

<b>Beschlussvorlage Nr. 064/2022</b>	Dez/Amt: I / 20.
	Bearbeiter: Hr. Neugebauer
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	03.05.2022	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	19.05.2022	Beschlussfassung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	13.09.2022	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	29.09.2022	Beschlussfassung

**Betreff:**

Antrag - Austritt der Stadt Heidenau aus dem Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe'

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Heidenau zum nächstmöglichen Zeitpunkt, also im Jahr 2023, aus dem Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' austritt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			

**Finanzielle Auswirkungen:**

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeeertrag (jährlich)	

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

Mit dem Austritt aus dem ZV entfällt für die Stadt Heidenau die Zahlung einer jährlichen Verbandsumlage an den ZV.

Gem. Haushaltsplanentwurf 2022 sind für die Jahre 2022 bis 2025 folgende Umlagezahlungen durch die Stadt Heidenau vorgesehen:

2022:	136,7 TEUR
2023:	172,6 TEUR
2024:	217,2 TEUR
2025:	266,6 TEUR

Als Folge eines Austrittsbeschlusses ist zwischen dem ZV und der Stadt Heidenau eine Auseinandersetzungsvereinbarung abzuschließen, die auch die finanzielle Trennung der Stadt Heidenau aus dem ZV erfasst und ggf. finanzielle Nachwirkungen mit sich bringt, welche aktuell nicht beziffert werden können.

Mit dem Austritt aus dem ZV erhält die Stadt Heidenau in der Zukunft auch keine Beteiligung an den entstehenden Gewerbesteuererträgen.

**Erläuterung:**

SächsGemO –Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen

ZV IPO – Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe'

VerbS - Verbandssatzung des Zweckverbandes 'IndustriePark Oberelbe'

In der Sitzung des Stadtrates am 31.03.2022 haben insgesamt 5 Stadträte aus drei Fraktionen den als Anlage beigefügten Antrag zum Austritt der Stadt Heidenau aus dem Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe' eingebracht.

Nach § 36 Abs. 5 SächsGemO ist auf Antrag von mindestens einem Fünftel der Stadträte oder einer Fraktion ein Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung des Gemeinderates zu setzen, wenn der Antrag den gleichen Verhandlungsgegenstand nicht innerhalb der letzten sechs Monate behandelt hat oder sich seit der Behandlung die Sach- und Rechtslage wesentlich geändert hat. Der Verhandlungsgegenstand muss in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen.

Mit der Unterzeichnung von 5 Stadträten ist das notwendige Quorum gem. § 36 Abs. 5 SächsGemO erreicht. Überdies ist der Verhandlungsgegenstand nicht innerhalb der letzten sechs Monate im Stadtrat behandelt worden.

Es handelt sich entgegen der Angabe im Antrag nicht um einen 'interfraktionellen Antrag', da der Antrag nicht von mehreren Fraktionen, sondern von einer Gruppe von Stadträten aus mehreren Fraktionen gestellt worden ist.

Der am 31.03.2022 eingereichte Antrag erfüllt die formalen Voraussetzungen des § 36 Abs. 5 SächsGemO und war für die Behandlung in der Sitzung des Stadtrates am 19.05.2022 vorgesehen (siehe oben – Beratungsfolge).

Die Behandlung der Beschlussvorlage wurde mit Zustimmung der Antragsteller in der Sitzung des Stadtrates am 19.05.2022 auf die Sitzung des Stadtrates im September 2022 verschoben (siehe oben – Beratungsfolge).

Der Antrag wird – zusammengefasst – wie folgt begründet:

1. Aus der zum Erwerb vorgesehenen Fläche von 250 ha und der zum Wiederverkauf vorgesehenen Fläche von 250 ha ergibt sich ein finanzielles Risiko i. H. v. 125 Mio. €.
2. Die Kaufverträge unterliegen einer Rechtsunsicherheit aufgrund des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses und der Wirksamkeit des Vertrages.
3. Aus der Rechtsunsicherheit über die Wirksamkeit der Grundstückskaufverträge und damit deren Unverkäuflichkeit durch den ZV IPO entsteht für die Mitgliedsgemeinden eine Schuldenlast i. H. v. 125 Mio. €.
4. Es sind Ausgaben für die Errichtung eines Klärwerkes nicht berücksichtigt, so dass von einem Gesamtschaden i. H. v. 200 Mio. € ausgegangen werden muss.
5. Die prognostizierte Anzahl von 3.000 neu zu schaffenden Arbeitsplätzen kann nicht geschaffen werden; es wird ein Potenzial von maximal 500 neuen Arbeitsplätzen als realistisch angesehen.

Im Detail wird auf den als Anlage 064/2022-01 beigefügten Antrag vom 31.03.2022 (Eingang) verwiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Ziel des Zweckverbandes ist die Stärkung der Wirtschaftskraft im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge durch die Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze.

Die vollständige Erschließung des Zweckverbandsgebietes wird auf Basis der bisherigen Kostenermittlungen rd. 140 Mio. € kosten. Darin enthalten sind Erschließungs- und Baumaßnahmen (einschl. Planungsleistungen) im Umfang von rd. 120 Mio. € und Grunderwerb im Umfang von rd. 20 Mio. €.

Zu den einzelnen Punkten der Begründung des Antrags wird wie folgt Stellung genommen:

zu 1:

Die Ausführungen der Antragsteller sind nicht stimmig. Die Antragsteller unterscheiden nicht zwischen der Fläche des Verbandsgebietes und den in den Teilbauflächen A bis D zu erschließenden und zu veräußernden Gewerbeflächen (ca. 127 ha).

Die Antragsteller unterstellen bei einem Verkauf von 250 ha und einem Gewinn von 50 €/m<sup>2</sup> ein wirtschaftliches Risiko von 125 Mio. €. Die Herleitung eines wirtschaftlichen Risikos auf einem erwartenden Gewinn ist in sich schon nicht stimmig.

Die Verwaltung vermag mangels der Nachvollziehbarkeit der Erläuterungen der dargestellten Ermittlung des Risikos i. H. v. 125 Mio. € aus dem An- und Verkauf der Grundstücke nicht zu folgen.

zu 2:

Nach rechtlicher Prüfung durch den beurkundenden Notar liegen die Voraussetzungen für die vom Antragsteller vorgetragene Rechtsunsicherheit bei den zum Abschluss kommenden Kaufverträgen nicht vor. Die Kaufverträge mit Auflassungsvormerkung beinhalten den stufenweisen Erwerb zunächst der Landwirtschaftsflächen (1. Rate) und eine 2. Rate für Bauerwartungsland bei Vorliegen des Baurechts.

Vor dem Hintergrund der rechtlichen Prüfung durch den Notar wird von Seiten des Zweckverbandes davon ausgegangen, dass die von den Antragsstellern vorgetragene Rechtsunsicherheit mitnichten gegeben ist und die Kaufverträge rechtswirksam werden.

Sollte die vorgesehene Erschließung des Zweckverbandes nicht erfolgen können, so bliebe dem Zweckverband der Verkauf oder die Verpachtung der erworbenen Flächen, soweit diese über den schrittweisen Erwerb von den Eigentümern gekauft worden sind und ein Verkauf als erschlossenen Bauland nicht realisiert werden kann.

Für die weiteren Flächen, für die der Erwerb an die Rechtskraft des Bebauungsplans geknüpft ist, wird ein Verwertungsrisiko nicht gesehen, da diese Grundstücke nicht in das Eigentum des ZV übergehen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird. Damit besteht beim Abschluss des Kaufvertrages kein Risiko.

zu 3.

Es besteht kein – wie vom Antragsteller vorgetragenes – Risiko i. H. v. 125 Mio. € zu Lasten des ZV IPO und damit der Mitgliedsgemeinden. Der Antragsteller stellt die Summe von 125 Mio. € als Belastung des Zweckverbandes bzw. der Mitgliedsgemeinden in den Raum, ohne diese inhaltlich zu begründen.

Überdies verkennt der Antragsteller die Struktur der Gesamtfinanzierung des ZV IPO dergestalt, dass der ZV insgesamt einen deutlich geringeren Eigenanteil an den Kosten tragen soll, der durch die vorgesehenen Verkaufserlöse gedeckt werden soll.

Gegen die von den Antragsstellern vorgetragenen Punkte zur Finanzierung sprechen folgende Argumente:

- Grunderwerb

Der Erwerb und die Zahlung der Kaufpreise erfolgen gestaffelt nach Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens bzw. in Abstimmung mit den Verkäufern.

Sollte der Bebauungsplan 1.1 nicht wirksam werden, so würde der ZV nur Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen und auch nur den entsprechenden Kaufpreisanteil leisten müssen bzw. die Flächen nicht erwerben, für die ein vollständiger Erwerb erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplan 1.1 vollzogen würde.

Für den Erwerb der Grundstücke in den Teilbauflächen A (Dohna) und B (Heidenau), die in späteren Jahren erfolgen sollen, würden vergleichbaren Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen werden.

- Erschließung

Für die Gesamterschließung aller Teilbauflächen des Verbandsgebietes (A bis D) sind folgende Kosten und Fördermittel (Angaben gerundet) vorgesehen:

Kosten einschl. Grunderwerb:	140.Mio. €
Kosten ohne Grunderwerb	120 Mio. €
förderfähige Kosten	96 Mio. €
Fördermittel	67 Mio. €
Eigenmittel (einschl. Grunderwerb)	74 Mio. €

Die kostenintensiven Maßnahmen (Ausführungsleistungen) werden nach der Planung des ZV erst dann veranlasst, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind (Verfügbarkeit der Grundstücke / Bebauungsplan / Fördermittel).

Es ist eine sukzessive Erschließung des Verbandsgebietes (Teilbauflächen A bis D) in den Jahren bis 2032 vorgesehen. Begonnen wird die Erschließung des Verbandsgebietes mit den Teilbauflächen C u. D; die Erschließung der Teilbauflächen A u. B schließt sich nach dem aktuellen Planungsstand zeitlich gesehen an den Abschluss der Erschließung der Teilbauflächen C u. D und damit am Vorliegen von Ansiedlungsverträgen an.

Mit der sukzessiven Erschließung der Teilbauflächen A bis D wird das Finanzierungsrisiko für den Zweckverband reduziert, da sich die og. Summen entsprechend des Erschließungsfortschritts ergeben.

zu 4.

Die vom Antragsteller dargestellte Steigerung des Gesamtschadens von 125 Mio. € auf 200 Mio. € insbesondere durch die Errichtung einer Kläranlage ist nicht substantiiert vorgetragen.

In der Gesamterschließung ist die Entwässerung des Verbandsgebietes (Niederschlags- und Schmutzwasser) mit einem Kostenumfang von rd. 24,4 Mio. € vorgesehen.

Die Entwässerung des Verbandsgebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird im Rahmen der Planungen untersucht. Dabei werden verschiedene Varianten (u. a. Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Überleitung in das Klärwerk Dresden oder die abschließende Errichtung einer dezentralen Abwasserbehandlungsanlage für das Schmutzwasser) verglichen. Eine Festlegung auf eine Variante ist bisher nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund kann die kolportierte Steigerung des Gesamtschadens von rd. 75 Mio. € - insbesondere ausgelöst durch die Errichtung einer Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage) - nicht bestätigt werden.

Der Antrag stellt keine sachlichen Kriterien vor, aus denen die Steigerung des Gesamtschadens um 75 Mio. € inhaltlich annähernd nachvollzogen werden kann.

zu 5.

An dem Ziel der Schaffung von rd. 3.000 Arbeitsplätzen (21 AP/ha) wird weiterhin festgehalten. Dieser Wert liegt am unteren Rand der Erfahrungswerte und orientiert sich an der Richtzahl der Landeshauptstadt Dresden für neue Gewerbegebiete. Dort wird rechnerisch von 25 AP/ha ausgegangen. Darüber hinaus liegt seitens der Wirtschaftsförderung Sachsen (WfS) aktuelles Analysematerial zu durchgeführten Ansiedlungen vor. Diese basieren auf 40 AP/ha, was für den IPO 5.600 AP bedeuten würde. Auch im bestehenden Gewerbegebiet Dohna wird diese Arbeitsplatzdichte bestätigt.

Zudem hat der Zweckverband mit seiner Ausgangsposition als Herr des Verfahrens die Möglichkeit Einfluss auf die Ansiedlung der Industrie- und Gewerbebetriebe und damit die Anzahl der zu schaffenden Arbeitsplätze zu nehmen.

Die von den Antragstellern zitierte Produktivitätssteigerung mittels Automation ist sicherlich ein zu berücksichtigender Aspekt. Mit dem og. überaus vorsichtigen Ansatz für die zu erwartende Arbeitsplatzdichte hat der ZV dem Rechnung getragen.

Mit der Ausgestaltung des Verbandsgebietes sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass gerade hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden, deren Lohnniveau über dem Mindestlohn liegt.

Die Antragsteller verkennen in ihrer Begründung überdies die Zuordnung der Umsatzsteuer als Ertrag des Zweckverbandes. Die Umsatzsteuer fließt nicht der Stadt Heidenau als Ertrag zu; sie erhält aus dem Gesamtaufkommen einen festgelegten Umsatzsteueranteil. Der Umsatzsteueranteil fließt als Gesamtdeckungsmittel in den städtischen Haushalt ein und wird nicht zur Tilgung der Kredite und der Bezahlung der Zinsen des Zweckverbandes herangezogen.

Möglicherweise zielen die Ausführungen der Antragsteller auf die an den Zweckverband aus dem Verbandsgebiet resultierenden und abzuführenden Gewerbesteuererträge ab.

**Austrittstermin:**

Der Antrag sieht den frühestmöglichen Termin im Jahr 2023 zum Austritt aus dem ZV vor, lässt ein genaues Austrittsdatum aber vermissen.

Gem. § 22 Abs. 3 VerbS ist der Austritt eines Verbandsmitgliedes bis zum 31.12.2022 ausgeschlossen. § 22 Abs. 6 VerbS bestimmt, dass das Ausscheiden erst mit Ablauf des Haushaltsjahres wirksam wird, welches auf das Haushaltsjahr folgt, in dem die Verbandsversammlung über das Ausscheiden beschlossen hat. Der frühestmögliche Termin für den Austritt ist damit der 01.01.2024, wenn die Verbandsversammlung nach Aushandlung einer Auseinandersetzungsvereinbarung noch im Haushaltsjahr 2022 über den Austritt der Stadt Heidenau beschließen würde.

**Fazit:**

Die durch den Antrag der Stadtratsmitglieder vorgetragenen Begründungen zum Austritt aus dem ZV sind nicht schlüssig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Heidenau, den Antrag der Stadträte auf Austritt aus dem ZV abzulehnen.

**Anlagen:**

Anlage 064/2022-01: Stadtratsantrag – Austritt aus dem Zweckverband 'IndustriePark Oberelbe'

J. Opitz  
Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!