



Heidenau den 17.03.2022

Interfraktioneller Antrag

Der Stadtrat möge beschließen, daß die Stadt Heidenau zum nächstmöglichen Zeitpunkt also im Jahr 2023 aus dem Zweckverband IPO / TPO austritt.

A blue ink signature, appearing to be "Zimmermann".

Stadtrat / rätin

Zimmermann

A blue ink signature, appearing to be "Borchers".

Stadtrat / rätin

Stadtrat / rätin

A blue ink signature, appearing to be "Lange".

Stadtrat / rätin

A blue ink signature, appearing to be "Lange".

A blue ink signature, appearing to be "A. G.".

Stadtrat / rätin

A blue ink signature, appearing to be "Kirschen".

Stadtrat / rätin

A blue ink signature, appearing to be "Schürer".

M. Schürer

A small blue mark or signature.

Begründung

Es bestehen mittlerweile rechtliche Risiken in dreistelliger Millionenhöhe.

Allein bei dem geplanten Ankauf und Wiederverkauf von Land, ergibt sich in der Planung eine Differenz in Höhe von 125 Millionen Euro. Dies ergibt sich aus der zu erwerbenden Gesamtfläche von 250 Hektar. Es handelt sich also um zwei Millionen und fünfhunderttausend Quadratmeter. Berechnet wird ein Gewinn bei Weiterveräußerung von ca. 50 € pro Quadratmeter. Dies ergibt die besagten 125 Millionen Euro.

Es existieren bereits Gerichtsurteile die das Vorgehen des ZV IPO / TPO für nichtig erklären.

„ Diese Problematik liegt insbesondere vor, wenn sich die Gemeinde Grundstücke zum Preis von Bauerwartungsland anbieten lässt, dieses Angebot aber erst nach Bestandskraft des Bebauungsplans annimmt, also zu einem Zeitpunkt zu dem sicher feststeht, dass nunmehr der Preis für Bauland zu erzielen ist. Sieht ein notarieller Kaufvertrag für Bauerwartungsland im Außenbereich vor, dass die Gemeinde als Käufer dieses Angebot erst nach Erlass einer Ergänzungssatzung (oder eines Bebauungsplans) annehmen kann, so ist der Vertrag als unzulässiges Koppelungsgeschäft sowohl nach § 134 BGB wie nach § 138 BGB nichtig. Dies hat das OLG München im April 1999 entschieden (ZfIR 2000, 389)...

Unwirksam sind also insbesondere Verträge, die vorsehen, dass der Kaufpreis erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans fällig ist oder in denen sich die Gemeinde ein Rücktrittsrecht einräumen lässt für den Fall, dass der Bebauungsplan überhaupt nicht bestandskräftig wird. „

Quelle: Beck-Rechtsberater im dtv Prof. Dr. Michael Hauth „Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung“ 13. Auflage S. 113.

Die Kaufverträge des ZV IPO / TPO unterliegen also einer enormen Rechtsunsicherheit.

Die Folgen für die beteiligten Städte sehen dann so aus:

1. Werden die Kaufverträge für nichtig erklärt, verbleibt das Eigentum über das Land beim Verkäufer. Der ZV kann kein Land verkaufen.
2. Da die berechneten ca. 125 Millionen Euro dann fehlen, aus denen Kredittilgung, Erschließungskosten und Zinsen bezahlt werden könnten, verbleibt die Gesamtlast bei den Mitgliedern des ZV. 125 Millionen haben oder nicht haben sind eben 250 Millionen.
3. Entsprechende Rücklagen sind nach unserem Kenntnisstand nicht gebildet. Deshalb verbleibt die gesamte Schuldenlast bei den Mitgliedern des ZV.

Dazu kommen nicht berücksichtigte Ausgaben für die Errichtung eines Klärwerkes, auch die entstehenden Unterhaltskosten können nicht vollständig über einen städtebaulichen Vertrag abgegeben werden, da die Gemeinde Krebs ebenfalls Nutznießer einer solchen Anlage wäre.

Infolge der unübersichtlichen Gemengelage muss von einem finanziellen Gesamtschaden von ca. 200 Mio. € ausgegangen werden.

In Worten zweihundert Millionen Euro.

Dies sollte die Experimentierfreude im Stadtrat, die prinzipiell nichts verwerfliches ist, in diesem Fall etwas dämpfen. Enthusiasmus reicht leider nicht.

Das Potential der zu schaffenden Arbeitsplätze wird vom ZV mit 3000 angegeben. Hierzu werden Zahlen aus dem Jahr 2003 benutzt. Durch fortschreitende Automatisierung über einen Zeitraum von knapp 20 Jahren ist aber heute realistisch von einem Potential von maximal 500 entstehenden

Arbeitsplätzen auszugehen. Bei Produktionsstandorten ist davon auszugehen, dass ein großer Teil davon mit Löhnen nahe dem Mindestlohn bezahlt wird.

Nun könnte man argumentieren, daß im Umfeld eine große Anzahl von Arbeitsplätzen entsteht die durch anfallende Wartungs- und Reparaturarbeiten benötigt werden.

Da aber die meisten Maschinen und Industrieroboter heute geleast sind, bestehen größtenteils Wartungs- und Reparaturverträge mit den Herstellern. Dies ist eine Garantieforderung die in den Leasingverträgen eben durch diese angegebenen Verträge gelöst wird.

Es bestehen bereits heute bei den Herstellern Wartungs- und Reparaturteams die auf Abruf Reparaturen oder auch turnusmäßige Wartungen übernehmen.

Die Entstehung von Klein- und mittelständischem Gewerbe ist nur in begrenztem Umfang möglich.

Fazit

Ein Projekt dieser Größenordnung benötigt bereits im Vorfeld eine weit intensivere Recherche als das durch eine Machbarkeitsstudie möglich ist, die sich größtenteils mit technischen Daten auseinandersetzt und unter die immer die fünf magischen Worte zu setzen sind:

„ Sofern genügend Geld vorhanden ist“.

Neben einem nicht wieder gut zu machendem Umweltschaden bestehen bei diesem Projekt auch enorme finanzielle Risiken und das Ziel der Schaffung von zahlreichen gut bezahlten Arbeitsplätzen wird nicht erreicht.

Die erwarteten Anteile an der Umsatzsteuer werden zumindest zu großen Teilen in die Bezahlung von Krediten und deren Zinsen fließen.

Ist das erledigt kommt auf die Kommunen wahrscheinlich eine Generalsanierung des Gebietes zu.

Wir bitten daher um Zustimmung zu diesem Antrag.

Ersteller: Uwe Zimmermann
Stadtrat Heidenau