Zweckverband ‚IndustriePark Oberelbe'
- Der Verbandsvorsitzende - Heidenau, 17.05.2022

Beschlussvorlage Nr. IPO-003/2022	Verfasser: Stadt Heidenau
	Bearbeiter: Hr. Neugebauer
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., 20., 32., Dohna, Pirna, SEP, ZV IPO		
Beratungsfolge	**Status**	**Termin**	**Behandlung**
Verbandsversammlung	öffentlich	07.07.2022	Beschlussfassung

Betreff:

Haushaltsplan 2022
• Einwendungen gem. § 76 Abs. 1 SächsGemO

Beschlusstext:

Die Verbandsversammlung beschließt aufgrund § 76 Abs. 1 SächsGemO über die eingegangene Einwendung der Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen gem. der beigefügten Anlage IPO-003/2022-02.

Abstimmungsergebnis:			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			

Finanzielle Auswirkungen:

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Erläuterung:

Sächs. Gemeindeordnung (SächsGemO)
Sächs. Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (SächsKomZG)

§ 58 SächsKomZG i. V. m. § 76 Abs. 1 SächsGemO sieht für die Haushaltssatzung ein formelles Verfahren zur Beteiligung der Einwohnerschaft vor.

Danach ist der Entwurf der Haushaltssatzung (einschl. Haushaltsplan) nach einer ortsüblichen Bekanntgabe an sieben Arbeitstagen öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen. Im Anschluss daran können Einwohner und Abgabepflichtige bis zum Ablauf des 14. Arbeitstages nach Beginn der Auslegung Einwendungen gegen den Entwurf erheben. Über die Einwendungen entscheidet die Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung.

Einwendungen haben lt. 'Quecke/Schmidt – Kommentar zur Gemeindeordnung – § 76 Randziffer 53' den Charakter von Anregungen und müssen hinreichend konkret und realistisch sein.

Der Entwurf der Haushaltssatzung mit dem Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 ist gemäß der ortsüblichen Bekanntgabe in der Zeit vom 20.04.2022 bis 28.04.2022 auf der Homepage des Zweckverbandes (www.zv-ipo.de) öffentlich zur Einsichtnahme bereitgestellt worden.

Die Frist zur Erhebung von Einwendungen endete mit Ablauf des 09.05.2022.

Es wird festgestellt, dass eine Einwendung zum Entwurf des Haushaltsplans 2022 eingegangen ist:

- Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen unterzeichnet von Dr. Ingo Düring u. Peter Mandel

Die Einwendung ist fristgerecht eingegangen.

Die Einwendungen ist als Anlage IPO-003/2022-01 der Beschlussvorlage beigefügt.

Die Anlage IPO-003/2022-02 beinhaltet eine Stellungnahme und eine Beschlussempfehlung des Zweckverbandes zu den Einwendungen.

J. Opitz
Verbandsvorsitzender

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

Anlagen:

Anlage IPO-003/2022-01: Einwendung Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen

Anlage IPO-003/2022-02: Stellungnahme des Zweckverbandes u. Beschlussempfehlung

Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen, Kontakt: c/o A. Wild, Am Markt 8, 01796 Pirna; Email: info@ipo-stoppen.de

Geschäftsstelle
Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4
01796 Pirna

EINGEGANGEN
ZV IPO
10. Mai 2022

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Pirna, den
			06.05.2022

Betrifft: Einwendung zum Entwurf des Haushaltplanes und der Haushaltsatzung des ZV IPO für das Jahr 2022

Sehr geehrter Herr Verbandsvorsitzender Opitz,

auch in diesem Jahr erheben wir mit diesem Schreiben grundlegende Einwände gegen die Haushaltplanung des ZV IPO. Sicherlich wenig überraschend legen wir erneut dar, dass das Projekt IPO nicht annähernd kostendeckend realisiert werden kann und infolge dessen der ZV IPO auf eine nicht annähernd tragbare und somit rechtswidrige restrukturierungsbedürftige Überschuldung zuläuft. Das haben wir ja bereits schon einmal im Jahr 2020 anhand der Daten aus dem Realisierungskonzept nachgewiesen. Unsere allgemeinen Anmerkungen aus dem Einwand zum Haushaltplanentwurf 2021 gelten unverändert fort und werden daher hier nicht noch einmal angeführt. Sie sind aber Gegenstand dieser Einwendung.

Dank der nach intensiven Interventionen verfügten Auflage des Landratsamtes, den Zeitraum des Vorberichts auf 10 Jahre zu verlängern, ist es uns möglich, die von uns wiederholt thematisierten finanziellen Verwerfungen mit aktuellen Zahlen des ZV IPO zu untersetzen und zu benennen. Dafür haben wir wichtige Informationen aus dem Haushaltplanentwurf zusammengeführt, anschaulich aufbereitet und anschließend umfassend bewertet.

1 Übersicht über investive Kosten und Einnahmen

Der ZV IPO kalkuliert offenbar mit Kostenansätzen ohne direkte Berücksichtigung der aktuellen Verwerfungen im Markt mit der Konsequenz hoher Inflation infolge Corona und des Ukraine-Konflikts. Diese Verwerfungen lassen derzeit keine verlässliche Kostenkalkulation zu. Insofern ist dieses Vorgehen des ZV IPO sinnvoll und nicht zu beanstanden.

Allerdings ist in den nächsten Jahren auch nach einem Abflauen der derzeitigen Verwerfungen damit zu rechnen, dass sich insgesamt und dauerhaft ein höheres Preisniveau einstellt. Umso wichtiger ist es, nachzuweisen, dass das Projekt zumindest im ursprünglichen Preisniveau unter Einrechnungen der üblichen Preissteigerungsraten eine realistische Chance auf eine vollständige Refinanzierung hätte.

Auf dieser Grundlage sollten in seriösen Haushalten Szenarien entwickelt werden, wie die bereits eingetretenen und weiterhin absehbaren Kostensteigerungen aufgefangen werden

könnten und welche Auswirkungen und Risiken auf die Projektvorbereitung, Projektrealisierung und dessen Vermarktung dies haben kann.

Wir bemängeln, dass diesen Anforderungen an ein vorausschauendes Handeln der Haushaltplan nicht ansatzweise gerecht wird.

1.1 Eckdaten

Der ZV IPO will laut dem Haushaltplan die Erschließung der Teilbereiche C und D im Jahr 2027 abschließen. Daher werden alle bis dahin anfallenden investiven Kosten allein diesen beiden Teilbereichen zugeordnet. Die Entwicklung des Teilbereichs B (Heidenau) soll von 2028 bis 2029 erfolgen. Danach schließt sich der Teilbereich A (Dohna) im Zeitraum 2030 bis 2032 an.

1.2 Zusammenstellung der Kosten

Es werden nur investive Kosten, Zinszahlungen, Vermarktungskosten und Einnahmen aus Fördermittelzuweisungen und aus dem Grundstücksverkauf berücksichtigt. Kosten für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung fertiggestellter Erschließungsanlagen, Abschreibungen und sonstige Kosten werden ebenso wie eventuelle Steuereinnahmen nicht berücksichtigt. Bei den Steuereinnahmen sind insbesondere die Gewerbesteuereinnahmen nicht kalkulierbar.

Wir bemängeln, dass im HH-Entwurf keine übersichtliche tabellarische Zusammenstellung der Kosten- und Ertragsermittlung enthalten ist und diese erst mühsam aus einzelnen Teilabschnitten zusammengesucht werden muss. Dies entspricht nicht der erwartbaren Transparenz für die Stadt- und Verbandsräte.

In der nachfolgenden Kosten- und Ertragsermittlung stellen wir deshalb die Daten aus einzelnen Teilabschnitten des Entwurfs des Haushaltplanes 2022, konkret die Finanzplanung 2022 bis 2025 sowie die Vorausschau auf 2026 bis 2032, zusammen.

Tabelle 1: Kosten- und Ertragsermittlung in Mio. EUR

	Aufwendungen			**Erträge**	
Jahr	Grunderwerb und Erschließung	Zinsen	Vermarktung	Einnahmen aus Fördermitteln und Verkaufserlösen	davon Anteil für veranschlagte Verkaufserlöse
2021 (Übertrag)	1,6182	0,0323	0	0	0
2022	0,502	0,0189	0	0	0
2023	7,501	0,1099	0	0	0
2024	38,5752	0,3807	0	19,002	0
2025	25,8667	0,7095	0	12,5598	0
2026	23,049	0,8693	2,5	27,5598	15
2027	23,172	0,8693	2,5	27,4701	15
Abschluss Finanzierung Teilbereiche C und D	120,2841	2,9899	5,0	86,5917	30
Zwischensumme	128,274			86,5917	
Zwischensaldo zum Jahresabschluss 2027	**-41,6823**				
2028	5,631	0,7792	2,5	17,643	15
2029	5,669	0,6932	2,5	17,666	15
2030	3,767	0,5638	0,6	5,6627	3,6
2031	3,897	0,2638	0,6	5,6627	3,6
2032	2,275	0,2114	0,5	4,192	3,0
Summe Einzelpositionen	141,5231	5,5013	11,7	137,4181	70,2
Aufwand und Ertrag	**158,7244**			**137,4181**	
Gesamtsaldo zum Jahresabschluss 2032	**-21,3063**				

1.3 Schlussfolgerungen bzgl. Kosten

Allein für Grunderwerb, Zinsen und Vermarktung ist im Betrachtungszeitraum mit Kosten in Höhe von fast 160 Mio. Euro zu rechnen. Weitere Kosten, z.B. für Verwaltung, Unterhaltung, laufenden Betrieb und Abschreibung werden diese Kosten noch erhöhen.

Damit erweisen sich die bisherigen Aussagen der Vertreter des ZV IPO, dass die Gesamtkosten nach wie vor bei 140 Mio. Euro liegen würden, als nicht wahrheitsgemäß.

Die aktuell vorliegende Prognose der ZV nähert sich unserer Prognose aus dem Jahr 2020 (siehe Einwendung aus dem Vorjahr) von 170 Mio. Euro an.

2 Erlöse aus Grundstücksverkäufen

2.1 IPO-Gesamtareal

Laut Vorbericht Seite 36 sind die Grundstücksverkäufe im Zeitraum 2026 bis 2034 geplant. Für den Zeitraum bis 2032 sind lediglich Einnahmen von 70,2 Mio. Euro geplant. Trotz der Einwerbung von Fördermitteln bleibt eine enorme Finanzierungslücke übrig, die nachfolgend auf die Teilbereiche heruntergebrochen wird.

2.2 Erlöse aus Grundstücksverkäufen in den Teilbereichen C und D

Die der Haushaltplanung zugrunde gelegten Verkaufspreise der erschlossenen Grundstücke in den Teilbereichen C und D sind trotz der Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht kostendeckend. Im Jahr 2021 hat der ZV IPO die erforderlichen kostendeckenden Mindestverkaufspreise bereits in zwei Schritten von 50 auf 60 Euro/m² angehoben. Bei der Netto-Vermarktungsfläche von 87,1 ha (Quelle: FIRU-Präsentation 10. Verbandsversammlung am 21.07.21) sind damit Einnahmen in Höhe von 52,26 Mio. Euro erzielbar. (Hinweis: Lt. FIRU-Präsentation vom 7.3.2022 ist die vermarktbare Fläche mit 86.3 ha sogar noch etwas kleiner.) Anhand der Zahlen im aktuellen HH-Plan des ZV IPO wird nun aber ein Gesamterlös in der Größenordnung von ca. 65 Mio. Euro für diese beiden Teilgebiete zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein kalkulierter Mindestverkaufspreis von ca. 75 Euro/m², also eine erneute Steigerung um 15 Euro/m² bzw. um 25 %.

Die Situation nach dem geplanten Abschluss der Erschließungsmaßnahmen für die Teilbereiche C und D sieht wie folgt aus:

- Die reinen Erschließungskosten und die damit verbundenen Zinszahlungen belaufen sich auf ca. 123,5 Mio. Euro. Das sind ca. 142 Euro/m². Unter Hinzurechnung der u.E. sehr hohen Vermarktungskosten (siehe unten) und der Refinanzierung aller anderen Kosten (Vollkostenrechnung) sind Gesamtkosten von 160 Euro und mehr pro Quadratmeter Vermarktungsfläche realistisch.
- Der ZV IPO hatte bisher stets versichert, dass die von ihm veranschlagten Gesamtkosten von 140 Mio. Euro für die Gesamtfläche des IPO eingehalten würden. Nun ist eindeutig ablesbar, dass bereits die Kosten für Grunderwerb und Erschließung im Betrach-

tungszeitraum bis 2032 darüber liegen. Hinsichtlich einer Vollkostenkalkulation ist absehbar, dass die immer wieder kommunizierten 140 Mio. Euro kaum für die Teilbereiche C und D ausreichen werden.

- Beim prognostizierten Zeitverlauf der Verkaufserlöse handelt es sich u.E. ganz offensichtlich um Wunschdenken. Verkäufe in dieser Größenordnung und in dieser kurzen Zeit (60 Mio. Euro Einnahmen in 4 Jahren) sind durch langjährige reale Erfahrungswerte nicht gedeckt.

Wir bemängeln deshalb, dass diese Annahme des ZV dazu führt, dass das Defizit zum Ende der Erschließungsmaßnahmen scheinbar geringer ausfällt und dass mit diesem unrealistisch optimistischen Ansatz die Kreditkosten rechnerisch gedrückt werden. Tatsächlich ist u.E. mit höheren Finanzierungskosten und niedrigeren Steuereinnahmen zu rechnen.

2.3 Erlöse aus Grundstücksverkäufen in den Teilbereichen A und B

Laut Aussage des ZV IPO gibt es ab 2028 für das Projekt IPO keine Fördermittel mehr. Und ohne Fördermittel wird nicht gebaut. So jedenfalls lauten die wiederkehrenden Beteuerungen der Verbandsführung (vgl. Präsentation zum Sachstand IPO vom 21.07.2021 aus dem Downloadbereich der Website des ZV IPO). Für die Finanzierung und erst recht für die Realisierung der Teilbereiche B (Heidenau) und A (Dohna) gibt es somit keine belastbare Perspektive. **Daher stellen sich folgende Fragen:**

a. **Auf welcher Grundlage wurde die Kostenkalkulation vorgenommen?**
b. **Wird von einer vollständigen Finanzierung über Kredite ausgegangen?**
c. **Wovon und wann sollen diese getilgt werden?**
d. **Und wenn nicht weiter erschlossen wird, wie sollen dann die nicht durch Grundstücksverkäufe gedeckten Kosten für die Erschließung der Teilflächen C und D refinanziert werden?**
e. **Und wo soll bei alledem das Geld für den Betrieb des ZV IPO sowie dessen finanziellen Verpflichtungen herkommen?**

Das Defizit kann noch sinken, wenn weitere Grundstücksverkäufe nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in den Teilbereichen A und B getätigt werden.

Für eine vollständige Refinanzierung aller Kosten muss aber eine ausreichende vermarktbare Fläche zu marktkonformen Preisen zur Verfügung stehen. Die Brutto-Fläche für die Teilbereiche A und B beträgt ca. 23 ha. Nach Abzug des Flächenbedarfs für Erschließungsanlagen sowie dem Abzug bereits in der Kostenkalkulation veranschlagter Grundstücksverkäufe könnte noch eine Nettoverkaufsfläche in der Größenordnung von 15 bis 18 ha zur Verfügung stehen. Das läuft auf einen Mindestverkaufspreis von ca. 118 bis 140 Euro/m² hinaus, der nicht durch Fördermitteleinnahmen verringert werden kann.

f. **Wer soll dem ZV IPO zu diesem Preis ein Grundstück abkaufen?**

Die vielen Unstimmigkeiten lassen die Schlussfolgerung zu, dass der ZV IPO eine Erschließung dieser beiden Teilflächen zwar nicht ausschließen will. Die tatsächlichen Realisierungschancen sind gering. Und das nicht allein aus finanziellen Gründen.

2.4 Vermarktungskosten

Von den geplanten Verkaufserlösen in Höhe von 70,2 Mio. Euro sind **im Betrachtungszeitraum 11,7 Mio. Euro, also ca. 16,6 Prozent, für mit der Vermarktung im Zusammenhang stehende Kosten vorgesehen**! Diese extrem hohen Vermarktungskosten gehen unmittelbar zu Lasten der für die Refinanzierung dringend erforderlichen Einnahmen.

Bisher hat die SEP damit argumentiert, dass der Bedarf an diesen Flächen sehr groß ist und es eine Vielzahl von (ernstzunehmenden) Bewerbern gibt. Es ist deshalb nicht einsichtig, warum ein so hoher Kostenansatz für die Vermarktung angesetzt ist, wenn doch die Investoren „Schlange stehen". Dies widersprecht aus unserer Sicht dem Grundsatz der Sparsamkeit der Haushaltführung und grenzt nach unserer Einschätzung an zügelloser Selbstbedienung durch die SEP.

Der Ansatz der Vermarktungskosten ist zu begründen und drastisch zu reduzieren.

3 Haftungsrisiko der Mitgliedsstädte

Für das errechnete Defizit von 41,68 Mio. Euro zum Jahresabschluss 2027 sind die IPO-Mitgliedsstädte für die folgenden Anteile verantwortlich: Pirna 25 Mio. Euro, Heidenau und Dohna jeweils 8,34 Mio. Euro.

Zum geplanten Ende der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2032 weist der ZV IPO laut der Kalkulation ein Finanzierungsdefizit in Höhe von ca. 21,3 Mio. Euro auf. Die Haftung für dieses Defizit verteilt sich satzungsgemäß wie folgt: Pirna: 12,78 Mio. Euro, Heidenau und Dohna: jeweils 4,26 Mio. Euro.

Die Mitgliedsstädte des ZV IPO tragen grundsätzlich das Haftungsrisiko aus der Wirtschaftstätigkeit des ZV IPO. Das ist inzwischen zweifelsfrei festgestellt worden. Deshalb müssen die Mitgliedsstädte auch tatsächlich in der Lage sein, für Verbindlichkeiten des ZV IPO einzutreten. Es ist klar, dass dieses Haftungsrisiko, das ja aufgrund der nun erneut nachgewiesenen immensen Defizite sehr real ist, die Haushalte aller drei Städte hoffnungslos überfordert. Sie werden nicht in der Lage sein, ihren Haftungsverpflichtungen auch nur ansatzweise nachzukommen.

Wir bemängeln deshalb, dass bereits aus diesem Grund die geplante umfangreiche Kreditaufnahme rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig ist.

4 Gesamtfazit

Grundstücksverkaufspreise von 75 Euro/m² sind insbesondere im Hinblick auf die konkreten Standortbedingungen hinsichtlich der medientechnischen Eckdaten, der eingeschränkten Gebäudehöhen und der Geländeterrassierung bereits sehr spekulativ und nur bedingt marktkonform. Der für die Teilbereiche A und B erforderliche Verkaufspreis von ca. 118 bis 140 Euro/m² ist reell am Markt nicht erzielbar. Und wie in der Einleitung dargestellt basiert diese Kalkulation auf dem Erschließungskostenniveau vor Corona und dem Ukrainekonflikt. Ein absehbar dauerhaft höheres Kostenniveau ist durch eine weitere Erhöhung der Verkaufspreise nicht vollständig ausgleichbar, weil diese am Markt nicht durchsetzbar sind. Es läuft also alles auf eine Überschuldung des ZV IPO deutlich über das berechnete Niveau hinaus.

Aus dem im Jahr 2021 vom ZV IPO als unwahrscheinlich postulierten Ereignisfall einer Überschuldung ist nun anhand der aktuellen Zahlen des ZV IPO und ohne Berücksichtigung der absehbaren deutlichen Kostensteigerungen ein sehr wahrscheinlicher Ereignisfall geworden. Die Verantwortungsträger der ZV IPO nehmen mit diesem HH-Entwurf diese Überschuldung des ZV IPO in Kauf.

Leider hat es die Verbandsführung im Vorbericht erneut vermieden, diese finanzielle Entwicklung umfassend und vor allem transparent und nachvollziehbar offenzulegen. Zudem wurde der Vorbericht so strukturiert, dass er genau die in diesem Schreiben offengelegten und bewerteten Tatsachen nicht darstellt.

Wir bemängeln, dass damit der Haushaltplan erneut die tatsächliche wirtschaftliche Situation und Prognose nicht transparent und sachgerecht wiedergibt und er damit u.E. der Auflage aus der HH-Genehmigung des LRA aus 2021 widerspricht.

Eine Fortführung des Projekts ist finanziell mittel- und langfristig nicht gesichert und läuft auf einen umfassenden und vorsätzlichen Verstoß gegen geltendes Haushaltrecht hinaus.

Weder der ZV IPO noch seine für ihn haftenden Mitgliedsstädte sind auch nur ansatzweise in der Lage, den für die vollständige Finanzierung des Projekts noch einzugehenden Kreditverpflichtungen ohne umfassende wirtschaftliche Verwerfungen nachzukommen und diese vollumfänglich zu erfüllen. Insbesondere ist nun deutlich absehbar, dass der ZV IPO in einem überschaubaren Zeitraum nicht in der Lage sein wird, aus seinen kalkulierbaren Einnahmen die Zins- und Tilgungszahlungen im erforderlichen Umfang bis zu einer vollständigen Tilgung zu leisten.

Zuvor profitiert allein die SEP aus der durch die Mitgliedsstädten finanzierten Planung und der extrem hoch angesetzten Kosten für die Vermarktung.

Wenn die erforderliche Gesamtfinanzierung in die Überschuldung führt, sind auch Teilkredite, die in ihrer Summe die Gesamtfinanzierung sicherstellen sollen und müssen, nicht genehmigungsfähig.

Damit sind u.E. auch die im Haushaltplan 2022 vorgesehenen weiteren Kreditaufnahmen nicht genehmigungsfähig, die geplanten Kosten nicht finanzierbar und der Haushaltplan infolge dessen rechtswidrig.

Mit freundlichen Grüßen.

Dr. I. Düring, P. Mandel i.A. der Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen

Anlage IPO-003/2022-02

Haushaltsplan 2022
- Einwendungen
- Stellungnahme des ZV IPO und Beschlussempfehlung

Vorbemerkung:

Mit der Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen gibt der Gesetzgeber den Einwohnern und Abgabepflichtigen die Gelegenheit, ihre Vorstellungen und Auffassungen zum vorliegenden Haushaltsplanentwurf sowie Vorschläge u. Hinweise zur Änderung des Haushaltsplanentwurfes vorzutragen.

Die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen ist ein zentraler Bestandteil des Haushaltsplanverfahrens. Die Einwendungen müssen sich somit auf den Haushaltsplan beziehen.

In der Kommentierung zu § 76 Abs. 1 SächsGemO (Quecke / Schmid - Kommentar zur SächsGemO - § 76 RZ 53) heißt es dazu: 'Diese Einwendungen sind keine förmlichen Rechtsbehelfe, sondern sie haben den Charakter von Anregungen. … Sie müssen konkret und realistisch sein.'.

Innerhalb der gesetzlichen Einwendungsfrist ist nur ein Posteingang mit Einwendungen zum Haushaltsplanentwurf eingegangen. Die Verwaltung nimmt zu der eingegangenen Einwendung Stellung und gibt aus der Prüfung eine Beschlussempfehlung ab.

Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen – c/o A. Wild, Am Markt 8 – 01796 Pirna
- unterzeichnet durch Herrn Dr. I. Düring u. P. Mandel

Die Einwendungen der 'Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen' (nachfolgend: Einwendungsführerin) sind am 09.05.2022 per eMail beim Verbandsvorsitzenden eingegangen.

Das Schreiben der Einwendungsführerin ist in eine Einleitung und anschließend in die Punkte 1 bis 4 untergliedert.

Stellungnahme des Zweckverbandes:

Einleitung:

In der Einleitung bezieht sich die Einwendungsführerin auf die im Haushaltsplanverfahren 2021 vorgetragenen Einwendungen von Herrn Dr. Düring und Herrn Mandel und gibt an, dass diese Gegenstand der aktuellen Einwendungen sein sollen.

Die Einwendungen von Herrn Dr. Düring und Herrn Mandel sowie die Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen sind diesem Dokument als Anlage beigefügt.

Die Einwendungen zum Haushaltplanentwurf 2021 sind durch die Verbandsversammlung abgelehnt worden.

Der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen zum Haushaltsplan 2021 ist nichts weiter hinzuzufügen.

Aus der Prüfung der Einwendungen und der Stellungnahme der Verwaltung ergibt sich folgende Beschlussempfehlung:

→ Die Verbandsversammlung lehnt die zum Haushaltplanentwurf 2021 vorgetragenen und nach Vortrag der Einwendungsführerin auch für den Haushaltsplanentwurf 2022 geltenden Einwendungen ab.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesend	JA-Stimmen	NEIN-Stimmen	Enthaltungen
Zugestimmt: ☐	Abgelehnt: ☐		

Vorbemerkung zu den Punkten 1 bis 4

Die Punkte 1 bis 4 enthaltenen zahlreichen Ausführungen der Einwendungsführerin stellen die vom Zweckverband der Haushaltsplanung 2022 zugrunde gelegten Annahmen in Zweifel und stellen Thesen (bspw. Höhe der Vermarktungskosten) auf, die aus den Angaben im Haushaltsplanentwurf 2022 nicht hergeleitet werden.

Abgesehen davon, dass die Annahmen des Zweckverbandes generell in Zweifel gezogen werden, sind aus den gesamten Ausführungen keine konkreten und realistischen Anregungen / Änderungsvorschläge zu erkennen, in welchen Positionen der Haushaltsplan 2022 geändert werden soll.

Aus der Prüfung der Punkte 1 bis 4 ergibt sich aus der Sicht des Zweckverbandes folgende Beschlussempfehlung:

→ Die Verbandsversammlung lehnt die Einwendungen der Punkte 1 – 4 gegen den Haushaltsplanentwurf 2022 ab.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesend	JA-Stimmen	NEIN-Stimmen	Enthaltungen
Zugestimmt: ☐	Abgelehnt: ☐		

Dennoch wird durch die Verwaltung nachfolgend zu einzelnen Aspekten aus den og. Punkten 1 – 4 Stellung genommen:

1. Übersicht über investive Kosten

Mit dem Haushaltsplan werden die in einem Haushaltsjahr zu erwartenden Einnahmen (Erträge / Einzahlungen) und Ausgaben (Aufwendungen / Auszahlungen) ermittelt und als Finanzrahmen für das Haushaltsjahr festgesetzt.

Eine Darstellung von Alternativen als Haushaltsplanansatz gibt die Systematik des sächsischen Haushaltsrechts nicht her.
Die Einwendungsführerin lässt in ihren Ausführungen nicht erkennen, in welcher Form die verschiedenen Szenarien dargestellt und in die abschließende Festsetzung des Finanzrahmens einfließen sollen.

In dem Punkt sind keine konkreten Einwendungen bzw. Anregungen zur Änderung des Haushaltsplanentwurfs enthalten.

1.1 Eckdaten

Punkt 1.1 enthält nur erläuternde Ausführungen zur Herangehensweise der Einwendungsführerin. Eine Einwendung gegen den Haushaltsplanentwurf 2022 ist nicht zu erkennen.

1.2 Zusammenstellung der Kosten

Die Ausführungen der Einwendungsführerin sind fehlerbehaftet.

Zum einen verkennt die Einwendungsführerin den grundsätzlichen Aufbau des Haushaltsplans mit den Teilbereichen Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt. In den Ausführungen werden die Teilbereiche Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt vermischt. Auf eine Erläuterung des Aufbaus des Haushaltsplans wird an dieser Stelle verzichtet.

Entgegen der Ausführungen finden sich von der Einwendungsführerin genannten Kostenpositionen entsprechend Ihres Entstehens im den Zahlen des Haushaltsjahres 2022 bzw. in den Jahren des Finanzplanungszeitraum 2023 bis 2025 und auch in der Darstellung der langfristigen Haushaltsentwicklung wider.

So sind bspw. die von der Beschwerdeführerin vermissten Angaben zu den Abschreibungen im Ergebnishaushalt (S. 41 des Haushaltsplanentwurfs) und im Vorbericht (S. 23 und S. 37 des Haushaltsplanentwurfs) angegeben.
Abschreibungen beginnen erst mit der Fertigstellung des Vermögensgegenstandes (§ 44 Abs. 4 Satz 2 SächsKomHVO). Die geplante Fertigstellung der Vermögensgegenstände (bspw. Straßen / Wege) erfolgt zum Ende des Finanzplanungszeitraums 2025, so dass erste Abschreibungen darauf voraussichtlich erst in den Haushaltsjahren ab 2026 ihren Niederschlag finden.
Bis dahin beschaffte und aktivierte Vermögensgegenstände werden bereits jetzt abgeschrieben; diese Abschreibungen finden sich im Ergebnishaushalt (s. o.) wider.

Vergleichbares gilt für die anderen von der Einwendungsführerin genannten 'Kostenpositionen'.

Dem Zweckverband stehen keine eigenen Steuereinnahmen (Erträge) zu. Insofern sind und werden auch künftig innerhalb des Haushaltsplans keine Steuererträge ausgewiesen. Die Beteiligung des Zweckverbandes an den aus dem Verbandsgebiet erwachsenden gemeindlichen Grund- und Gewerbesteuereinnahmen gem. § 17 Abs. 5 Verbandssatzung (VerbS) wird gem. dem kommunalen Kontenrahmen gem. Punkt II.2 der VwV KomHSys als Kostenerstattung von Gemeinden behandelt. Die Erstattung der aktuell allein erstattungsfähigen Grundsteuer (A) findet sich im Vorbericht zum Haushaltsplanentwurf (Seite 22 - Punkt 4.3.2.2) und im Ergebnishaushalt auf Seite 41 (6. Kostenerstattungen und Umlagen) wider.
Die Beteiligung des Zweckverbandes an den aus dem Verbandsgebiet entstehenden Gewerbesteuern findet sich Vorbericht (S. 36 – Tabelle 'Erträge') wider. Die Erstattung von

Gewerbesteuern erfolgt gem. Verbandssatzung erst mit dem Zeitpunkt, ab dem durch gewerbesteuerpflichtige Betriebe Gewerbesteuern an die einzelnen Kommunen gezahlt werden. Im Finanzplanungszeitraum bis 2025 wird davon ausgegangen, dass keine entsprechenden Gewerbesteuererträge entstehen.

Die in den Einwendungen vorhandene Tabelle zeigt die Vermischung von Erträgen / Aufwendungen des Ergebnishaushaltes und den Einzahlungen / Auszahlungen des Finanzhaushaltes auf. Die Vermischung der einzelnen Einnahme- und Ausgabearten führt zu einem fehlerbehafteten Ergebnis bei der Auswertung durch die Einwendungsführerin.
Als Beispiel für die Vermischung von Erträgen und Aufwendungen bzw. Einzahlungen und Auszahlungen seien an dieser Stelle die Klassifizierung der Ausgaben für den Grunderwerb und die Erschließung sowie die Einnahmen aus Fördermitteln als Aufwendungen und Erträge genannt.

Ferner sind die von der Einwendungsführerin genannten Aufwendungen für die Vermarktung in Höhe von 11,7 Mio. € für die Jahre 2026 bis 2029 nicht nachvollziehbar. Es wird hier eine Summe in den Raum gestellt, deren Herleitung selbst nicht erläutert wird.

Punkt 1.3 – Schlussfolgerungen bzgl. Kosten

Die Einwendungsführerin verweist darauf, dass sich die Gesamtkosten nach ihren Erkenntnissen auf ca. 160 Mio. € belaufen und unter Berücksichtigung der ihrer Ansicht nach unberücksichtigten Kosten (bspw. für Verwaltung u. Unterhaltung) noch weiter auf 170 Mio. € erhöhen werden.

Die Angabe der Einwendungsführerin, dass sich die Kosten auf 160 Mio. € und mehr erhöhen, wird durch den Zweckverband nicht geteilt.

Nach dem aktuellen Planungsstand belaufen sich die Investitionskosten (Grunderwerb u. Erschließung) auf rd. 142 Mio. €, die insgesamt betrachtet über die Bewilligung von Fördermitteln und den Verkauf der erschlossenen Grundstücke wieder vereinnahmt werden sollen.

Nicht in die Investitionskosten (Grunderwerb u. Erschließung) i. H. v. rd. 142 Mio. € eingerechnet sind die Vorlauf- und laufenden Kosten, die durch Verbandsumlage gedeckt werden.
Da gem. Finanzierungsplanung die Investitionskosten durch die Bewilligung der Fördermittel und den Verkaufserlösen gedeckt werden, belaufen sich die finanziellen Belastungen für die drei Mitgliedskommunen auf rd. 16 Mio. € über die Jahres 2018 bis 2033.

Die Vorlauf- und laufenden Kosten sind nicht förderfähig.

2.1 IPO - Gesamtareal

In dem Punkt sind keine konkreten Einwendungen bzw. Anregungen zur Änderung des Haushaltsplanentwurfs enthalten; die Ausführungen haben für die nachfolgenden Punkte einführenden und erläuternden Charakter.

2.2 Erlöse aus den Grundstücksverkäufen in den Teilbereichen C u. D
2.3 Erlöse aus den Grundstücksverkäufen in den Teilbereichen A u. B

Die beiden Unterpunkte 2.2 u. 2.3 werden gemeinsam behandelt, da nach Ansicht des Zweckverbandes eine Trennung nicht sachgerecht erscheint.

Der Zweckverband hält an den von ihm im Haushaltsplan 2022 (einschl. Finanzplanungszeitraum bis 2025 und der im Vorbericht zum Haushaltsplan (S. 35) dargestellten langfristigen Haushaltsentwicklung fest.

Diese beinhaltet auch die Fortführung der Gesamtmaßnahme bis zur Erschließung und Vermarktung der Teilflächen A u. B. Die Finanzierung der Investitionsausgaben und die Refinanzierung durch die Bewilligung von Fördermitteln und den Verkauf der erschlossenen Grundstücke i. H. v. rd. 142 Mio. € ist auf die Realisierung des Gesamtvorhabens ausgerichtet.

Auf der Basis der Realisierung des Gesamtvorhabens mit den Teilbauflächen A bis D ist auch die Finanzplanung des Zweckverbandes aufgebaut. Diese sieht den Verkauf von Flächen im Umfang von 127 ha zu einem Preis von 60,00 € / m² vor.

Der Zweckverband geht nach Abstimmung mit den Bewilligungsbehörden weiterhin davon aus, dass die Realisierung der Teilbauflächen A u. B gefördert wird.

Obschon formell keine Einwendungen, soll nachfolgend kurz auf die aufgeworfenen Fragen aus Punkt 2.3 eingegangen werden:

zu a.
Die Kosten sind auf den bisherigen beauftragten Untersuchungen und Planungsleistungen (Leistungsphase 2) ermittelt worden. Die Kostenannahmen werden mit den weiteren Planungsphasen (bspw. Leistungsphase 3 - Kostenberechnung) fortgeschrieben.

zu b.
ja

zu c.
Die Kredite sollen nach dem aktuellen Planungsstand sukzessive ab dem Haushaltsjahr 2026 getilgt werden. Die Tilgung ist aus den Verkaufserlösen der erschlossenen Grundstücke geplant.

zu d.
Der Zweckverband geht aktuell davon aus, dass die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Fertigstellung der Teilbauflächen C u. D fortgeführt wird.

zu e.
Der Betrieb des Zweckverbandes soll nach Abschluss der Maßnahme langfristig über die Abführung der von den Mitgliedskommunen aus dem Verbandsgebiet gem. § 17 Abs. 5 VerbS abzuführenden Erträgen aus Gewerbesteuern finanziert werden.

zu f.
Die Ausführungen der Einwendungsführerin konnten nicht nachvollzogen werden; aus diesem Grund wird auf eine Beantwortung der Frage f. verzichtet. Der Zweckverband geht von der vollständigen Umsetzung der Maßnahmen und von dem geplanten Finanzrahmen aus.

2.4 – Vermarktungskosten

Die von der Einwendungsführerin genannten Aufwendungen für die Vermarktung in Höhe von 11,7 Mio. € für die Jahre 2026 bis 2029 sind nicht nachvollziehbar. Es wird hier eine Summe in den Raum gestellt, deren Herleitung selbst nicht erläutert wird. Es kann mangels näherer

Ausführungen durch die Einwendungsführerin nicht detailliert entgegnet werden, in welchen Punkten die Einwendungsführerin von einer fehlerhaften Annahme ausgeht.

In den Haushaltsjahren 2022 bis 2032 sind jährlich rd. 75,0 TEUR Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit bzw. Vermarktung vorgesehen.

Einer Abstimmung über die Einwendung bedarf es nach Ansicht der Verwaltung nicht, da das Ziel einer Senkung der Vermarktungskosten bereits in der Finanzplanung des ZV IPO berücksichtigt ist, wenngleich die Einwendungsführerin keine konkrete Aussage trifft, in welcher Höhe diese Vermarktungskosten als sachgerecht und angemessen ansieht.

3. Haftungsrisiko der Mitgliedsstädte

Das von der Einwendungsführerin genannte Haftungsrisiko i. H. v. 41,6 Mio. € zum Ende des Haushaltsjahres 2027 und i. H. v. 21,3 Mio. € zum Ende des Haushaltsjahres 2032 ist im Abgleich mit den Annahmen des Zweckverbandes für die Haushaltsplanung und die langfristige Entwicklung nicht nachvollziehbar.

Über den Gesamtzeitraum bis zum geplanten Verkauf aller Grundstücke sind investive Auszahlungen und Einzahlungen wie folgt vorgesehen:

Summe Auszahlungen (einschl. Grunderwerb)	142,0 Mio. €
Summe Fördermittel	67,2 Mio. €
Eigenmittelbedarf / Finanzierungsbedarf	74,7 Mio. €
Verkaufserlöse (60,0 € / m²)	76,2 Mio. €

Der Finanzierungsbedarf kann nach den Annahmen des Zweckverbandes durch die Verkaufserlöse gedeckt werden.

Ein Haftungsrisiko in der von der Einwendungsführerin genannten Höhe ist nach Ansicht des ZV IPO nicht gegeben.

Ein generelles Haftungsrisiko kann für den ZV IPO nicht ausgeschlossen werden, wenn sich die Rahmenbedingungen und damit die getroffenen Annahmen für die Entwicklung des Zweckverbandes grundlegend verändern.

Die Einwendungsführerin bringt in diesem Punkt ihre Auffassung zum Ausdruck, dass die geplante umfangreiche Kreditgenehmigung rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig ist.

Der Zweckverband hält an seiner Auffassung fest, dass die vorgesehene und im Haushaltsplan 2022 veranschlagte Kreditermächtigung rechtmäßig und damit genehmigungsfähig ist.

In dem Vortrag der Einwendungsführerin wird mit der Darstellung der ihrer Auffassung zur Rechtsmäßigkeit und Genehmigungsfähigkeit der Kreditermächtigung im Haushaltsplan 2022 keine konkrete Anregung zur Änderung des Haushaltsplans 2022 vorgetragen.

Ob mit dem Vortrag der Einwendungsführerin eine Änderung der Kreditermächtigung auf 0,0 € im Haushaltsjahr 2022 angeregt wird, vermag die Verwaltung nicht in den Vortrag hineinzuinterpretieren.
Da die Einwendungsführerin bei mehreren Gelegenheiten darauf hingewiesen hat, dass sie das Gesamtvorhaben nicht grundsätzlich ablehnt, sondern die vom ZV IPO vorgetragenen Angaben

bezweifelt, kann in dem Punkt keine konkrete und realistische Anregung zur Änderung des Haushaltsplans 2022 erkannt werden.

4. Gesamtfazit

In dem Gesamtfazit fasst die Einwendungsführerin Ihre Punkte noch einmal zusammen.

Aus dem Gesamtfazit sind keine konkreten und realistischen Anregungen zur Änderung des Haushaltsplan 2022 erkennbar, so dass eine Abstimmung dazu nicht erforderlich ist.

Dennoch soll nachfolgend kurz auf Punkte aus dem Punkt 4 eingegangen werden:

Der Zweckverband ist davon überzeugt, die tatsächliche und wirtschaftliche Situation unter den getroffenen Annahmen und den Regelungen des kommunalen Haushaltsrechts sachgerecht widergegeben zu haben und auch dem Hinweis der Rechtsaufsichtsbehörde aus der Genehmigungsbescheid zum Haushaltsplan 2021 gerecht geworden zu sein. Dies mag die Einwendungsführerin durchaus anders sehen.

Entgegen der Auffassung der Einwendungsführerin sieht der Zweckverband die Finanzierung auf mittlere und langfristige Sicht als gesichert an. Das Projekt ist sicher nicht frei von Risiken, wenn sich bspw. die angenommenen Rahmenbedingungen wesentlich verändern. Dies kann nicht abgestritten oder negiert werden, trifft aber gleichermaßen auf jede andere Annahme zu bzw. kann jede andere Annahme durch einen Dritten bezweifelt werden. Die Einwendungsführerin erkennt in ihrem Vortrag selbst die Risiken für das Projekt anlässlich der aktuellen Situation an.

In der Fortführung des Projektes unter den für die Haushaltsplanung 2022 getroffenen Annahmen ist nach Ansicht der Verwaltung für den Zweckverband kein Verstoß gegen geltendes Haushaltsrecht erkennbar.

Die Einwendungsführerin lässt in ihren Ausführungen nicht erkennen, wieso sie die Auffassung vertritt, dass allein die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna (SEP) von den durch die Mitgliedskommunen finanzierten Planungen profitieren soll. Die bisherige Beauftragung der SEP ist aus Sicht des Zweckverbandes sachdienlich, um die mit der Projektführung des Zweckverbandes verbundenen Aufgaben erledigen zu können.
Dieser Vorwurf geht insbesondere fehl, da die von der Einwendungsführerin genannten und aus Ihrer Sicht als extrem hoch angesetzten Vermarktungskosten nicht vorgesehen sind (siehe Ausführungen zu Punkt 2.4) und auch eine Entscheidung über die Leistungen zur Vermarktung noch nicht abschließend getroffen sind. Eine von der der Einwendungsführerin suggerierte Zurechnung von Vermarktungskosten i. H. v. 11,7 Mio. € zugunsten der SEP ist nicht sachgerecht.

Der Zweckverband sieht die vorgesehene Kreditaufnahme im Rahmen der vom Zweckverband der Haushaltsplanung 2022 zugrunde gelegten Annahmen als genehmigungsfähig und den Haushaltsplan 2022 insgesamt als rechtskonform an.

Anlage 1:
Einwendungen zum Haushaltsplanentwurf 2021 (eingereicht von Herrn Dr. Düring u. Herrn Mandel) und Stellungnahme des Zweckverbandes

Zweckverband Industriepark Oberelbe

Breite Straße 4

01796 Pirna

Eingegangen am:
17. Mai 2021

17.05.2021

Einwendung zum Entwurf des Haushaltplanes des Zweckverbandes „Industriepark Oberelbe" (ZV IPO) für das Haushaltjahr 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zuerst ein Hinweis zu einem Formfehler auf Seite 9 des Haushaltplanentwurfs. Es beschließt die Verbandsversammlung und nicht der Stadtrat. Und für die Unterschrift ist der Verbandsvorsitzende und nicht der Bürgermeister zuständig (Seite 10).

Allgemeine Anmerkungen

Der ZV IPO ist als eigenständige Körperschaft öffentlichen Rechts grundsätzlich eigenwirtschaftlich zu führen und zu finanzieren. Für die Finanzplanung heißt das, dass alle Ausgaben des ZV IPO vorrangig und möglichst vollständig durch Einnahmen aus dessen eigener Wirtschaftstätigkeit gedeckt sein müssen (vgl. § 24 Sächsische Kommunalhaushaltsverordnung in Verbindung mit § 72 Abs. 1 und 3 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGO)). Auf diese Rechtsgrundlage stellt auch § 58 Abs. 1 Sächsisches Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (SächsKomZG) ab. Die Erhebung/Festsetzung von Verbandsumlagen ist dabei nachrangig und gemäß § 60 Abs. 1 SächsKomZG dann gerechtfertigt, wenn die sonstigen Erträge nicht zur Deckung des Finanzbedarfs des ZV ausreichen. Dafür muss es also stichhaltige, sachliche und rechtliche Gründe geben. Eine Dauersubventionierung mittels Verbandsumlagen über einen nicht begrenzt- und überschaubaren Zeitraum, wie es beim ZV IPO absehbar der Fall ist, kann bereits ein Verstoß gegen die oben benannten Grundsätze des Haushaltrechts sein.

Der ZV IPO muss also seine Arbeit und das Gesamtprojekt grundsätzlich wirtschaftlich und kostendeckend gestalten und organisieren. Grundproblem des gewählten Konstrukts ZV IPO ist, dass der ZV nur für die Vorbereitung und Realisierung eines einzigen Projekts gegründet wurde. Daher fokussieren sich alle Ausgaben und Einnahmen auf dieses eine Projekt. Eine Querfinanzierung von Fehlbeträgen aus anderen wirtschaftlichen Tätigkeiten ist nicht möglich.

Der ZV IPO wurde von den Städten Pirna, Heidenau und Dohna bewusst ohne die Einlage von Kapital gegründet. Damit fehlt ihm jegliches Eigenkapital und er ist vollständig und unmittelbar von der finanziellen Leistungsfähigkeit der drei Städte abhängig. Es erfolgte lediglich die Übertragung hoheitlicher Aufgaben, verbunden mit dem Recht auf Erhebung/Beanspruchung von Steuern/Steuereinnahmen. Somit sind alle drei Städte die Verpflichtung eingegangen, bis zur Erzielung von kostendeckenden Einnahmen alle Vorfinanzierungskosten, Fehlbeträge und Risiken aus der Geschäftstätigkeit des ZV IPO vollumfänglich, allerdings nur im erforderlichen und begründbaren Rahmen (Grundsatz der Sparsamkeit), zu tragen. Das wiederum setzt wegen des großen Umfangs des Projekts zwingend voraus, dass sie über einen langen, nicht bestimmbaren Zeitraum in der Lage sein müssen, die erheblichen Kosten dieser Vorfinanzierungsverpflichtung zu tragen. Bei Kreditaufnahmen des ZV IPO handeln sie somit direkt als Bürgen, weil sie bei Zahlungsschwierigkeiten des ZV IPO über Verbandsumlagen von diesem unmittelbar in Anspruch genommen werden können.

Der vorliegende Haushaltplanentwurf ist der direkte Einstieg in eine hohe Verschuldung des ZV IPO ohne nachvollziehbaren Plan, ob, wann und wie diese Kredite und alle weiteren anfallenden Projekt-, Vermarktungs- und Betriebskosten aus der Wirtschaftstätigkeit des ZV IPO refinanziert werden können und sollen. Anhand der derzeitigen Kostenprognosen des ZV IPO läuft es auf eine zeitlich unbegrenzte umfangreiche Inanspruchnahme der Finanzen der Mitgliedsstädte des ZV IPO ohne reelle Aussicht auf ein ausgeglichenes wirtschaftliches Gesamtergebnis oder gar die Ausschüttung von Erträgen hinaus.

Für die Aufstellung des Haushaltentwurfs des ZV IPO ist die tatsächliche wirtschaftliche und finanzielle Situation und Leistungsfähigkeit der drei Städte unter Bezugnahme auf ihren satzungsgemäßen Finanzierungsanteil unmittelbar maßgebend. Er kann sich nicht über die wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten und die Zwänge seiner Mitgliedsstädte hinwegsetzen.

In allen drei Städten sind die Haushalte bereits beschlossen, so dass für die Erstellung des Haushaltentwurfs für den ZV IPO die Eckpunkte klar und von ihm zu beachten sind. Die Situation sieht wie folgt aus:

- Heidenau: Haushalt ohne Einschränkungen beschlossen
- Dohna:
    - Haushaltdefizit infolge Steuermindereinnahmen und Investitionen
    - Ausgleich des Defizits durch Rückgriff auf die Rücklagen und Steuererhöhungen
    - Beschluss zur Senkung des Mindestbestands für die Rücklagen von 4 auf 1,5 Mio. Euro = geplanter Bestand nach Abschluss des Haushaltjahres
    - Fazit: Über die jetzt im Dohnaer Haushalt eingeplanten Mittel für die Verbandsumlage hinaus gibt es keinerlei Finanzierungsspielraum zugunsten des ZV IPO.
- Pirna:
    - Defizit ca. 7,5 Mio. Euro mit Ausblick auf eine weitere drastische Steigerung im Jahr 2022 durch Mindereinnahmen
    - Die Stadt ist nicht mehr in der Lage, einen rechtskonformen Haushaltausgleich zustande zu bringen und die Finanzierung von Pflichtaufgaben verlässlich und seriös aufzubringen. Die Verschuldungsobergrenze ist nicht nur erreicht, sondern bereits überschritten. Daraufhin hat die Rechtsaufsichtsbehörde bereits die Kreditermächtigungen zusammengestrichen und die Stadt zu massiven und nachhaltig wirksamen Sparanstrengungen und Einnahmeverbesserungen aufgefordert.
    - drastische Einschnitte bei Pflichtaufgaben erforderlich
    - Der Stadtrat weigert sich bisher, zur Deckung der Finanzlücke Steuern, Gebühren etc. im erforderlichen Umfang und innerhalb der rechtlichen Grenzen zu erhöhen.
    - Fazit: Pirna kann und darf keinerlei weitere Lasten, erst recht keine Risiken aus Finanzierungsgeschäften des ZV IPO, mehr übernehmen. Der größte Zahler für den ZV IPO befindet sich in einer akuten Krisensituation und muss jegliche Ausgabe zur Disposition stellen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt Pirna reicht für eine rechtskonforme Finanzierung der im IPO-Haushaltplan ausgewiesenen und für die weitere Projektentwicklung zwingend erforderlichen Verbandsumlagen auch mittelfristig nicht aus.

In die Erarbeitung der folgenden Einwendungen ist neben dem auf Anforderung zugesandten Haushaltplanentwurf Stand 19.04.2021 auch die Beschlussvorlage der Stadt Dohna zum Haushaltplan des ZV IPO für die öffentlich durchgeführte 22. Sitzung des Stadtrates am 21.04.2021 eingeflossen. Dabei handelt es sich um ein öffentlich zugängliches Dokument mit direktem Bezug zum Haushaltplanentwurf. Die Prüfung ergab, dass zwischen dieser Information und dem in der Öffentlichkeitsbeteiligung zugesandten Dokument keine grundlegenden Kostenansätze geändert wurden. Der ergänzende Rückgriff auf ausschließlich in der Beschlussvorlage enthaltene Informationen ist somit gerechtfertigt.

Nicht nachvollziehbar ist, dass im offengelegten Haushaltplanentwurf sehr wichtige entscheidungs- und bewertungsrelevante Informationen aus der Zusammenfassung in der Beschlussvorlage, insbesondere eine Erläuterung zu den Mittelanmeldungen, Hintergründe für die der Planung zugrunde gelegten Annahmen, detailliertere Kosten für die Einzellose der Investitionen, eine fragmentarische Einnahme-/Rentabilitäts-prognose für verschiedene Verlaufspreisszenarien und ein Exkurs zu den Folgen eines Austritts der Stadt Dohna aus dem ZV nicht bzw. unvollständig enthalten sind. Gerade die Thematik Tilgung der geplanten Kredite und Refinanzierung der Gesamtkosten haben ein enormes Konfliktpotential. Sie fehlen im veröffentlichten Haushaltplanentwurf. Damit werden Bürgern und anderen Einwendungsberechtigten in der Öffentlichkeitsbeteiligung grundlegende Informationen vorenthalten.

Deshalb folgende Frage an den ZV IPO: Welche konkreten Gründe gibt es dafür?

Die Antwort wird relevant dafür sein, ob eine rechtliche Beanstandung des Beteiligungsverfahrens in Betracht kommen wird.

konkrete Einwendungen

Einwand 1: Verbandsumlage

Formell kann der ZV IPO seinen Finanzmittelbedarf feststellen und diesen dann über die Verbandsumlage den Mitgliedsstädten in Rechnung stellen. Allerdings ist es realitätsleugnend und nicht konsistent, dabei die wirtschaftliche Situation der Mitgliedsstädte einfach zu ignorieren und so zu tun, als wäre der Fortgang des Projekts in seinem jetzigen Umfang „gottgegeben" und nicht anpassbar. Durch die Personalunion der Bürgermeister mit der Zweckverbandsführung ist das erforderliche Detailwissen zu den finanziellen Zwängen jeder der drei Städte vorhanden.

Die Verbandsumlage steigt von 711.580 Euro im Jahr 2021 auf 1.290.740 Euro im Jahr 2024. Das ist eine Steigerung um 55 %. Für das Jahr 2026 ist eine Steigerung auf 1.725.300 Euro und somit um ca. 240 % gegenüber dem aktuellen Haushaltjahr vorgesehen. Diese Umlagehöhe sowie die vorgesehenen enormen Steigerungen sind u.E. aus den Haushalten der Mitgliedsstädte nicht rechtskonform finanzierbar.

Insbesondere Pirna mit dem derzeitigen IPO-Finanzierungsanteil von 60 % kann sich in absehbarer Zeit die Verbandsumlagen nicht mehr leisten. Pirna hat tatsächlich weder das Geld für die Umlage in Höhe von 427.000 Euro im Jahr 2021, und erst recht nicht für eine Umlageerhöhung auf 774.000 Euro im Jahr 2024 und auf 1.035.200 Euro im Jahr 2026. Die Gesamtsumme der Verbandsumlage in diesem Zeitraum beträgt 4.244.600 Euro. Diese Ausgabenentwicklung und -höhe erscheint im Hinblick auf die Pirnaer Haushaltsituation völlig unrealistisch. Frage an den ZV IPO sowie den OBM Hanke: Wovon soll das bei einem Haushaltdefizit von 7,5 Mio. Euro in diesem Jahr und einem voraussichtlich zweistelligen Defizit im nächsten Jahr bezahlt werden?

Vor dieser beabsichtigten Entwicklung der finanziellen Verpflichtungen aus dem Projekt IPO erscheinen die aktuellen „Sparanstrengungen" der Stadt geradezu absurd. In Pirna wurde etwa die Hälfte der verfügbaren Mülleimer abgebaut, um 35.000 Euro Entsorgungskosten im Jahr 2021 einzusparen. Zudem werden weitere massive Einschnitte in die Lebensqualität der Bürgerschaft, wie die Absperrung von Spielplätzen, Abschaltung der Straßenbeleuchtung, Senkung/ Streichung von Zuschüssen für Vereine und die immer weitere Verschiebung dringender Investitionen in Schulen, also von originären Pflichtaufgaben der Stadt, in Erwägung gezogen bzw. bereits vorgenommen! Trotz dieser Einschnitte sind weder die Finanzierungsdefizite des Stadthaushalts noch die IPO-Kosten zu decken.

Die Stadt Pirna wird sich dem Druck, auch die Kostenanteile und -verpflichtungen für das Projekt IPO signifikant zu senken bzw. ganz zu streichen, nicht entziehen können. Ähnlich geht es Dohna, auch wenn dort die finanzielle Gesamtsituation noch nicht ganz so dramatisch wie in Pirna ist. Aber auch Dohna hat zur Deckung der geplanten Ausgaben, wie bereits erwähnt, in diesem Jahr bereits Steuern erhöhen müssen und die Mindestrücklage gesenkt.

Eine Kompensation der durch Pirnas akute Finanzprobleme fehlenden Finanzmittel über höhere Finanzierungsanteile Dohnas und Heidenaus ist nicht realistisch vorstellbar. Deren Finanzierungsanteile sind durch die Satzung des ZV IPO festgelegt und können ohne eine Satzungsänderung weder erhöht noch gesenkt werden. Zudem zahlen diese beiden Städte auf ihre Flächenanteile bezogen ohnehin schon überproportional hohe Kostenanteile und „sponsern" so als deutlich kleinere Partner im ZV IPO die Große Kreisstadt Pirna. Die Bereitschaft Heidenaus und Dohnas zu noch höheren Finanzierungsanteilen dürfte ohnehin verschwindend gering sein, weil sie vom ZV IPO ohne ihre ausdrückliche Zustimmung über den Aufstellungsbeschluss zum Teilgebiets-B-Plan 1.1 auf sehr lange Zeit von der wirtschaftlichen Entwicklung ihres Flächenanteils am ZV IPO ausgeschlossen wurden. Aber zahlen müssen sie. Warum soll z.B. die Stadt Dohna noch höhere Lasten tragen, wenn sie ohnehin den ZV IPO wegen den bisher zugegebenen horrenden Kostensteigerungen und einer drohenden finanziellen Überforderung verlassen will? Zudem steht auch bei diesen beiden Städten die Frage nach der mittel- und langfristigen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Einwand: Die Finanzierung der im Haushaltplanentwurf enthaltenen Verbandsumlage ist u.E. zumindest für das Jahr 2021 als nicht gesichert zu betrachten. Der Haushaltplanentwurf gibt nicht die tatsächlichen Finanzierungsverhältnisse wieder. Infolge dessen sind die auf diesen Einnahmen kalkulierten Ausgaben nicht leistbar. Auch für die Folgejahre sieht es derzeit nicht viel besser aus.

Damit ist auch die mittelfristige Finanzierung der Verbandsumlage sehr unsicher, auch wenn Diskussionen dazu bisher tunlichst vermieden werden und sich in Pirna der Oberbürgermeister und ein Teil der Stadträte dieser Realität (noch) nicht stellen wollen/müssen.

Wir schlussfolgern aus den o.g. Erläuterungen: Wenn die Vertreter der Stadt Pirna in der Verbandsversammlung dem IPO-Haushalt zustimmen, dürfte dies einen Rechtsbruch darstellen. Sie gehen damit eine Zahlungsverpflichtung ein, die sie nicht rechtskonform erfüllen können. Gleiches gilt für den Fall, dass der ZV IPO ein solches Votum im vollen Wissen um dieses Problem akzeptiert. In diesem Fall würde sich die Frage stellen, ob der Haushalt tatsächlich rechtskonform zustande gekommen ist.

Und vor diesem finanziellen Hintergrund plant der ZV IPO mit dem aktuellen Haushaltplan bis zum Jahr 2024 Kreditaufnahmen von insgesamt 42,842 Mio. Euro. Für diese Kreditsumme fallen prognostizierte Zinsen von 712.200 Euro pro Jahr an, die über die Verbandsumlage den IPO-Mitgliedsstädten direkt in Rechnung gestellt werden.

Einwand 2 Kreditaufnahme und Kredittilgung

Umfangreiche Planungs- und Baukostensteigerungen sind allein schon wegen der derzeit geplanten Umsetzungszeiträume für die Teilflächen B (2029) und A (2032) zu erwarten. Die aktuellen und für die nächsten Jahre bereits absehbaren Marktbedingungen, die von stark steigenden Bau-, Energie- und Materialpreisen gekennzeichnet sind, sind für Auftraggeber bereits jetzt sowie in absehbarer Zeit ein großes, nicht ausreichend verlässlich kalkulierbares Problem. Da sich Planungskosten an den anrechenbaren Baukosten orientieren, sind auch dafür erhebliche Kostensteigerungen zu erwarten. Diese allgemeine Kostenentwicklung ist aber nicht dem Projekt IPO anzulasten, sondern trifft öffentliche wie private Auftraggeber gleichermaßen. Da nicht zu erwarten ist, dass die Erträge gleichermaßen steigen, stellt diese nicht unmittelbar beeinflussbare Kostenentwicklung ein zusätzliches enormes Risiko sowohl hinsichtlich der Finanzierung der anfallenden Kosten als auch der Rentabilität des Gesamtprojekts dar. Gleichwohl muss diese Kostenentwicklung zumindest prozentual pauschaliert in der Kostenermittlung und -fortschreibung berücksichtigt werden. Die Ergebnisse haben unmittelbaren Einfluss auf die erforderliche Kredithöhe und die Zinskosten. Ein Projekt, dass bereits in seinem jetzigen Planungsstand wirtschaftlich „auf Kante genäht" ist, hat unter diesen Bedingungen keine reelle Chance auf wirtschaftlichen Erfolg. Anhand dieser Überlegungen erfolgt die weitere Betrachtung und Bewertung der Thematik Kreditaufnahme und -tilgung.

Die Eigenanteile für das Gesamtprojekt sollen weit überwiegend durch Kredite finanziert werden. Diese unterliegen der Genehmigungspflicht durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Der ZV IPO besitzt kein eigenes Basiskapital, das zur Kreditbesicherung und für einen Verlustausgleich herangezogen werden kann (Vorbericht Punkt 7.3). Fehlbeträge sind daher durch die Verbandsmitglieder auszugleichen. Dazu sind sie u.E., wie bereits oben beschrieben, gar nicht (Pirna) bzw. im Verhältnis zur jetzt vorgesehenen Kreditsumme von 42,842 Mio. Euro nicht ausreichend (Heidenau, Dohna) in der Lage. Dieses Problem wird sich bei Erhöhungen der erforderlichen Kreditsumme infolge bereits jetzt absehbarer Kostensteigerungen weiter verschärfen.

Die Vermarktungsergebnisse sind durch die verfügbare Verkaufsfläche und die realistisch erzielbaren Verkaufspreise gedeckelt. Damit und unter Einrechnung der erhofften Fördermittel ist auch der maximale Kreditrahmen begrenzt.

Der Haushaltplanentwurf enthält bereits für den ersten Erschließungsabschnitt auf den Teilflächen C und D Kreditaufnahmen, die ausweislich der fragmentarischen Rentabilitätsbetrachtung in der Dohnaer Beschlussvorlage (ausschließliche Gegenüberstellung der geplanten Kreditsumme mit den prognostizierten Verkaufserlösen) mit hoher Wahrscheinlichkeit aus Verkaufserlösen nicht vollständig getilgt werden können. Die unmittelbar zu den Kredit- und somit den Investitionskosten hinzuzurechnenden Zinszahlungen sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Der Haushaltplanentwurf geht darauf nicht ein. Er enthält lediglich die Information, dass die Refinanzierung der Kredite durch Verkaufserlöse erfolgen soll. Zitat von Seite 25: „Tilgungsleistungen sind für das Haushaltsjahr 2021 und Folgejahre bis 2024 nicht vorgesehen. Die Tilgungsleistungen sollen aus den Verkaufserlösen der erschlossenen Grundstücke in den Jahren ab 2025 und den Fördermitteln erwirtschaftet werden." Tilgungsziele und -pläne mit konkreten Zeithorizonten fehlen. Es also nicht absehbar, wann und in welcher Größenordnung Tilgungen erfolgen sollen und können, wann die Kredite getilgt sein werden und welche Gesamtkosten auf den ZV IPO aus den Zinszahlungen und den von ihm bereits angekündigten Refinanzierungsdefiziten voraussichtlich zukommen werden. Die Tabelle auf Seite 113 ist dazu mangels konkreter Jahreszahlen nicht aussagefähig.

Die Dohnaer Beschlussvorlage ist dazu zumindest teilweise aussagefähiger. Zuerst ist einzuschätzen, dass die der Ermittlung des voraussichtlichen Kreditbedarfs zugrunde gelegte Grobkostenermittlung im Hinblick auf die bisher nicht bekannten Ergebnisse und Konsequenzen der derzeit laufenden Bauleitplanung und der darauf aufbauenden Fachplanungen voraussichtlich nur bedingt aussagekräftig und realistisch ist. Ein entscheidendes Indiz dafür sind die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des IPO-B-Planes Nr. 1. Sie lassen besonders für die Teilflächen C und D umfangreiche Mehraufwendungen mit signifikant höheren Kosten erwarten. Allein die Baukosten (ohne Planung, Grunderwerb etc.) für das auf 140 ha Entwicklungsfläche ausgerichtete Gesamtprojekt sind zwischen der Kostenermittlung im IPO-Realisierungskonzept vom November 2019 und der im Vorlagentext erwähnten aktuellen Kostenermittlung vom März 2021 erneut um 4,26 Mio. Euro gestiegen. Bei Anrechnung eines Planungskostenanteils von ca. 15 % = 639.000 Euro (rückgerechnet aus der aktuellen Kostenermittlung) für die Fachplanungen ergibt sich eine Kostensteigerung um 4,899 Mio. Euro. Prozentual anzusetzende Projektsteuerungskosten und andere auf dieser Berechnungsbasis anzusetzende Kosten sind dabei noch nicht berücksichtigt, so dass die tatsächlich wirksame Kostensteigerung über 5 Mio. Euro liegt. Da bisher lediglich die Teilflächen C und D bauplanungsrechtlich bearbeitet werden ist davon auszugehen, dass diese aktuelle Kostensteigerung allein diesen beiden Teilflächen zuzuordnen ist.

Für die nachfolgenden Ausführungen zur Tilgung der zur Entwicklung der Teilflächen C und D aufzunehmenden Kredite (also ohne Berücksichtigung von Zinszahlungen) gilt folgendes: Betrachtet wird die projektbezogene Netto-Kreditaufnahme zur Finanzierung der investiven Kosten nach Abzug der erhofften Fördermittel. Es wird ein einhundertprozentiges Vermarktungsergebnis der erschlossenen Baugrundstücke zum jeweils veranschlagten Verkaufspreis unterstellt.

Bei einem geplanten Verkaufspreis von 55 Euro/m² ergibt sich laut Beschlussvorlage ein Fehlbetrag von 3.542.134 Euro. Den erzielbaren Erlösen in Höhe von 39.300.480 Euro, die vollständig zur Kredittilgung eingesetzt werden, steht eine Kreditaufnahme für die Jahre 2021 bis 2024 in Höhe von 42.842.614 Euro gegenüber. Die Autoren der Beschlussvorlage kommen zu dem folgenden Fazit:

„Erlöse aus Grundstücksveräußerung mit einem Verkaufspreis von 55,00 €/m2 reichen nicht zur vollständigen Tilgung der aufgenommenen Kredite aus; es ergibt sich eine Unterdeckung i.H. v. 3.542,1 TEUR."

Die alternativ angeführte Erhöhung des angestrebten Verkaufspreises auf 60 Euro/m² bringt unter der gleichen Voraussetzung durch die Tilgung aus Verkaufserlösen in Höhe von 45.650.480 Euro einen rechnerischen Überschuss in Höhe 2.807.866 Euro. Dieser deckt lediglich die Zinsen für die ersten 4 bis 5 Jahre ab. Der rechnerische Überschuss wird aber aller Voraussicht nach zuallererst zur Abfederung der absehbaren Kostenerhöhungen, für die bereits Gründe benannt wurden, benötigt. Nach Einrechnung des prozentualen Anteils der Fördermittel (Nettoanteil ca. 50 bis 55 % der Gesamtkosten) steht für die Abfederung von Kostenerhöhungen bereits jetzt nur noch ein Finanzierungsspielraum von 4,5 bis 5 Mio. Euro zur Verfügung. Wohlgemerkt für alle irgendwann einmal anfallenden investiven und weiteren Kosten des gesamten Teilprojekts. Alle darüberhinausgehenden Kosten führen auch hier zu einem Fehlbetrag.

Mit dem Abschluss der Erschließung kommt eine sehr große Fläche auf einmal auf den Markt. Die muss überhaupt erstmal vollständig verkauft werden, um zu dem prognostizierten Ergebnis zu kommen. Zudem ist es sehr optimistisch, den in Orientierung an den Marktpreis gewählten Verkaufspreis für ausnahmslos alle verkaufbaren Flächen anzusetzen. Der Vorentwurf des B-Planes Nr. 1 hat aufgezeigt, dass es für einen erheblichen Teil der Grundstücke auf den Teilbereichen C und D teils sehr weitgehende Einschränkungen der Bebaubarkeit gibt. Beispielhaft sei nur die Thematik Bauhöhenbegrenzung benannt. Das kann und wird den

erzielbaren Preis für problematische Grundstücke drücken. Zugunsten des ZV IPO gehen wir davon aus, dass die angegebenen Verkaufspreise als Mischkalkulation über alle Vermarktungsflächen zu betrachten sind. Andernfalls steigt das Defizit.

Zusammengefasst ist es u.E. anhand der grundsätzlichen Kostenstruktur müßig, über leicht korrigierte Annahmen für erhoffte Verkaufspreise und der Prognose zugrunde gelegte Zinssätze zu spekulieren. Entscheidend ist die Feststellung, dass im Ergebnis der Haushaltplanung selbst bei einer hundertprozentigen Vermarktung aller Flächen ganz offensichtlich die Tilgung der Kredite aus den Einnahmen der Wirtschaftstätigkeit des ZV IPO nicht möglich ist. Es ist mit einem erheblichen Defizit zu rechnen und infolge dessen eine Überschuldung des ZV IPO zu erwarten.

Einziger Weg für den Ausgleich des voraussichtlichen Tilgungsdefizits ist dessen Übernahme durch die Mitgliedsstädte des ZV IPO. Per Verbandsumlage wäre dies zwar im Rahmen einer Restrukturierung des ZV IPO ohnehin möglich und alternativlos. Die Mitgliedsstädte müssen aber dazu in der Lage sein. Die Feststellungen in den allgemeinen Anmerkungen und im Einwand 1 beantworten diese Frage eindeutig negativ.

Einwand: Unter diesen konkreten Rahmenbedingungen stehen die Rechtmäßigkeit und die Genehmigungsfähigkeit der Kreditaufnahme in Frage. Damit ist die gemäß Vorbericht Punkt 7.3 letzter Absatz vorgesehene Finanzierung der Eigenanteile an den Investitionen durch Kredite nicht möglich. Ohne diese Eigenmittel können keine Fördermittel eingeworben werden. Und daher kann voraussichtlich die Projektfinanzierung auch aus diesem Grunde nicht rechtskonform zustande kommen.

Das absehbare Refinanzierungsdefizit bei den investiven Kosten wird im Haushaltplanentwurf u.E. durch die Verlagerung der Zinskosten für die Investitionen in die Verbandsumlage geschönt und verschleiert. Richtigerweise müssen auch diese Kostenbestandteile vollständig aus den Einnahmen der wirtschaftlichen Tätigkeit des ZV IPO, also konkret aus den Verkaufserlösen, refinanziert und entsprechend im Haushalt bilanziert werden, auch wenn eine Vorfinanzierung mangels Eigenkapital des ZV IPO über Verbandsumlagen erfolgt. Frage an den ZV IPO: Warum ist dies nicht erfolgt?

Wir bemängeln deshalb vorsorglich, dass die vom ZV IPO gewählte Bilanzierung fachlich und rechtlich mangelhaft sein kann. In Anbetracht der offenkundigen Tilgungsprobleme werden die Haushalte der Mitgliedsstädte durch die Einrechnung der Zinskosten für Investitionen in die Verbandumlage bereits vorab mit Verlustumlagen belastet, ohne dass dies offengelegt wird.

Einwand 3 strukturelle Überschuldung des ZV IPO

Eine umfangreiche und existenzbedrohende Überschuldung des ZV IPO ist anhand der Ausführungen und Begründungen in den beiden vorherigen Punkten unausweichlich. Der Haushaltplan enthält weder eine Aussage noch ein Konzept, wie mit der absehbaren Überschuldung umgegangen werden soll.

Die Haushaltführung hat gemäß § 24 Sächsische Kommunalhaushaltsverordnung in Verbindung mit § 72 Abs. 1 und 3 SächsGO so zu erfolgen, dass alle Ausgaben durch Einnahmen gedeckt sind. Ist dies nicht der Fall, sind Kosten zu senken, weitere Einnahmemöglichkeiten zu generieren und Restrukturierungskonzepte zu erarbeiten und genehmigen zu lassen.

Im § 58a SächsKomZG in Verbindung mit § 72 Abs. 3 Satz 5 SächsGO ist festgelegt, dass in diesem Fall ein Haushaltstrukturkonzept zu erarbeiten und der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen ist. Im Rahmen eines Haushaltstrukturkonzepts werden die Mitgliedsstädte des ZV IPO als Eigentümer in Anspruch genommen werden. Einen anderen Weg gibt es nicht.

Maßgebend ist, dass das strukturelle Defizit voraussichtlich bereits bei der Erschließung der Teilflächen C und D eine nicht mehr beherrschbare Größe erreicht. Wo soll dann noch das Geld für die Weiterplanung und Erschließung der Teilflächen B und A herkommen? Durch die Aufnahme von noch mehr Krediten? Es ist absehbar, dass keine einzige Stadt diese Belastungen aus dem Defizit des ZV IPO tragen kann. Damit ist die Erarbeitung eines realistisch umsetzbaren Haushaltstrukturkonzepts von vornherein aussichtslos.

Im konkreten Wissen um diese Fakten ist die bewusste und absichtliche Herbeiführung eines strukturellen Defizits ohne die reelle Aussicht auf die Deckung der Verluste durch die Mitgliedsstädte des ZV IPO

rechtswidrig. Dies ist im § 72 Abs. 5 Satz 1 SächsGO festgelegt. Da der Haushaltausgleich auch in der im § 72 Abs. 5 Satz 2 festgesetzten Restrukturierungsfrist von 4 Jahren nicht zu erreichen ist, liegt hier u.E. ein klarer und vorsätzlicher Verstoß gegen das Haushaltrecht vor.

Auf diese Entwicklung hat die Bürgervereinigung Dohna mittels einer Kostenanalyse vom 15.04.2020 auf Basis der Kostenangaben im Realisierungskonzept des ZV IPO hingewiesen (siehe Anlage 1). Für das Gesamtprojekt zeichnete sich bereits damals auf diesem groben Planungsstand ein Defizit von bis zu 30 Mio. Euro ab. Zu den Ergebnissen dieser Kostenanalyse gab es am 11.06.2020 ein insgesamt sehr sachliches und faires Gespräch zwischen Vertretern der Bürgervereinigung (Dr. Düring, Dr. Gilbert, Herr Mandel) und Vertretern des ZV IPO (Dr. Müller, Herr Elsner). Die Ergebnisse der Kostenanalyse wurden seitens des ZV IPO grundlegend anerkannt. Zu Details wurden unterschiedliche Sicht- und Herangehensweise deutlich und besprochen, so dass auch hier eine Annäherung der unterschiedlichen Argumente und Positionen möglich war (siehe Protokoll in der Anlage 2). Im Ergebnis des Gesprächs vereinbarten die Gesprächsteilnehmer die folgenden weiteren Schritte:

1. Aufarbeitung der Kostenansätze durch den ZV IPO bis zum 15.07.2020
2. Auswertung und fachlicher Austausch zu diesen Ergebnissen mit dem gleichen Teilnehmerkreis
3. anschließend Vorstellung und Diskussion mit den Stadträten

Leider wurde die praktische Umsetzung dieser Vereinbarung durch den ZV IPO ohne Angabe von Gründen verweigert. Teilweise wurden Nachfragen zum Bearbeitungsstand nicht einmal beantwortet. Es ist ernüchternd, die Erfahrung machen zu müssen, dass man als Bürger der Stadt Dohna dem Wort und der Zusage des eigenen Bürgermeisters nicht vertrauen kann. Die Entscheidung des ZV IPO, diesen konfrontativen Weg zu gehen, halten wir nach wie vor für nicht hilfreich. Wir betrachten das als eine vertane Chance.

Wir erneuern deshalb unseren Einwand, dass seit einem Jahr klar und vom ZV IPO anerkannt ist, dass das Projekt nicht kostendeckend und nur mit einem enormen Defizit umgesetzt werden kann. Im Wissen darum hat der ZV IPO trotzdem die Planungen weiter vorangetrieben. Die Feststellungen in diesem Einwand erhalten dadurch ein besonderes Gewicht.

Einwand 4 Fördermittelbeantragung –Nachweis der Gesamtwirtschaftlichkeit kann nicht geführt werden

Für die Beantragung der Fördermittel aus dem Programm GRW-Infra ist anhand mehrerer Kriterien der Nachweis der Gesamtwirtschaftlichkeit der beantragten Maßnahme zu führen. Insbesondere muss die Gesamtfinanzierung des Vorhabens einschließlich der Folgekosten gesichert sein (vgl. IV Nr. 12 Satz 1 und IV Nr. 13 Satz 1 GRW-Infra). Bemerkenswert ist die Vorgabe, dass bei der Finanzierung auch der demografische Faktor eine mitentscheidende Rolle spielt. Bereits die Ausführungen in den vorherigen Punkten zeigen, dass dieser Nachweis nicht seriös geführt werden kann. In Erweiterung der obigen Kostenbetrachtung sind in die Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung ausnahmslos alle dem Projekt zuordenbare Kosten und Einnahmen einzubeziehen. Dazu zählen in der Phase der Projektvorbereitung und -realisierung beispielhaft die erhofften Fördermittel, die Planungs- und Baukosten (förderfähiger und nicht förderfähiger Anteil), die Grunderwerbskosten, die Kosten für die Projektsteuerung, die Zinskosten, die Vermarktungskosten, die den Investitionen zuordenbaren Verwaltungskosten sowie die Kosten für die Voruntersuchungen und die Bauleitplanung. Diese Kosten werden durch Verbandsumlagen und Kredite vorfinanziert und müssen durch Einnahmen aus der Wirtschaftstätigkeit des ZV IPO vollständig refinanziert werden. Andernfalls ist das Gesamtprojekt nicht wirtschaftlich. Tatsächlich ist aber nach Abzug der Fördermittel ein Defizit in Millionenhöhe absehbar. Weiterhin ist völlig offen, wie die Projektfolgekosten (u.a. Verwaltung, Betriebs- und Unterhaltungskosten der fertiggestellten Erschließungsanlagen, Abschreibungen) zusätzlich zu den weiter auflaufenden Projektkosten erwirtschaftet werden sollen. Auch diese Folgekosten gehören zu einer Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Einwand: Das Gesamtprojekt wird hoch defizitär sein und ist daher nicht wirtschaftlich planbar und umsetzbar. Wir fordern die Einstellung des Planverfahrens und eine unabhängige Kosten-/ Nutzenanalyse.

In der Gesamtschau ist u.E. die Wahrscheinlichkeit einer rechtskonformen Fördermittelbeantragung und deren Bewilligung bei konsequenter Anwendung der Förderbedingungen im Antragsverfahren gering. Weitere bereits umfassend thematisierte Ausschlusskriterien für eine rechtskonforme Fördermittelbeantragung bleiben an

dieser Stelle außen vor, sind aber gleichwohl entscheidungsrelevant. Damit besteht die reelle Gefahr, dass eine weitere entscheidende Finanzierungsquelle wegfällt.

Einwand 5 Vermarktung

Der ZV IPO geht in der Dohnaer Beschlussvorlage von einem Vermarktungsbeginn im Jahr 2025 und dem Abschluss der Vermarktung im Jahr 2033 aus. Es ist also ein Vermarktungszeitraum von 8 Jahren für 140 ha Nutzfläche vorgesehen, wobei zu berücksichtigen ist, dass nunmehr der Abschluss der Erschließung des Areals B (Heidenau) für das Jahr 2029 und des Areals A (Dohna) für das Jahr 2032 vorgesehen ist. Das Dohnaer Areal soll also innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten komplett verkauft sein und zeitgleich der Verkauf aller Flächen auf C und D sowie B abgeschlossen werden. Die Weitsicht, dass genau dann ein solch hoher Flächenbedarf genau an dieser Stelle mit den konkreten Standortbedingungen und -einschränkungen vorhanden sein wird, verblüfft. Diese Zielannahme ist anhand reeller Vermarktungsverläufe der SEP und der Stadt Heidenau in Frage zu stellen. Die SEP hat für die Vermarktung des Gewerbegebietes „An der Elbe" mit ca. 50 ha Vermarktungsfläche über 20 Jahre benötigt (IPO-Vermarktungsfläche ca. 140 ha). Dabei ist zu berücksichtigen, dass dabei die Umwandlung eines erheblichen Anteils der ursprünglich für produzierendes Gewerbe vorgesehenen Flächen in Handelsflächen mit großem Flächenbedarf stattfand und dass die SEP die Vermarktung durch die Schaffung von eigenen Vermietobjekten aktiv unterstützte. Die größte im B-Plan als GI festgesetzte zusammenhängende Ansiedlungsfläche für Industrie an der Fabrikstraße wurde für eine Weiterbildungsstätte (vermietetes Objekt der SEP), einen Gewerbebetrieb für Metallbearbeitung und einen noch zu errichtenden Reifenhandel (wenige Meter entfernt gibt es bereits einen) offenbar mangels Ansiedlungsbedarf großflächig zweckentfremdet. Alle Betriebe erfüllen nicht die baurechtlichen Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO. Ihre Ansiedlung an dieser Stelle ist baurechtlich zumindest zweifelhaft. Auch im Interkommunalen Gewerbepark Dresden/Heidenau sind nach deutlich über 20 Jahren Vermarktungsdauer immer noch nicht alle Grundstücke verkauft. Anhand dieser reellen Erfahrungen, die durchaus branchenüblich und in anderen, sogar wirtschaftlich stärkeren Regionen bei Projekten vergleichbarer Größenordnung regelmäßig zu beobachten sind, „träumt" der ZV IPO mit seinem Vermarkter und Projektsteuerer SEP nun von der Vermarktung der IPO-Gesamtfläche von 140 ha innerhalb von 8 Jahren. Und aufbauend auf diesem unrealistischen Wunschtraum soll dann auch noch die Finanzierung, einschließlich Zinskosten, Vermarktungskosten und Verwaltungskosten zukunftssicher geplant werden.

Einwand: Es ist also absehbar, dass diese Vermarktungs- und Finanzierungsstrategie nicht erfolgreich sein kann. Die Kredittilgung, sofern überhaupt möglich, muss vom ZV IPO zeitlich gestreckt werden. Deutlich über diesen Zeitraum hinaus werden umfangreiche Verwaltungs-, Vermarktungs- und Zinskosten auflaufen. Diese wirken sich zusätzlich negativ auf die ohnehin nicht gegebene Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts aus und verschärfen über einen nicht absehbaren Zeitraum die Finanzierungsdefizite des ZV IPO. Zudem müssen auch diese bisher nicht eingeplanten Kosten von dem Mitgliedsstädten über Verbandsumlagen getragen werden.

Einwand 6 fortwährende Verschiebungen im Zeitablauf, Situation Heidenaus und Dohnas

Alle Mitgliedsstädte des ZV IPO sind gleichberechtigt und haben einen Rechtsanspruch auf die Erschließung der von ihnen in den ZV IPO eingebrachten Teilflächen. Bisher gibt es offensichtlich für die Stadt Dohna keine akzeptable Option, den ZV IPO auf Grundlage des vom Stadtrat gefassten Austrittsbeschlusses zu für die Stadt annehmbaren Bedingungen verlassen zu können. Daher erfolgt die weitere Betrachtung zwangsläufig unter der Beibehaltung der Mitgliedschaft Dohnas im ZV IPO.

Mit der nun konkret im Haushaltplanentwurf und in der Dohnaer Beschlussvorlage dokumentierten Verschiebung der Planungen und Erschließungsarbeiten in die Jahre 2029 (Teilfläche B) und 2032 (Teilfläche A) wird den Städten Heidenau und Dohna eine unbillige Härte und Benachteiligung zugemutet. Zudem ist in Anbetracht der zweifelhaften Rentabilität sowie der Planungsabläufe des laufenden Teilprojekts zu befürchten, dass es auch bei diesen Teilflächen zu weiteren signifikanten Terminverschiebungen kommt.

Bisher hat der ZV IPO keine seiner Terminplanungen und –zusagen gehalten. Dies in der Regel deshalb, weil sie ausschließlich von Fördermitteantragsterminen und nicht vom realen Zeitbedarf für die umfangreichen und rechtlich vorgeschriebenen Planungsschritte und –verfahren geleitet waren. Das ist ein gravierender und nicht akzeptabler Mangel im Projektmanagement.

Einwand: Im jetzigen Haushaltplan ist bereits die nächste Terminverschiebung für das laufende Teilprojekt, nunmehr die Fördermittelbeantragung erst im Jahr 2022 und Baubeginn 2023, enthalten. Infolge dessen laufen zusätzliche Kosten auf, die aber nicht detailliert offengelegt werden und auch von Heidenau und Dohna zu tragen sind. Zudem müssen sie das enorme Risiko aus der Entwicklung der Teilflächen C und D mittragen, ohne dass für sie irgendein wirtschaftlicher Nutzen aus Einnahmeüberschüssen absehbar ist. Diese konkrete Entwicklung des Gesamtprojekts ist durch die Verbandsziele und die darauf begründete Verbandssatzung nicht gedeckt.

Einwand 7 Festsetzung von Verpflichtungsermächtigungen

Verpflichtungsermächtigungen (VE) sind ein Vorgriff auf den zukünftigen Haushaltplan und binden Finanzmittel für die Zukunft. Es ist immer gründlich abzuwägen und nachvollziehbar zu begründen, ob und in welcher Höhe VE festgesetzt werden können und müssen. Es gelten die Regelungen des § 81 Abs. 2 SächsGO „Die Verpflichtungsermächtigungen dürfen zu Lasten der dem Haushaltsjahr folgenden drei Jahre veranschlagt werden, (...); sie sind nur zulässig, wenn ihre Finanzierung in künftigen Haushalten möglich ist."

Der Satzungsentwurf sieht im § 3 die Festsetzung von VE in Höhe von 12.302.600 Euro für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen vor. Sie sind konkret der Maßnahme „Auszahlungen für den Erwerb von unbeweglichen Vermögensgegenständen (Grunderwerb)" zugeordnet (vgl. Vorbericht Punkt 12). Damit wird also gleich einmal die Gesamtsumme des für das Haushaltjahr 2022 geplanten Grunderwerbs als VE angesetzt. Dieser Ansatz ist unverhältnismäßig hoch gewählt und nicht schlüssig begründbar.

Mit der VE soll offenbar die Fortführung des Grunderwerbs im Jahr 2022 und darüber hinaus notfalls auch ohne einen dann bereits rechtskräftigen Haushaltplan 2022 gesichert werden. Auf diesem Wege können weitere Tatsachen geschaffen werden können, ehe klar ist, ob und unter welchen Bedingungen das Projekt überhaupt weitergeführt werden kann. Es handelt sich faktisch um einen Freibrief zu einer weiteren signifikanten Verschuldung im Jahr 2022. Zudem würde die VE es dem ZV IPO erlauben, durch eine weite Auslegung oder Änderung des Verwendungszwecks, z.B. durch die gegenseitige Deckung von Finanzpositionen, erhebliche Kredite aus dem investiven Haushalt auch für andere Zwecke aufzunehmen. Dem ZV IPO steht es stattdessen frei, den Haushaltplan 2022 rechtzeitig zur Rechtskraft zu bringen. Das ist der für die aktuelle Finanzsituation angemessenere Weg.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass Kreditaufnahmen von mehr als 250.000 Euro netto im Rahmen der Haushaltsatzung bzw. des Haushaltplanes von der Verbandsversammlung genehmigt werden müssen (vgl. § 10 Abs. 3 Nr. 4 Verbandssatzung). Wenn man davon ausgeht, dass der Satzungsbeschluss zum Haushaltplan 2022 wie in den Vorjahren in der ersten Verbandsversammlung des Jahres 2022 erfolgt, und auch erst dort die Genehmigung für die Kreditaufnahme erteilt werden kann, gibt es für die Festsetzung einer VE, erst recht in der beabsichtigten Höhe, keine sachlich und rechtlich belastbare Begründung.

Einwand: Die in den vorherigen Einwänden umfangreich thematisierten Finanzierungsprobleme der Mitgliedsstädte sowie des ZV IPO selbst stellen die Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit von Kreditaufnahmen grundsätzlich in Frage. Dazu gehören auch die VE, die ja ebenfalls aus Krediten finanziert werden sollen. Ihnen fehlt somit die Finanzierungsgrundlage. Und damit greift das Ausschlusskriterium aus § 81 Abs. 2 SächsGO.

Einwand 8 gesplitteter Grunderwerb –Zustimmungspflicht der Verbandsversammlung zu Grundstückskaufverträgen

Wie bereits erwähnt gibt es offenbar erhebliche Probleme, einen rechtskonformen und genehmigungsfähigen B-Plan zustande zu bringen. Auch dieses Verfahren hat sich erheblich verzögert. Laut Vorbericht Punkt 4.7.1 wird die Rechtskraft des Teilbebauungsplanes 1.1 nun erst im Jahr 2022 angestrebt. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 1 haben gravierende fachliche, technische und rechtliche Probleme zu faktisch allen Planungsansätzen und –inhalten aufgezeigt. Anhand dessen gibt es ernsthafte und belastbare Gründe, die das tatsächliche Erreichen einer Rechtskraft des Teilbebauungsplanes 1.1 mit seinen jetzigen Planungsansätzen infrage stellen.

Offenbar ist sich der ZV IPO selbst nicht ausreichend sicher, die Rechtskraft dieses B-Planes tatsächlich zu erreichen. Im Vorbericht des Haushaltplanentwurfs wird im Punkt 12 die Praxis des ZV IPO wiedergegeben, bei

Grundstücksankäufen die Kaufpreiszahlungen in Teilzahlungen für die Jahre 2021 und 2022 aufzusplitten. Dies korrespondiert mit anderweitigen Informationen des ZV IPO, den Grundstücksverkäufern Anzahlungen zu leisten und den vollen Kaufpreis erst nach Rechtskraft des B-Planes auszuzahlen. Trotz dieser offenbar erheblichen Unsicherheiten sollen aber bereits im Jahr 2021 erhebliche Kredite für die Finanzierung des Grunderwerbs aufgenommen werden. Bereits dies ist unter Bezugnahme auf die vorangegangenen Einwendungen nicht vertretbar, weil bei einem Scheitern des B-Planes erhebliche, noch dazu kreditfinanzierte, Summen ohne jeglichen Gegenwert verschwendet werden.

Es macht stutzig, dass bisher keine Beschlussvorlage zur Genehmigung von Grundstücksgeschäften vorliegt, obwohl lt. Aussage des ZV IPO Verhandlungen mit Grundstückseigentümer laufen und zumindest die Bereitschaft einiger, aber nicht aller Eigentümer zu Verkäufen an den ZV IPO kolportiert wird. Damit steht bereits die nächste Förderbedingung auf der Kippe. Für Grundstückskaufverträge gilt grundsätzlich, dass sie in Abhängigkeit vom Ankaufspreis (mehr als 100.000 Euro netto je Einzelfall) vor dem rechtsverbindlichen Vertragsabschluss von der Verbandsversammlung genehmigt werden müssen (vgl. § 10 Abs. 3 Nr. 5 Verbandssatzung). Entscheidend sind die jeweilige Vertragssumme, unabhängig davon, wie viele Kaufpreistranchen vereinbart werden, und der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Wir kritisieren also, dass der ZV IPO mit der Splittung der Auszahlungssummen versuchen könnte, durch geringere Teilzahlungsbeträge diese Genehmigungspflicht vor dem Vertragsabschluss zu umgehen. Dies ist erst recht für den Fall relevant, wenn die Kaufverträge erst vor der Fälligkeit der Hauptzahlung der Verbandsversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden sollen. Zu diesem Zeitpunkt sind mit dem Vertragsabschluss und der Anzahlung bereits Tatsachen geschaffen worden, die einer Ablehnung der Genehmigung aus welchem Grund auch immer entgegenstehen würden. Dies wäre ein satzungswidriges Vorgehen. Zudem ergeben sich daraus Zahlungs- und Rechtspflichten sowie die Inanspruchnahme von Krediten des ZV IPO.

Die Grundstücksankäufe zum jetzigen Zeitpunkt sind ebenso wie die praktizierte Splittung in Frage zu stellen. Neben dem auch hier wieder relevanten Thema Rechtmäßigkeit von Kreditaufnahmen greift hier die Gefahr von Fehlinvestitionen und Verlusten beim Nichterreichen der Rechtskraft des B-Planes 1.1.

Einwand 9 Gesamtrentabilität und Gewinnerwartungen

Das Gesamtprojekt wurde mit blumigen Versprechungen zu niedrigen Erschließungskosten sowie schnellen und hohen Überschüssen für die beteiligten Städte gestartet. Die oben geschilderte Realität hat diese offensichtlich auf den Boden der Tatsachen zurückgeholt.

Die Umlage der laufenden Projektkosten in die Verbandsumlage sowie die Aufnahme von Krediten sind lediglich als Vorfinanzierung zu betrachten. Alle diese Kosten müssen über Einnahmen refinanziert werden, damit die Rentabilitätsschwelle des Gesamtprojekts erreicht werden kann.

Rechnet man die bereits jetzt bekannten Kosten auf die irgendwann einmal erhofften Erträge auf, ist es sehr illusorisch, auf eine Refinanzierung aller auflaufenden Vorfinanzierungskosten zu hoffen. Gleichfalls ist unklar, wie die laufenden Kosten nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen gedeckt werden sollen.

Wir weisen also weiterhin darauf hin, dass die Rentabilität des Gesamtprojekts offensichtlich nicht gegeben und auch nicht herstellbar ist und vom ZV IPO auch derzeit nicht glaubhaft dargestellt werden kann

Zusammenfassung

Das Projekt IPO und der ZV IPO sind u.E. finanziell in einer besorgniserregenden Schieflage. Eine rechtskonforme Finanzierung des Projekts in seiner jetzigen Dimension und Ausrichtung kann aus den benannten Gründen nicht sichergestellt werden. Die sich abzeichnende Überschuldung des ZV IPO kann auch durch ein Restrukturierungskonzept nicht geheilt werden. Der vorgelegte Haushaltplanentwurf erfüllt nicht die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen.

Die Haushaltprobleme sind grundsätzlicher Art und stellen daher die Ziele, den Umfang und in letzter Konsequenz die Rechtmäßigkeit des vom ZV IPO zu verantwortenden Projekts in Frage. Wir fordern deshalb die Einstellung der laufenden Planverfahren und eine unabhängige Kosten-/ Nutzenanalyse. Diese ist den Stadträten und der Bürgerschaft der beteiligten Kommunen vorzustellen und mit diesen zu diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ingo Düring

Krebs Nr. 1A

01809 Dohna

Peter Mandel

Eschenweg 16

01809 Dohna

Anlage 1

Wirtschaftlichkeitsberechnung des Gesamtvorhabens „Industriepark Oberelbe", Stand April 2020

Einnahmen

Grundstücksverkauf

- geplanter Verkaufspreis 55 Euro/Quadratmeter
- zu verkaufende Fläche: 140 ha = 1.400.000 Quadratmeter
- Maximalerlös bei vollständigem Verkauf: 77 Mio. Euro

Fördermittel

- Die vom Zweckverband (ZV) veröffentlichten Zahlen schwanken zwischen ca. 70 Mio. Euro und 61 Mio. Euro.
- Die Einnahmen sind erst dann konkret bezifferbar, wenn die Fördermittel bewilligt sind und der Fördermittelbescheid vorliegt. Ein Anspruch auf eine Förderung besteht ebenso wenig wie der auf eine bestimmte Förderhöhe.
- Ursprünglich hat der ZV mit einer Förderquote von 70 % gerechnet. Das betrifft aber nur die förderfähigen Kostenanteile. Nach Hinzurechnung der nicht förderfähigen Kostenanteile bei Gesamtkosten von 140 Mio. ergab sich damals eine Netto-Förderquote von ca. 50 %. Daher ist der ursprüngliche Fördermittelanteil bei der angenommenen Förderquote plausibel. Inzwischen hat aber der ZV selbst seine Prognose auf 61 Mio. Euro abgesenkt.

Gesamtsumme

- Für die Gesamteinnahmen aus Verkauf und Fördermitteln/staatlichen Zuschüssen ergibt sich mit diesen Kostenansätzen eine Spanne von maximal 147 Mio. bis 138 Mio. Euro. Sie sind nur dann erreichbar, wenn tatsächlich alle Grundstücke zum angesetzten Preis verkauft werden und wenn die Fördermittel in der erhofften Höhe bewilligt werden. Es handelt sich somit einen eher theoretischen Wert.
- Eine vollständige Vermarktung dieser großen Fläche in einem absehbaren Zeitraum ist anhand konkreter Erfahrungswerte wenig realistisch. Für etliche Grundstücke gibt es sehr weitreichende Einschränkungen der Nutzbarkeit (z.B. großflächige Höhenbegrenzungen im Aral D West, aber auch in anderen Teilbereichen). Es ist zu erwarten, dass dort Zugeständnisse beim Verkaufspreis gemacht werden müssen.
- Unter Berücksichtigung der unsicheren Konditionen der Förderung und dieser Einschränkungen bei der Vermarktung gehen wir für die weitere Berechnung von Einnahmen in der Größenordnung von 140 Mio. Euro aus. Das ist der Basiswert für die weiteren Berechnungen. Uns ist bewusst, dass auch wir mit diesem Rechenwert die sehr optimistischen Annahmen des ZV vorerst weitgehend übernehmen.

Steuereinnahmen

Alle Netto-Gewerbesteuern und Grundsteuern, die im Gebiet des ZV IPO anfallen, sind von den Städten Pirna, Heidenau und Dohna an den ZV abzuführen (vgl. § 17 Abs. 5 Zweckverbandssatzung). Derzeit dürften vor allem Grundsteuern als relativ verlässliche Einnahmequelle an den ZV abgeführt werden. Gewerbesteuern in größerem Umfang könnten erst nach nennenswerten rentablen Ansiedlungen eingenommen werden. Eine verlässliche Einnahmenprognose ist für einen absehbaren Zeitraum nicht möglich.

Zusammenstellung der Kosten aus Machbarkeitsstudie sowie Fortschreibung anhand Realisierungskonzept und BI-Recherchen (Stand April 2020)

In die Kostenberechnung des Grunderwerbs für Ausgleichsflächen wurden nur 110 von 130 ha einbezogen. Grund sind die pauschale Berücksichtigung von bereits im Besitz der Städte befindlichen Flächen sowie von Flächenanteilen für ein kooperatives Bewirtschaftungskonzept für Ausgleichsmaßnahmen.

Tabelle 1: Kostenermittlung

Einzelkostengruppe	Kosten ZV lt. Machbarkeitsstudie	Einzelkostengruppe	Kosten ZV lt. Tabelle Realisierungskonzept	Einzelkostengruppe	Kostenangabe lt. Fachbericht Realisierungskonzept	Kostenschätzung BI (falls keine Kosten angegeben)	Kosten-zusammenstellung BI	Risiken und verlagerte Kosten	Schätzung BI für verlagerte Risiken/Kosten
Bearbeitungsstand	Apr 17	Bearbeitungsstand	Feb 19		Jan 20	Feb 20	Feb 20	Mrz 20	Mrz 20
Zugrundegelegte ZV Fläche Gewerbe in ha	89	Zugrundegelegte ZV Fläche Gewerbe in ha	140		140	140	140	140	140
Zugrundegelegte Fläche Ausgleichsmaßnahmen in ha	keine Angabe	Zugrundegelegte Fläche Ausgleichsmaßnahmen in ha	130		130	130	130	130	130
Maßeinheit des Tabellenwertes	Mio. Euro	Maßeinheit des Tabellenwertes	Mio. Euro		Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
äußere Erschließung (Knotenpunkte)	10.3	äußere Erschließung (Knotenpunkte)	17.47	Verkehrliche äußere und innere Erschließung IPO ohne Geländeprofilierung und Regenwasserrückhaltung (Unterlage 04)	18.1		18.1		
Anpassung vorhandener Straßen	8.4	Anpassung vorhandener Straßen	11.42						
sonstige Baumaßnahmen (Lärmschutz, Wildschutz, Geländemodellierung	1	sonstige Baumaßnahmen (Lärmschutz, Wildschutz, Geländemodellierung	7.0						
								Ausbau der Dippoldiswalder Straße in Pirna zwischen Postweg und Stadtgrenze/IPO-Areal	Kosten unklar
innere Erschließung inkl. Geländeprofilierung und Regenwasserrückhaltung Straße	7.2	innere Erschließung inkl. Geländeprofilierung und Regenwasserrückhaltung Straße	14.7	Geländeprofilierung (Unterlage 14)	23.12		23.12	Änderung Kostenansatz Einheitspreis Geländemodellierung	11.20
								Planungskostenanteil für Änderung Kostensatz Einheitspreis Geländemodellierung	2.46
						Mehraufwendungen Bodenabtrag für Fels und Felsersatz (BK 6 und 7)	5.4		
						Abfahren von 300.000 Kubikmeter Massenüberschuß	4.50		
						Planungskostenanteil Mehraufwendungen	2.18		
				Regenwasserrückhaltung Straße (Unterlage 09)	4.34		4.34		
Summe Straße	26.9	Summe Straße	50.59		45.56		57.64		
Erschließung Strom	2	Erschließung Strom inkl. Umverlegung Hochspannungsfreileitung	12	Erschließung Strom ohne Umverlegung Hochspannungsleitung	keine Angabe		7		
				Umverlegung Hochspannungsleitung (Unterlage 06) bzw. Stellungnahme Opitz vom 12.3.2020	2.7 bis 5		5		
Erschließung Gas	1	Erschließung Gas	3.45		keine Angabe		3.45		
Wassermanagement Gewerbeflächen	12.55	Wassermanagement Gewerbeflächen	20.58		keine Angabe		20.58		
								Anlagen zur Abwasserentsorgung (siehe Unterlage 06)	Kosten derzeit unklar
Trinkwasser	1.55	Trinkwasser	3.21		keine Angabe		3.21		
Summe Medien	17.1	Summe Medien	39.24				39.24		
Grünordnerische Maßnahmen	4.4	Grünordnerische Maßnahmen	3.50				3.50		
Kompensationsmaßnahmen		Kompensationsmaßnahmen	3.68				3.68		
Ersatzmaßnahmen weiteres Umfeld	keine Angabe	Ersatzmaßnahmen weiteres Umfeld	2.07				2.07		
Summe Grünmaßnahmen ohne Grunderwerb	4.4	Summe Grünmaßnahmen ohne Grunderwerb	9.25				9.25		
Summe Planung und Dienstleistungen	12.25	Summe Planung und Dienstleistungen	24.70				24.70		
Zwischensumme ohne Grunderwerb	60.65		123.78				130.83		13.66
Grunderwerb Gewerbeflächen	keine Angabe	Grunderwerb Gewerbeflächen	keine Angabe			16.1	16.1		
Grunderwerb Ausgleichsflächen	keine Angabe	Grunderwerb Ausgleichsflächen	keine Angabe			12.7	12.7	ggf. kein oder reduzierter Grunderwerb für Ausgleichsflächen sondern langfristige Nutzungsverträge	Reduzierung Kosten derzeit unklar
Summe Grunderwerb	keine Angabe	Summe Grunderwerb	keine Angabe		Summe Grunderwerb	28.8	28.8		
Kosten Bewirtschafterverträge für Ausgleichsflächen	keine Angabe	Kosten Bewirtschafterverträge für Ausgleichsflächen	keine Angabe			keine Angabe	keine Angabe	Kosten langfristige Nutzungsverträge	Kosten derzeit unklar, langfristig Kosten ggf. höher als bei Erwerb?
Gesamtsumme brutto	60.65	Gesamtsumme brutto	123.78				159.63		> 173

Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben

Alle Angaben erfolgen in Mio. Euro.

Tabelle 2: Berechnung ohne Berücksichtigung von Grunderwerb

Varianten für Kostenansatz Grunderwerb		Machbarkeits-untersuchung April 2017	Realisierungskonzept ZV IPO Dezember 2019	Kostenzusammen-stellung BI Stand Februar 2020	Einbeziehung Schätzung BI für verlagerte Risiken/Kosten (13,66)
keine Berücksichtigung von Grunderwerbskosten	Prognostizierte Einnahmen aus Grundstücksverkauf und Fördermitteln = Gesamtbudget	keine Angabe	140	140	140
	Kosten Gesamtsumme brutto	60,65	123,78	130,83	144,49
	Differenz Einnahmen – Ausgaben	-	**+ 16,22**	**+ 9,17**	- 4,49

Tabelle 3: Berechnung mit Berücksichtigung von Grunderwerb

	Prognostizierte Einnahmen aus Grundstücksverkauf und Fördermitteln = Gesamtbudget	keine Angabe	140	140	140
Berücksichtigung der Grunderwerbskosten ausschließlich für die Gewerbefläche (16,1)	Kosten Gesamtsumme brutto	keine Angabe	140	146,93	160,59
	Differenz Einnahmen – Ausgaben	**keine Angabe**	**+/- 0**	- 6,93	- 20,59
Berücksichtigung der vollständigen Grunderwerbskosten einschließlich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, bezogen auf 250 ha (12,7)	Kosten Gesamtsumme brutto	keine Angabe	keine Angabe	159,63	173,29
	Gesamtsumme mit Kostenansatz der BI		152,7	159,63	173,29
	Differenz Einnahmen – Ausgaben	**keine Angabe**	- 12,7	- 19,63	- 33,29

Fazit

Die drei Städte Pirna, Heidenau und Dohna gehen ein unkalkulierbares Risiko ein. Das Projekt wird diese Städte über eine nicht absehbare Zeit nur Geld kosten, das sie bei verantwortungsvoller Betrachtung ihrer finanziellen Situation nicht haben. Sie setzen mit diesem Projekt ihre langfristige finanzielle Handlungsfähigkeit aufs Spiel!

Begründung:

- Bereits mit den derzeit bekannten Kosten und den sehr optimistischen Annahmen für die Ermittlung der Einnahmen ist das Projekt nicht kostendeckend durchführbar. Es gibt keinerlei Finanzpuffer für weitere Kostensteigerungen.
- Die Kreditkosten werden derzeit über die Umlagen des ZV finanziert. Später soll die Refinanzierung vorrangig über Fördermittel, Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Steuereinnahmen erfolgen. Die nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten gehören zu den Herstellungskosten und müssen über Kredite finanziert werden.
- Solange diese Kredite für die Gesamtkosten nicht getilgt sind, kann keine Ausschüttung von Überschüssen an die Städte erfolgen. Grundvoraussetzung dafür ist, dass das Areal mit seinen umfangreichen und kostspieligen technischen Anlagen überhaupt langfristig kostendeckend bewirtschaftet werden kann.
- Kann der ZV seinen Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Budgetüberschreitungen, fehlenden Einnahmen durch eine schleppende Vermarktung und zu geringe Steuereinnahmen im Zweckverbandsgebiet nicht nachkommen, kann und muss er seine Eigentümer in die Pflicht nehmen. Für alle nicht durch Einnahmen gedeckten Ausgaben des ZV müssen die Städte Pirna, Heidenau und Dohna über die Umlagen des ZV aufkommen und diese aus ihren Haushalten finanzieren (vgl. § 17 Abs. 1 Zweckverbandssatzung).
- Neben den ZV-Umlagen müssen die Städte für ihren Flächenanteil am ZV-Gebiet auch die Grundsteuern und die Netto-Gewerbesteuern an den ZV abführen (§ 17 Abs. 5 Zweckverbandssatzung). Das sind bereits jetzt wirksame dauerhafte Einnahmeverluste, die in den jeweiligen Haushalten zusätzlich zu den Kosten für die ZV-Umlagen kompensiert werden müssen.
- „Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann der Zweckverband Unternehmen und Betriebe errichten, erwerben, pachten und sich an anderen Unternehmen beteiligen." (§4 Abs. 8 Zweckverbandssatzung). Auch die damit zusammenhängenden Kosten können mit potentiellen Netto-Erlösen verrechnet werden.
- Die Ausschüttung von Überschüssen an die Mitgliedsstädte des ZV hat keine Priorität und ist daher in der Satzung nur als Kann-Bestimmung enthalten (vgl. § 17 Abs. 7 Zweckverbandssatzung)
- Es ist unter diesen Bedingungen kein Zeitraum absehbar, ab dem verlässliche Ausschüttungen von Überschüssen möglich sind. Nur über diese Ausschüttungen könnte eine langfristige Refinanzierung der über sehr viele Jahre zu zahlenden Zweckverbandsumlagen für die Haushalte der Städte erfolgen. Diese Zweckverbandsumlagen sind als Vorfinanzierungskosten des Projekts zu betrachten und gehören zu den Kosten, die erst wieder durch Einnahmen kompensiert/refinanziert werden müssen, ehe das Projekt tatsächlich einen wirtschaftlichen Mehrwert abwirft. Das sind viele Millionen Euro pro Stadt. Eine ungefähre Gesamtsumme ist nicht abschätzbar. Zu einer vollständigen Refinanzierung aller mit dem IPO-Projekt zusammenhängenden Ausgaben gehört auch die Kompensation der Steuermindereinnahmen durch die satzungsgemäße Abführung der Netto-Gewerbesteuer und der Grundsteuer. Und erst wenn diese vollständige Refinanzierung erfolgt ist, kann auch für die Städte Pirna, Heidenau und Dohna ein tatsächlicher finanzieller Netto-Nutzen eintreten. Irgendwann einmal, wenn überhaupt.

Anlage 2

Protokoll Besprechung in SEP zum Thema ,,Kostenschätzung IPO im Realisierungskonzept

11.6.2020, 17 bis 19:30 Uhr

Teilnehmer: Elsner (ZV IPO), BM Dr. Müller, Dr. Düring, P. Mandel, S. Gilbert

Hr. Elsner und BM Müller führten ein. Hauptaussagen:

- Ergebnis Machbarkeitsstudie war, dass IPO ,,machbar" ist
- Kommunikationsfehler oder damals Taktik: Fläche D als ,,Vorranggebiet" in Regionalplan, das ist zwar formal richtig aber aus heutiger Sicht ,,ein stumpfes Schwert" weil in Praxis solche Vorranggebiete quasi nicht umsetzbar sind. Deshalb aus Regionalplan wieder raus.
- Zahl 60 Mio (für 80ha) in Machbarkeitsstudie: Es war Fehler, diese Zahl zu nennen.
- Brachflächenentwicklung ist sehr differenziert zu sehen.
- Hr. Elsner ist ,,Verfechter" der IPO-Idee, weil es in den 90ziger Jahren so in Neustadt Sachsen auch funktioniert hat.
- BI äußerte starke Zweifel, dass dieses Konzept heute noch Zeitgemäß ist und verwies auf die mehrfach von der BI kommunizierte ,,REPO" Idee.
- Es wurden von beiden Seiten (IPO und BI) Argumente zum Planungsziel und Ausgestaltung ausgetauscht. Alles soweit bekannt.
- Dr. Müller verwies auf eine laufende Studie der Wirtschaftsförderung, wie die Strategie nach CORONA unter Berücksichtigung des Einflusses der Globalisierung aussehen sollte.

Bzgl. Kosten/Kostentabelle:

- Hr. Elsner erläuterte, warum der **Grunderwerb** nicht in Kostentabelle des Realisierungskonzeptes auftauchte und Verwies auf Folien, die in den Stadtratssitzungen gezeigt wurden, wo Grunderwerbskosten auch aufgeführt sind.
- BI wies darauf hin, dass mit dieser Vorgehensweise (Kosten optisch klein zu halten) ggf. auch politische Abstimmungsergebnisse beeinflusst worden und kritisierte das heftig am Beispiel SR Heidenau.
- Hr. Elsner erwiderte, dass ,,es aus jetziger Sicht nicht gut war, die Grunderwerbskosten nicht in die Kostenübersicht aufzunehmen".
- Dr. Müller: Ziel muss es sein, alle Kosten wieder zusammenzuführen. Zeitraum wurde erstmal nicht genannt (siehe Antrag BI weiter unten).
- Weiterhin wurde der Posten ,,**Massenüberschuss**" detailliert diskutiert: Hr. Elsner meinte zwar, die Kosten wären aufgeführt, aber BI bezweifelt das und verwies auf das BI Papier vom 15.4.2020. Hr. Elsner konnte auch nicht die entsprechende Position zeigen. Es wurde hier vom ZV eine Prüfung zugesagt.
- BI wies darauf hin, dass es auch bzgl. **Baugrund**untersuchungen und Berücksichtigung des schwierigen Baugrundes in der Ausführung zusätzliche Kosten zu erwarten sind, die derzeit nicht berücksichtigt sind in der Kostenschätzung. Das wurde von Hr. Elsner nicht entkräftigt. Er wies allerdings darauf hin, dass der ZV gute Preise erwartet, weil der Zeitpunkt und der Umfang der Ausschreibung solcher Leistungen wichtig sind.

Thema Abwasser:

- Bzgl. **Regenwasser**ableitung sieht die derzeitige Planungsstrategie so aus, dass bei der Erschließung nur die Straßenentwässerung vom ZV vorgesehen wird, die Gewerbeflächen werden erstmal nicht angefasst ➔ Kosten werden auf den Investor verschoben. Eine endgültige Festlegung muss im B-Planverfahren gemacht werden. Auf alle Fälle hat das großen Einfluss auf die Vermarktungsmöglichkeit und Kostenerträge für die Gewerbeflächen.
- Bzgl. **Schmutzwasser**ableitung kritisierte die BI stark, dass dafür vom ZV bisher keine Kosten ausgewiesen wurden.
- Hr. Elsner bestätigte, dass das Problem Abwasser bekannt ist und das es sich aus verschiedenen Gründen als kritisch erwiesen hat und das hier intensiv an einer Lösung gearbeitet wird. Allerdings sind Dohna und Heidenau „beherrschbar". Nur Pirna ist das Problem.
- BI wies darauf hin, dass bisher vom IPO-ZV eine „Kläranlagenlösung" auf dem IPO-Gelände ausgeschlossen wurde (siehe hierzu auch Protokoll BI/ZV vom 21.1.2019.
- BI forderte wiederholt, dass Kostenrisiken offen gelegt werden müssen, um eine offene Diskussion und vor allem eine sachgerechte politische Entscheidungsfindung zu gewährleisten. Das war und ist nach Meinung der BI bisher nicht gegeben.
- Es bestand auch Einigkeit mit Hr. Elsner, dass Kosten für die fehlenden Kostenpositionen auch jetzt schon schätzbar sind.
- BI wies auch darauf hin, dass es in Kostenschätzung auch ein Risikopuffer geben muss.
- BI wies ebenfalls darauf hin, dass bei zu hohen IPO- Kosten, die Kommunen in eine Zahlungsunfähigkeit hineingeführt werden könnten.

Thema Trinkwasser:

- Die Menge an Trinkwasser ist limitiert auf ca. 1.1 bis 1.2 Mio m^3 pro Jahr. D.h. es sind keine wasserintensiven Gewerbe möglich.

Thema: **Förderung AS A172a** mit IPO-Gebiet

- Hr. Gilbert verwies auf die Prüfung des Pirnaer „Alleingangs" durch die Stadtverwaltung Pirna und auf den Hinweis, dass o.g. AS nicht förderfähig wäre. Nach Diskussion darüber ordnete dies Hr. Elsner nur für den Fall ein, dass Dohna und Heidenau aus dem IPO-ZV aussteigen.

Antrag:

Am Ende der Diskussion stellte die BI den Antrag, das der IPO-ZV alle derzeit bekannten Kostenrisiken offenlegt und eine neue Kostentabelle analog zum Vorlage der BI vom 15.4.2020 erstellt. Diese solle dann an alle Stadträte mit entsprechender Kommentierung geschickt werden und als Grundlage für die weitere Diskussion und politische Entscheidungen genutzt werden.

Dies wurde von Hr. Elsner und BM Dr. Müller zugesagt. **Termin dafür ist der 15.7.2020.**

Anlage IPO-005/2021-02

Haushaltsplan 2021
- Einwendungen
- Stellungnahme des ZV IPO und Beschlussempfehlung

Vorbemerkung:

Mit der Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen gibt der Gesetzgeber den Einwohnern und Abgabepflichtigen die Gelegenheit, ihre Vorstellungen und Auffassungen zum vorliegenden Haushaltsplanentwurf sowie Vorschläge u. Hinweise zur Änderung des Haushaltsplanentwurfes vorzutragen.

Die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen ist ein zentraler Bestandteil des Haushaltsplanverfahrens. Die Einwendungen müssen sich somit auf den Haushaltsplan beziehen.

In der Kommentierung zu § 76 Abs. 1 SächsGemO (Quecke / Schmid - Kommentar zur SächsGemO - § 76 RZ 53) heißt es dazu: 'Diese Einwendungen sind keine förmlichen Rechtsbehelfe, sondern sie haben den Charakter von Anregungen. … Sie müssen konkret und realistisch sein.'.

Folgende wesentliche Punkte finden sich wiederkehrend in Einwendungen wieder:

a) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit der Mitgliedsgemeinden

Die Beurteilung der finanziellen bzw. wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mitgliedsgemeinden und die Abbildung der Verbandsumlage im Haushalt der jeweiligen Mitgliedsgemeinde ist keine Aufgabe des Zweckverbandes. Die Beurteilung, ob und inwieweit die Verbandsumlage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mitgliedsgemeinde entgegensteht, obliegt den Mitgliedsgemeinden. Die Mitgliedsgemeinden haben im Rahmen ihrer Mitgliedschaftsrechte darauf hinzuwirken, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde durch die Verbandsumlage nicht gefährdet wird.
Mit der Beschlussfassung des gemeindlichen Haushaltes, in der die Verbandsumlage als Mittelbereitstellung veranschlagt ist, ist für den Zweckverband die Leistung der Verbandsumlage als gesichert anzusehen.

b) Entwicklung der Teilbauflächen

Die Entscheidung zur sukzessiven Entwicklung der Teilbauflächen stand von Beginn an fest; bedingt durch den Austrittsbeschluss der Stadt Dohna wurde eine Änderung der Reihenfolge der Ausbauschritte notwendig, um die formalen Vorrausetzungen für die Beantragung der Fördermittel schaffen zu können.

Einen Rechtsanspruch auf eine zeitgleiche und gleichberechtigte Entwicklung der Teilbauflächen besteht nicht.

c) Wirtschaftlichkeit

In den Ausführungen einzelner Einwender wiederholen sich Anmerkungen zur Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts 'IndustriePark Oberelbe'.

Die ausführlichsten Ausführungen kommen von den Einwendern Herrn Dr. Düring und Herrn Mandel (Einwendung Nr. 1).
Soweit in den Ausführungen auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts eingegangen wird, gelten die Stellungnahmen des ZV IPO zu den Einwendungen von Herrn Dr. Düring und Herrn Mandel gleichermaßen.

Einwendungen

1.
Herr Dr. Ingo Düring / Herr Peter Mandel (Dohna)

Die Einwendungen von Herrn Dr. Ingo Düring und Herrn Peter Mandel sind am 17.05.2021 eingegangen.

Stellungnahme des Zweckverbandes:

Das Schreiben der Einwendungsführer ist in einen Teil 'Allgemeine Anmerkungen' und einen Teil 'Einwendungen' untergliedert.

Durch die Einwendungsführer wird die Frage aufgeworfen, welche Gründe es dafür gibt, dass nach Ansicht der Einwendungsführer den Einwendungsberechtigen wichtige Informationen im Haushaltsplanentwurf vorenthalten werden.

Aufgrund der zeitlichen Geltung des Haushaltsplans (§ 74 Abs. 1 Satz 1 SächsGemO - 'jedes Haushaltsjahr eine Haushaltssatzung' u. § 74 Abs. 3 SächsGemO – 'Haushaltsjahr ist das Kalenderjahr') beziehen sich die Zahlen und Ausführungen (bspw. im Vorbericht) im Wesentlichen auf das Haushaltsjahr, für das der Haushaltsplan aufgestellt und erlassen wird.

Maßstab für die inhaltliche Ausgestaltung des Haushaltsplans sind die Bestimmungen der SächsKomHVO. Neben den zahlreichen tabellarischen Übersichten (bspw. Ergebnis-, Finanzhaushalt) kommt dem Vorbericht bezogen auf das Haushaltsjahr und die Jahre der mittelfristigen Finanzplanung (bis 2024) erläuternde Bedeutung zu.

Dem Einwendungsberechtigten werden entgegen der Ansicht der Einwendungsführer unter Bezugnahme auf das betreffende Haushaltsjahr keine grundlegenden Informationen vorenthalten.

Nachfolgend wird auf die konkreten Einwendungen eingegangen:

1.1 Verbandsumlage

Der Ermittlung des Finanzbedarfs des Zweckverbandes liegen die allgemeinen Haushaltsgrundsätze gem. § 72 Abs. 1 u. Abs. 2 SächsGemO sowie die allgemeinen Planungsgrundsätze gem. § 10 Abs. 1 SächsKomHVO zugrunde.

Der Finanzbedarf ergibt sich aus den Mittelanforderungen der einzelnen Bedarfsstellen (Dienststellen) und ist darauf ausgerichtet, die Aufgaben des Zweckverbandes sparsam und wirtschaftlich zu erfüllen.

Der Zweckverband kann zur Deckung seines Finanzbedarfs von den Verbandsmitgliedern eine Verbandsumlage erheben (§ 60 Abs. 1 i. V. m. § 17 VerbSatzg).

Die Verbandsmitglieder sind verpflichtet, die durch die Verbandssatzung und anschließend durch den Umlagebescheid festzusetzende Verbandsumlage zu leisten.

Die Mitgliedsgemeinden sind in den Planungsprozess für die Haushaltsplanerstellung einbezogen. Aufgabe des Zweckverbandes ist es, seinen für seine Aufgabenerfüllung notwendigen Finanzbedarf zu ermitteln und – sofern eigene Einnahmen zur Deckung des Finanzbedarfs nicht ausreichen – diesen durch die Erhebung der Verbandsumlage zu decken.

Auf die Leistungsfähigkeit der Mitgliedskommunen wird insoweit Rücksicht genommen, als dass nur der notwendige Finanzbedarf ermittelt wird und somit letztlich in die Berechnung der Verbandsumlage einfließt.

Die Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mitgliedsgemeinden und die Abbildung der Verbandsumlage im Haushalt der jeweiligen Mitgliedsgemeinde ist keine Aufgabe des Zweckverbandes. Die Beurteilung, ob und inwieweit die Verbandsumlage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mitgliedsgemeinde entgegensteht, obliegt den Mitgliedsgemeinden. Die Mitgliedsgemeinden haben im Rahmen ihrer Mitgliedschaftsrechte darauf hinzuwirken, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde durch die Verbandsumlage nicht gefährdet wird.

Die Beschlussfassung der Haushaltssatzung 2021 mit der darin enthaltenen Festsetzung der Verbandsumlage begegnet entgegen des Vortrages der Einwendungsführer keinen rechtlichen Einwänden. Der von den Einwendungsführern vorgetragene Rechtsbruch ist mitnichten gegeben.

Entgegen dem Vortrag der Einwendungsführer ist die für das Haushaltsjahr 2021 festzusetzende Verbandsumlage als gesichert anzusehen, da mit dem Haushaltsplan 2020 für das Finanzplanungsjahr 2021 eine höhere Verbandsumlage avisiert worden ist, als sie nunmehr durch die Haushaltssatzung 2021 festgesetzt werden soll.

Mit der Beschlussfassung des gemeindlichen Haushaltes, in der die Verbandsumlage als Mittelbereitstellung veranschlagt ist, ist für den Zweckverband die Leistung der Verbandsumlage als gesichert anzusehen.

1.2 Kreditaufnahme und Kredittilgung

Der der Haushaltsplanung zugrunde gelegte Investitionsbedarf ist anhand der vorliegenden Unterlagen (bspw. Planungsunterlagen) ermittelt worden.

Der Investitionsbedarf wird im fortlaufenden Prozess der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes präzisiert (bspw. Kostenschätzung u. -berechnung nach HOAI).
Die Einwender tragen zutreffend vor, dass in die bisher in die Berechnungen einbezogenen Kostenermittlungen keine prozentualen Kostensteigerungen eingerechnet worden sind.

Die vorliegenden Kostenschätzungen basieren auf dem Realisierungskonzept und werden im laufenden Planungsprozess aktualisiert. Die Ausgangswerte wurden vorsorglich hoch angenommen, um Sicherheiten zu schaffen. Ein Inflationsausgleich wurde nicht explizit eingerechnet. Aus Einsparungen, u. a. durch die Beibehaltung der 110 kV-Trasse und deren Einbindung in das Geländeprofil sowie infolge einer erheblichen Reduzierung der Geländemodellierung ergeben sich ausreichend Spielräume für mögliche Kostensteigerungen. Der angenommene Kostenrahmen für das Gesamtvorhaben wird weiterhin eingehalten. Andererseits werden sich Kostensteigerungen auf die Verkaufspreise auswirken.

Der Zweckverband ist – wie zutreffend von den Einwendern vorgetragen wird – nicht mit Eigenkapital (Basiskapital) ausgestattet worden. Dem lag die bewusste Entscheidung der Gründungsmitglieder zugrunde, dass damit nicht bereits zum Gründungszeitpunkt ein erheblicher Finanzierungsbetrag durch die Mitgliedsgemeinden geleistet werden sollte. Für eine Ausstattung des Zweckverbandes mit Eigenkapital hätte dieser bereits zum Gründungszeitpunkt (Mai 2018) eine investive Umlage (Finanzhaushalt) erheben müssen, die von den Mitgliedsgemeinden ggf. im Rahmen einer eigenen Kreditaufnahme hätte finanziert werden müssen.

Die Mitgliedsgemeinden haften – wie von den Einwendern zutreffend ausgeführt – für den Fall, dass der Zweckverband als Kreditnehmer für die Rückzahlung der Kredite ausfällt, indirekt.
Das von den Einwendern dargestellte Haftungsrisiko besteht nach Ansicht des Zweckverbandes jedoch nicht abschließend in der vorgetragenen Höhe von 42,8 Mio.€.
Ein Haftungsrisiko in der vg. Höhe bestünde nach Ansicht des Zweckverbandes nur dann, wenn die Erschließung der Teilflächen C u. D vollständig abgeschlossen wird und anschließend keine Flächen verkauft würden.
Das Haftungsrisiko des Zweckverbandes wird durch zwei Faktoren begrenzt:

- Sukzessive Erschließung
  Die Erschließung des Teilbauflächen C und D erfolgt nur dann, wenn verschiedene Voraussetzungen erfüllt sind (Schaffung Baurecht / Verfügungsgewalt Grundbesitz / Bewilligung Fördermittel). Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, wird die Kreditermächtigung nicht in Anspruch genommen.

- Verkauf der erschlossenen Grundstücke
  Ausgehend von den aktuellen Annahmen des Zweckverbandes kann ein Verkaufspreis von durchschnittlich 60,00 €/m² erzielt werden, so dass aus der Veräußerung der Grundstücke die Kreditaufnahme getilgt und ein Überschuss (gegenüber dem Erwerb und der Erschließung der Grundstücke) erzielt werden kann.

  Die Annahme eines Verkaufserlöses von 60,00 €/m² erscheint aufgrund der aktuellen Marktlage und Erkenntnisse des Zweckverbandes sachgerecht.

  Der Zweckverband geht in seinen Planungen entgegen den Einwendern nicht davon aus, dass nach der Fertigstellung der Erschließung alle Grundstücke kurzfristig verkauft werden können. Der Grundstücksverkauf erstreckt sich nach den Planungen des Zweckverbandes über einen mehrjährigen Zeitraum (2025 bis 2032).

Die Einwender tragen pauschal vor, dass die Kreditaufnahmen für die Erschließung der Teilflächen 'mit hoher Wahrscheinlichkeit' nicht vollständig aus den Verkaufserlösen gedeckt werden können; sie lassen ihre Begründung für diese Annahme nicht erkennen.

Durch die Einwendungsführer wird bemängelt, dass der Haushaltsplan 2021 mit dem Finanzplanungszeitraum bis 2024 keine Aussagen zu den Tilgungsleistungen ab dem Haushaltsjahr 2025 enthält. Die Betrachtungen des Zweckverbandes erstrecken sich auch auf die Zeit über den Finanzplanungszeitraum bis 2024 hinaus. Innerhalb des Haushaltsplans 2021 sind die Angaben jedoch auf den gesetzlichen Rahmen beschränkt worden.
Insoweit beinhaltet die Tabelle auf Seite 113 des Haushaltsplanentwurfs 2021 eine Zusammenfassung des Investitionsprogramms nach dem Muster 10 zu § 4 Abs. 4 u. § 9 Abs. 1 u. 2 SächsKomHVO.

Die von den Einwendern unsubstantiiert vorgetragenen Kostensteigerungen > 5,0 Mio.€ – insbesondere auf Basis des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 –

lassen sich nicht verifizieren. Aus dem Vortrag lässt sich die Herleitung der vorgetragenen 'umfangreichen Mehraufwendungen' nicht erkennen.

Das Realisierungskonzept (Stand 12/2019) weist Gesamtkosten ohne Grunderwerb i. H. v. rd. 123,2 Mio.€ aus. Zuzüglich des Grunderwerbs (rd. 17,2 Mio.€) wurde von Gesamtkosten für den Grunderwerb und die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes von rd. 140,4 Mio.€ ausgegangen. Gegenüber dieser Kostenermittlung haben sich aus der Fortführung des Gesamtvorhabens keine wesentlichen Kostenveränderungen aufgezeigt. Damit befindet sich das Projekt in dem anfangs ermittelten Kostenrahmen.

1.3 Rechtmäßigkeit u. Genehmigungsfähigkeit der Kreditaufnahme

Entgegen dem Vortrag der Einwender steht die Rechtmäßigkeit und die Genehmigungsfähigkeit der im Haushaltsplan 2021 vorgesehenen Kreditaufnahme nicht in Frage.
Gem. § 82 SächsGemO bedarf der Gesamtbetrag der Kreditaufnahme (5,9 Mio.€) der Genehmigung der Rechtsaufsicht; diese darf nur erteilt werden, wenn die geordnete Haushaltswirtschaft nicht gefährdet ist. Die Genehmigung ist dann zu versagen, wenn die Kreditverpflichtungen die dauernde Leistungsfähigkeit des Zweckverbandes gefährden.

Entgegen dem Vortrag der Einwender sieht der Zweckverband in den Kreditverbindlichkeiten keine Gefährdung der dauernden Leistungsfähigkeit des Zweckverbandes.

Obschon das Gesamtvorhaben nicht ohne Risiken (Zinsentwicklung / wirtschaftliche Gesamtentwicklung / Vermarktung) ist, erscheint aus den vorstehenden Ausführungen die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Zweckverbandes nicht gefährdet.

Aus den Annahmen des Zweckverbandes ist ersichtlich, dass mit der fortschreitenden Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes eine stetige Rückführung der Verbindlichkeiten bis in das Jahr 2033 vorgesehen ist.

Sofern entgegen der Erwartung des Zweckverbandes eine Kreditgenehmigung verweigert würde, müsste das Gesamtvorhaben auf den Prüfstand gestellt werden.
Eine Umsetzung des Vorhabens ohne entsprechenden Eigenanteil wäre – wie von den Einwendern vorgetragen – nicht möglich.

Die von den Einwendungsführern vorgetragene fehlerhafte Bilanzierung ist nicht erkennbar. Die Zuordnung der Zinslasten in den Ergebnishaushalt sowie der Tilgungsleistungen in den Finanzhaushalt entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Einbeziehung der Zinsleistungen in die Verbandsumlage wird entgegen dem Vortrag der Einwender aus der Zuordnung der Zinsleistungen und des Ausweises der Verbandsumlage im Ergebnishaushalt offengelegt. Die Verbandsumlage ergibt sich aus der Saldierung der Erträge und Aufwendungen des Ergebnishaushaltes.

1.4 strukturelle Überschuldung des ZV IPO

Eine strukturelle Überschuldung des ZV IPO ist entgegen der Darstellung der Einwender nicht gegeben.
Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

Der Erstellung eines Haushaltsstrukturkonzeptes gem. § 24 Abs. 4 i. V. m. § 26 SächsKomHVO bedarf es nicht. Nach der Haushaltsplanung 2021 mit den Finanzplanungsjahren bis 2024 ist

jeweils der Haushaltsausgleich gem. § 24 Abs. 1 SächsKomHVO erreicht. Für die Folgejahre ist jeweils mit einem Haushaltsausgleich zu rechnen.
Der Haushaltsausgleich wird solange über die Festsetzung einer Verbandsumlage erreicht, bis der Zweckverband ausreichend eigene Erträge zur Deckung seiner Aufwendungen erzielt.

1.5 Fördermittelbeantragung – Nachweis der Gesamtwirtschaftlichkeit

Der Zweckverband geht davon aus, dass mit der Antragsstellung die notwendigen Voraussetzungen für eine Förderung erfüllt werden können.

Sollte im Antragsverfahren die von der Bewilligungsstelle im Rahmen der Förderrichtlinie 'GRW Infra' gestellten Bedingungen nicht erfüllt werden können, würde das zur Einstellung des Vorhabens führen.

1.6 Vermarktung

Für die Annahmen zur Erschließung und Vermarktung der IPO-Flächen sind zwei Faktoren maßgeblich. Zum einen die zeitliche Rahmensetzung der Verbandskommunen für die Entwicklung der jeweiligen Teilfläche bzw. im Fall Dohna die beabsichtigte Rücknahme aller Flächen aus dem Verband und zum anderen die tatsächliche Nachfragesituation, wie sie sich in konkreten Standortanfragen widerspiegelt.

Die Einwender führen an, dass der zeitliche Vorlauf der Erschließungsarbeiten vor dem Abschluss der Vermarktung zu gering sei. Richtig ist, dass die Vermarktungsaktivitäten parallel zu den Erschließungsarbeiten laufen. Insbesondere in den kleiner strukturierten Teilflächen A und B kann nur so auf individuelle Vorgaben eines Investors hinsichtlich Grundstücksgröße, -zuschnitt und ggf. Geländenivellierung eingegangen werden. Die getroffenen Annahmen entsprechen der Praxis.

1.7 Verschiebungen im Zeitablauf – Situation in Heidenau u. Dohna

Die Ausführungen der Einwender sind widersprüchlich: Es wird ein Rechtsanspruch auf Entwicklung der in den ZV eingebrachten Flächen angemahnt und zugleich auf eine zügige Umsetzung des im Dohnaer Stadtrat gefassten Austrittsbeschlusses gedrängt.

Die zeitlichen Verschiebungen in der Planungsphase beruhen auch auf dem Austrittsbegehren der Stadt Dohna und den damit zwangsläufig verbundenen Umstellungen im zeitlichen Ablauf (vorerst keine Weiterplanung der Teilfläche A, Reduzierung der Teilfläche D um Flächen der Gemarkung Dohna).

Das Ziel, den IPO als interkommunalen Standort zu entwickeln, bleibt auch weiterhin bestehen. Für den Antrag auf Austritt der Stadt Dohna aus dem Zweckverband gibt es derzeit noch keine Entscheidung.

Ein Austritt der Stadt Dohna ist gemäß Satzung frühestens zum 01.01.2023 möglich. Es gibt keine Auswirkungen auf den Haushalt 2021 des ZV IPO.

1.8 Festsetzung von Verpflichtungsermächtigungen

Die Einwender stellen die Zulässigkeit der Veranschlagung von Verpflichtungsermächtigungen gem. § 81 SächsGemO nicht in Abrede.

Die Veranschlagung von Verpflichtungsermächtigungen ist ein in der Haushaltsplanung genutztes Hilfsmittel, die Fortführung von Maßnahmen im nächsten Haushaltsjahr dadurch zu sichern, dass im aktuellen Haushaltsjahr Verträge abgeschlossen werden können, die im nächsten (oder den beiden darauffolgenden Haushaltsjahren) zahlungswirksam werden.

Auf den konkreten Fall angewendet bedeutet dies, dass der Zweckverband im Haushaltsjahr 2021 Grundstückskaufverträge abschließen kann, aus denen im Haushaltsjahr 2022 Auszahlungen (Teilkaufpreiszahlungen) entstehen.
Wie bereits an anderer Stelle durch den Zweckverband ausgeführt, ist für den Grunderwerb eine gesplittete Kaufpreiszahlung für die Grundstücke vorgesehen, die von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (Schaffung Baurecht) abhängig ist.

Die Einwender gehen fehl in ihrer Annahme, dass mit einer 'weiten Auslegung oder Änderung des Verwendungszwecks, z. B. durch die gegenseitige Deckung von Finanzpositionen, erhebliche Kredite aus dem investiven Haushalt auch für andere Zwecke in Anspruch genommen werden können'.
Mit dem Abschluss der Kaufverträge und der Vereinbarung der gesplitteten Kaufpreiszahlung werden die haushaltsrechtlich bereitgestellten Mittel und Verpflichtungsermächtigungen gebunden. Eine Verwendung für andere Zwecke ist damit nicht mehr möglich. Der von den Einwendern vorgetragene 'Freibrief zu einer weiteren signifikanten Verschuldung im Haushaltsjahr 2022' ist damit mitnichten gegeben.

Die Veranschlagung von Verpflichtungsermächtigungen ist nicht an ein bestimmtes Verhältnis zu vorhergehenden oder laufenden Haushaltsplanansätzen gebunden, sondern orientiert sich allein an dem Bedarf, der für das Eingehen von vertraglichen Verpflichtungen mit Zahlungsmittelwirksamkeit in den Folgejahren benötigt wird. Insofern geht der Vortrag, dass die für das Haushaltsjahr 2021 veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen unverhältnismäßig hoch und nicht schlüssig begründbar sind, fehl.

Mit der Veranschlagung von Verpflichtungsermächtigungen geht der Zweckverband auch eine Selbstverpflichtung ein, in dem Haushaltsjahr, für das die Ermächtigungen erteilt sind, die entsprechenden Haushaltsmittel – und ggf. Kreditermächtigung – einzuräumen.

Das von den Einwendern eingebrachte Argument der Genehmigung der Kreditaufnahme durch die Verbandsversammlung (§ 10 Abs. 3 VerbSatzg) greift nicht, da es bei dieser Entscheidung nur noch um die Einzelfallentscheidung über die tatsächliche Kreditaufnahme (Kreditsumme / Kreditkonditionen) geht. Die grundlegenden Entscheidungen, dass zur Finanzierung der Auszahlungen Kredite in Anspruch genommen werden können/sollen, wird mit der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung getroffen.

Ein Verzicht auf die im Haushaltsplan 2021 veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen (12,3 Mio.€) und eine Neuveranschlagung im Haushaltsjahr 2022 ist nicht sachgerecht, da mit dem Verzicht auf die Veranschlagung der Verpflichtungsermächtigungen der Abschluss der Kaufverträge bis zur Rechtswirksamkeit des Haushaltsplans 2022 zurückgestellt werden müsste.
Die Veranschlagung von Verpflichtungsermächtigungen versetzt den Zweckverband in die Lage, grundsätzlich eine der Bedingungen für die Beantragung der Fördermittel (Verfügbarkeit der Grundstücke) zu erreichen.

Die Einwender führen zutreffend aus, dass die Gesamtvertragssumme eines Kaufvertrages entscheidend für die Entscheidung durch die Verbandsversammlung ist (§ 10 Abs. 3 Nr. 5 VerbSatzg). Dem wird vom Zweckverband nicht entgegengetreten. Die Entscheidung über einen Kaufvertrag durch die Verbandsversammlung ist unabhängig von dem/den darin vereinbarten

Fälligkeitsterminen. Es bleibt unklar, woraus die Einwender die Annahme ableiten, dass der Zweckverband die Kaufverträge erst vor der Fälligkeit der Hauptzahlung der Verbandsversammlung zur Entscheidung vorlegen wird.

1.9 Gesamtrentabilität u. Gewinnerwartungen

Wesentliche Annahmen für die Angaben im Haushaltsplan sind sehr konservativ, d. h. sie enthalten Sicherheiten, die in der Summe ggf. zur ungünstigen Darstellung der Gesamtsituation, insbes. in der langfristigen Prognose führen. Der Zweckverband unterstellt u. a. sehr geringe Gewerbesteuererträge von nur 5 TEUR je Hektar. Dieser Wert ist nach neueren Erkenntnissen deutlich zu niedrig bemessen.

Werden Erträge aus der Gewerbesteuer von 10 TEUR je Hektar zugrunde gelegt, ergibt sich ein Refinanzierungszeitraum für den Zweckverband von 10 bis 12 Jahren.

Vergleichbare Vorhaben (Dohna, Wilsdruff, Klipphausen, Günzburg) zeigen, dass in den letzten fünf Jahren deutlich höhere Gewerbesteuererträge (>50 TEUR je Hektar) erreicht werden konnten.

Sollten die tatsächlichen Einnahmen im IPO näher an die o. g. realen Vergleichswerte heranreichen, verkürzt sich der Refinanzierungszeitraum entsprechend, d. h. die Ertragsphase beginnt früher und die gemäß Umlageschlüssel zu verteilenden Erträge der Folgejahre fallen höher aus.

Beschlussempfehlung:

zu 1.8 – Festsetzung von Verpflichtungsermächtigungen

→ Es wird die Ablehnung der Einwendung empfohlen, da die Festsetzung der Verpflichtungsermächtigungen nicht gegen die haushaltswirtschaftlichen Bestimmungen gem. § 81 SächsGemO verstößt und diese zur vorgesehenen Realisierung des Grunderwerbs zweckmäßig sind.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesend	JA-Stimmen	NEIN-Stimmen	Enthaltungen
Zugestimmt: ☐	Abgelehnt: ☐		

zu den übrigen Punkten

→ Es wird die Ablehnung der Einwendungen empfohlen, da eine konkrete und realistische Einwendung bzw. Anregung zur Änderung des Haushaltsplanentwurfs 2021 nicht vorgetragen wird.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesend	JA-Stimmen	NEIN-Stimmen	Enthaltungen
Zugestimmt: ☐	Abgelehnt: ☐		