoch seitens der Projektberatung und der Stadt Nidda bereits erfolgsversprechende Vorgespräche geführt worden sind. Hierzu wurde mit dem Kompetenzzentrum für Interkommunale Zusammenarbeit (KIKZ) beim Hessischen Ministerium des Innern und für Sport (HMdluS) Kontakt aufgenommen und die Fördermöglichkeiten erörtert. Im Ergebnis beurteilt man dort das Projekt „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ positiv und als förderwürdig. Die bisherige Vorgehensweise der Projektberatung und der Projektpartner werden seitens des KIKZ ausdrücklich gelobt.

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 bis zu 100.000 Euro (§ 4 Buchstabe a). Zwar ist lt. § 8 der Rahmenvereinbarung kein Verwendungsnachweis zu führen, es ist aber dem HMdLU im fünften Jahr der Laufzeit der Kooperation ein Abschlussbericht über die zweckentsprechende Verwendung und die Erfüllung der Anerkennungskriterien vorzulegen.

Voraussetzung für die Beantragung ist, dass die Durchführung des Kooperationsverbundes durch die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlungen, Gemeindevertretungen der an der Kooperation beteiligten Kommunen sichergestellt ist. Diese Beschlussvorlage dient mithin nicht nur dem Fortgang des Projektes, sondern sie ermöglicht auch, sobald die entsprechenden Beschlüsse in den Stadtverordnetenversammlungen/Gemeindevertretungen gefasst worden sind, dass die Stadt Nidda federführend für die kommunale Gemeinschaft des Projektes den Antrag auf Förderung durch das KIKZ stellen kann.

Bodenordnung und Bauleitplanung

Für die Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ kommt der Klärung des Eigentums der für die Entwicklung in Frage kommenden Grundstücke besondere Bedeutung zu.

Deshalb hat die Stadt Nidda begleitet von der Projektberatung bereits seit 2019 frühzeitig mit den Grundstückseigentümern Kontakt aufgenommen. Es erfolgten zunächst Einzelgespräche, in deren Rahmen erfreulicherweise grundsätzliche Zustimmung und Mitwirkungsbereitschaft bei der Findung einer wertbezogenen Grundstücksregelung im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens signalisiert worden ist. Teilweise wünschen die Eigentümer die Flächen gegen Wertausgleich zu tauschen, teilweise wird Eigenbedarf angemeldet, teilweise wird eine Wertermittlung gewünscht, wobei die Preisvorstellungen vom Bodenrichtwert bis zum Baulandpreis unterschiedlich formuliert worden sind.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises hat im Auftrag der Stadt Nidda ein Wertermittlungsgutachten erstellt und den Verkehrswert zum 1. August 2019 mit 8,75 Euro je qm ermittelt. In der großen Mehrzahl der Fälle haben die Eigentümer im Rahmen der Erörterungen signalisiert, dass dieser Ankaufswert nicht angemessen sei. Die Stadt Nidda hat gemeinsam mit der Projektberatung den Grundstückseigentümern ebenso die wesentlichen Zusammenhänge eines Bodenordnungsverfahrens mit einer Wertumlegung nach den Vorschriften des BauGB in einer Veranstaltung erläutert.

Dieser Beschlussvorschlag beinhaltet folgend die Entscheidung der Stadt Nidda über die Durchführung eines solchen Bodenordnungsverfahrens. Mit der Voraussetzung, dass zuvor von der Stadt Nidda ein Aufstellungsbeschluss zum erforderlichen Bebauungsplan gefasst wird – auch das ist folgend Teil des Beschlussvorschlages – erfolgt unter dem Gesichtspunkt eines fortschreitenden Planungsstandes eine aktuelle Bewertung der Anfangs- und Endwerte zur Wertumlegung. Aufgrund dieser Zusammenwirkung von Bodenordnung und Bauleitplanung ist eine gerechte Abwägung der öffentlichen städtebaulichen – und damit der Interessen der interkommunalen Kooperation – und der privaten eigentumsrechtlichen Interessen gewährleistet. Welche Vorteile bietet ein solches Verfahren außerdem?

- Bildung von nach Lage, Form und Größe bebaubaren Grundstücken
- öffentlich-rechtlich geregeltes Verfahren durch Fachleute für Bodenordnungsverfahren führt schneller zum Ziel, weil die Einigung der Eigentümer untereinander bei ggf. unterschiedlichen Interessenlagen schwieriger zu verwirklichen ist
- alle Beteiligten werden objektiv gleichbehandelt
- die Bodenordnung ist ein Tauschverfahren, es findet keine Enteignung statt
- wenig Aufwand für die Eigentümer, weil die komplette Abwicklung durch die Umlegungsstelle erfolgt
- in der Regel keine Grunderwerbsteuer
- frühzeitige Bebauungsmöglichkeit

Zusammenfassung

Vorstehende Tz. 1.1.1 bis 1.1.4 verdeutlichen die wesentlichen Ergebnisse der bisherigen Arbeit des Projektarbeitskreises. Daraus ergeben sich Einblicke und Erläuterungen zu der Struktur der interkommunalen Entwicklung in der derzeit geplanten Form. Alle Grundannahmen beruhen auf den Einschätzungen des Projektarbeitskreises und der hinzugezogenen Fachberater.

Schlussfolgerungen

Auf der Grundlage des Projektstandes soll es ermöglicht werden, in den Städten und Gemeinden der Region eine Grundsatzentscheidung zu treffen mit der Empfehlung, an den weiteren konkreten Schritten teilzunehmen. Er hat insbesondere durch die Erarbeitung zweier Alternativen für die Organisation einer Struktur für die denkbare interkommunale Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ vorbereitet, die den rechtlichen Rahmen darstellt.

Es bedarf dieser Grundsatzentscheidung zum jetzigen Zeitpunkt, weil

- erstens die gemeinsame Struktur sowohl hinsichtlich der Rechtsform als auch hinsichtlich der Mitgliedschaft, also der sie tragenden Kommunen, unmittelbar notwendig ist, um die Projektentwicklung zielgerichtet unter Berücksichtigung der Interessen der Kommunen, die mitarbeiten möchten, fortsetzen zu können,
- zweitens insbesondere die Umsetzungs- und Finanzierungsfragen gemeinsam vorzubereiten und entscheiden zu können,
- sie drittens erforderlich ist, um einen Zuschuss auf Grundlage der IKZ-Förderung des Landes Hessen zu erhalten,
- viertens die weiteren planerischen Grundlagen für die Entwicklung des Baugebietes und die Bodenordnung geschaffen werden müssen und
- fünftens konkrete weitere Entscheidungen zum Erwerb der Grundstücke, deren Neuordnung, deren Erschließung und im Anschluss Vermarktung anstehen.

Anlage(n):

- (1) Entwurf Zweckverbandssatzung
- (2) Entwurf öffentl.-rechtl. Vereinbarung
- (3) Einladung zur interkommunalen Zusammenarbeit
- (4) Wirtschaftsforum Wetterau
- (5) Dokumentation zu TOP 5
- (6) IGPO Infoveranstaltung Kommunen
- (7) Infoveranstaltung 17.08.2020
- (8) Präsentation Finanzierung

Abstimmungsergebnis:

Ja _____ Nein _____ Enthaltung _____

| | | | |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| FB Öffentlichkeitsarbeit | <input type="checkbox"/> | FB Gremien | <input type="checkbox"/> |
| FB Hauptverwaltung | <input type="checkbox"/> | FB Jugend und Soziales | <input type="checkbox"/> |
| FB Assistenz Bürgermeisterin | <input type="checkbox"/> | FB Ordnung | <input type="checkbox"/> |
| FB Finanzen | <input type="checkbox"/> | FB Kasse | <input type="checkbox"/> |
| FB Bauen | <input type="checkbox"/> | FB Friedhof | <input type="checkbox"/> |
| FB Personal | <input type="checkbox"/> | FB Natur- und Landschaftspflege | <input type="checkbox"/> |

Erl. Vermerk

_____ Datum

_____ Unterschrift