

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/6615/2019
	Status: öffentlich
	Datum: 16.01.2019

Dezernat:	I
Fachdienst:	15 - Referat für Stadt-, Regional- u. Wirtschaftsentwicklung
Sachbearbeiter/in:	Dr. Blümling, Stefan

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

Interkommunales Gewerbegebiet Marburg, Ebsdorfergrund, Staufenberg

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Universitätsstadt Marburg, die Stadt Staufenberg und die Gemeinde Ebsdorfergrund entwickeln gemeinsam das im Regionalplan Mittelhessen 2010, Kap. 5.3 Flächen für Industrie und Gewerbe (5.3-2 (Z) (K)), ausgewiesene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung „Östlich Ebsdorfergrund-Heskem (Marburg, Ebsdorfergrund)“ einschließlich des sich anschließenden Gebietes, beide zusammen bezeichnet als InterKom Eins bis InterKom Vier.
2. Die Entwicklung wird von den Kommunen mit insgesamt bis zu 3.000.000 Euro bezuschusst. Dieser Zuschuss verteilt sich auf die Gemeinde Ebsdorfergrund mit 1.500.000 Euro und die beiden Städte mit jeweils 750.000 Euro. Er wird durch nächstmögliche Ausweisung für das Haushaltsjahr 2019 und/oder Haushalt für das Haushaltsjahr 2020 dargestellt.
3. Darüber hinaus beteiligen sich die Kommunen mit insgesamt bis zu 300.000 Euro am Stammkapital der InterKom mbH. Davon entfallen auf die Gemeinde Ebsdorfergrund bis zu 150.000 Euro und auf die beiden Städte jeweils bis zu 75.000 Euro. Die beiden in Tz. 2 und 3 dieses Beschlusses bezeichneten Summen von insgesamt bis zu 3.600.000 Euro verstehen sich als gegenseitig deckungsfähige Finanzierungsbestandteile im Sinne der Tz. 2.1 der Sachverhaltsbeschreibung.
4. Der Magistrat wird beauftragt,
 - a. für die InterKom mbH einen Gesellschaftsvertrag zu entwickeln und zur Beschlussfassung vorzubereiten, der die Interessen der Kommunen im Sinne der §§ 121, 122 HGO insbesondere hinsichtlich der Sicherstellung eines angemessenen Einflusses auf die

Entscheidungen der InterKom mbH berücksichtigt.

- b. eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Universitätsstadt Marburg, der Stadt Staufenberg und der Gemeinde Ebsdorfergrund zur Beschlussfassung vorzubereiten, die alle zwischen den Kommunen zu treffenden Regelungen des Interessenausgleichs, der Mitbestimmung und der finanziellen Rahmenbedingungen beinhaltet,
 - c. im Rahmen eines vergaberechtlich zulässigen Verfahrens den Partner für die Umsetzung der Entwicklung zu ermitteln, der das für die Kommunen wirtschaftlichste Angebot abgibt,
 - d. mit diesem einen städtebaulichen Vertrag zu entwickeln und zur Beschlussfassung vorzubereiten, der die Interessen der Kommunen, insbesondere hinsichtlich der Sicherstellung der zweckgemäßen Verwendung des kommunalen Zuschusses und der Mitbestimmung bei der Entscheidung zur Ansiedlung von Unternehmen sowie dem dazu notwendigen Verkauf von Grundstücken, angemessen und rechtssicher berücksichtigt,
5. Die Stadtverordnetenversammlung überträgt gem. § 62 Abs. 1 Satz 3 HGO dem Haupt- und Finanzausschuss die endgültige Beschlussfassung aller unter Ziffer 4. genannten Verträge.

Sachverhalt:

Einleitende Ausführungen

Unter dem 17. März 2017 haben die Universitätsstadt Marburg – folgend auch Universitätsstadt - und die Gemeinde Ebsdorfergrund – folgend auch Gemeinde - eine Absichtserklärung zur Durchführung eines gemeinsamen Projektes zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Ebsdorfergrund-Heskem unterzeichnet.

Dieses Vorhaben basiert auf Festsetzungen des Regionalplans Mittelhessen 2010, Kap. 5.3 Flächen für Industrie und Gewerbe (5.3-2 (Z) (K)). Dort ist festgelegt:

„Die Inanspruchnahme der nachfolgend aufgeführten *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage einer interkommunalen Kooperation zwischen den genannten und ggf. weiteren Städten und Gemeinden. Zu diesem Zweck werden zwischen den beteiligten Städten und Gemeinden entsprechende Kooperationsverträge abgeschlossen, in denen auch der Bedarf für die Flächenentwicklung nachgewiesen wird. Davon betroffen sind folgende *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung*:

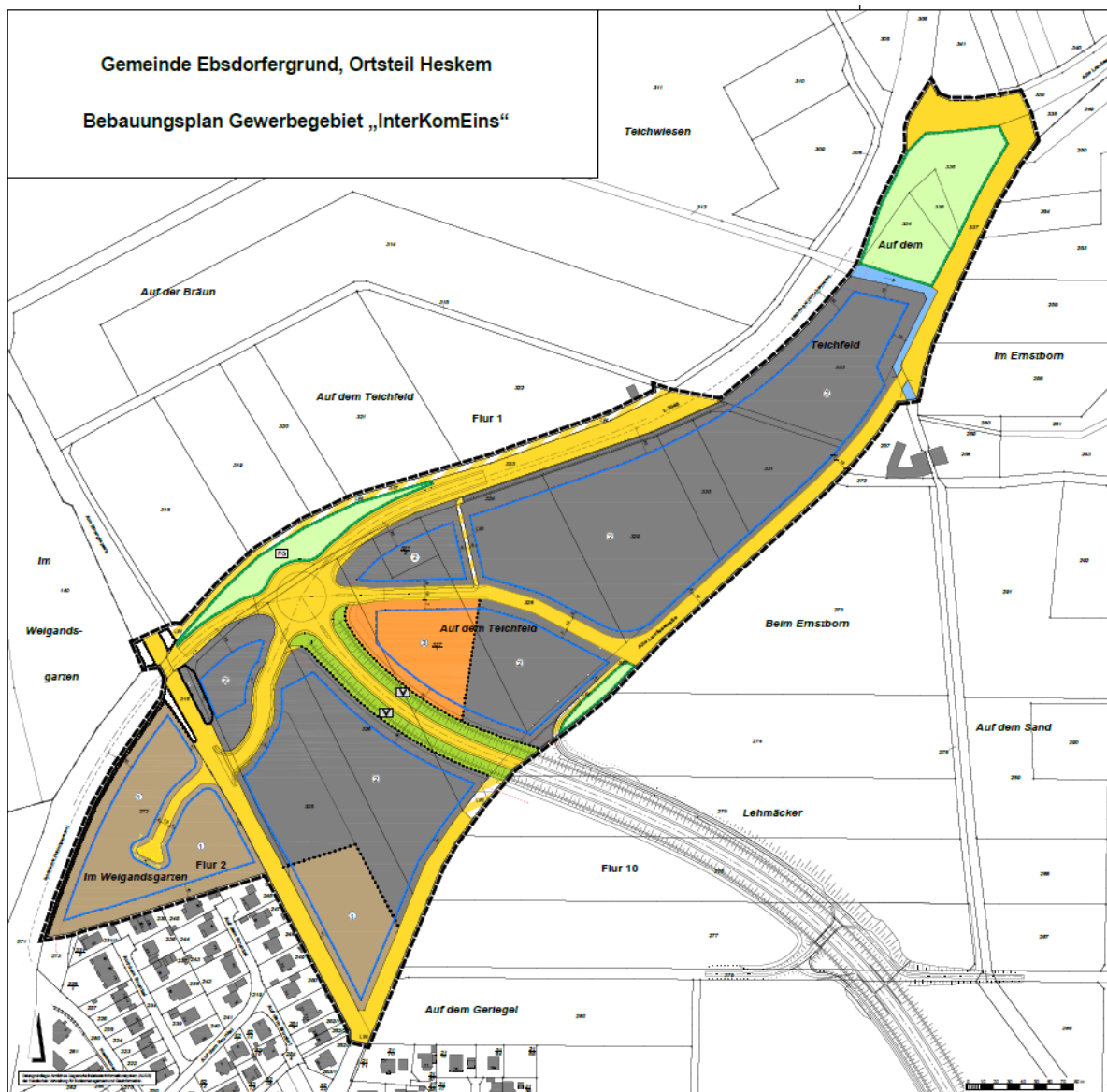
- Östlich Ebsdorfergrund-Heskem (Marburg, Ebsdorfergrund)

Beide Kommunen legen in der Absichtserklärung fest, dass ein Kooperationsvertrag zwischen ihnen vereinbart werden soll, der die neben den regionalplanrelevanten Anforderungen insbe-

sondere die Organisationsform der Projektabwicklung, die Verteilung von Erträgen und Aufwendungen und die sonstigen für die Kommunen bedeutsamen Fragestellungen regeln soll.

Sie stimmen ausdrücklich darin überein, dass sie sich bei der Projektabwicklung auch dritter Parteien bedienen möchten, sofern hierüber ein Konsens erzielt werden kann.

Die Gemeinde hat in der Folge in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20. März 2017 den Aufstellungsbeschluss für das von dem Regionalplan umfasste erste Teilgebiet, bezeichnet als InterKom Eins / InterKom Zwei, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss ist noch nicht veröffentlicht.



Der Aufstellungsbeschluss umfasst auch eine Mischgebietsfläche in Flur 2, bezeichnet mit „Im Weigandsgarten“, die nicht von der Regionalplanausweisung als interkommunal zu entwickelndes Gebiet umfasst ist und im Regionalplan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Die Gemeinde wird diese Fläche im Rahmen eigener Infrastrukturentwicklung selbständig beplanen und erschließen. Diese Fläche ist mithin nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

Insgesamt umfasst das in der Plankarte ausgewiesene Gebiet InterKom Eins -/- InterKom Zwei ohne die vorbezeichnete Fläche eine vermarktbar Fläche von 80.837 m².

Die Ing.büro Grohmann GmbH hat unter dem 20. Oktober 2017 eine Vorplanung zur Erschließung des Gebietes vorgelegt, die von der Gemeinde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss beauftragt worden ist.

Seit Juli 2017 ist ein Projektarbeitskreis gebildet, dessen Aufgabe darin besteht, das Projekt für die beiden Kommunen vorzubereiten, zur Umsetzungsreife zu führen und die Realisierung zu steuern und zu begleiten. Der Projektarbeitskreis hat in den 11 Sitzungen, die seitdem stattgefunden haben, folgende Themen behandelt:

- Rechtsform der Entwicklungsgesellschaft bzw. -organisation
- Inhalte der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den beiden Kommunen und eines städtebaulichen Vertrages mit einem Projektentwickler
- Inhalte eines Gesellschaftsvertrages für die Entwicklungsgesellschaft bzw. -organisation
- Modalitäten der notwendigen Grundstücksankäufe
- Rechtliche Rahmensetzungen (Zivil-, Steuer-, Vergabe-, Beihilfe-, Kommunalrecht)
- Wie stellen sich Entwicklung und Vermarktung des Gebietes wirtschaftlich dar?

Bei der Bearbeitung der Themen hat sich der Projektarbeitskreis der Unterstützung externer Berater bedient. Genannt seien die JPLH Consult GmbH, Bad Endbach, und Herr RA Christopher Nübel, Wettenberg. Unterstützend hat der Fachdienst Rechtsservice der Universitätsstadt Marburg – insbesondere bei Fragen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag und Vergabethemen – mitgewirkt.

Mitglieder des Projektarbeitskreises sind zunächst Vertreter der beiden beteiligten Kommunen gewesen. Nachdem in der ersten Arbeitskreissitzung grundsätzlich Einigung darüber erzielt worden ist, dass ein privatrechtlicher Partner, die VR Bank Hessenland eG gemeinsam mit der Raiffeisenbank eG Ebsdorfergrund, in die Projektentwicklung einbezogen werden soll, traten jeweils deren Vorstände zu dem Projektarbeitskreis hinzu. Zu Fachthemen sind weitere Dienstleister (Ing.büros, Notar u.a.) hinzugezogen worden.

Viermal in der Zeit seit Juli 2017 ist in Spitzengesprächen unter Teilnahme des Oberbürgermeisters der Universitätsstadt und des Bürgermeisters der Gemeinde der aktuelle Entwicklungsstand besprochen worden. Am 15. November 2018 ist dabei festgelegt worden, dass die Entscheidungsfindung der städtischen und gemeindlichen Gremien zu dem Projekt vorbereitet werden soll.

Schließlich hat zuletzt die Stadt Staufenberg – folgend auch Stadt -, Landkreis Gießen, über den Bürgermeister das grundsätzliche Interesse bekundet, eine Beteiligung an dem interkommunalen Gewerbegebiet prüfen zu wollen. In dem vorerwähnten Gespräch am 15. November 2018 ist seitens der Universitätsstadt und der Gemeinde hierzu die Bereitschaft zu einer positiven Prüfung dieses Interesses signalisiert worden. Diese Beschlussvorlage berücksichtigt daher auch die Stadt Staufenberg inhaltlich und in der Behandlung der tatsächlichen und rechtlichen Fragestellungen.

1 Ergebnisse der Projektarbeitskreissitzungen und der übrigen Vorbereitungs- gespräche

1.1 Rechtsform der Entwicklungsgesellschaft, -organisation

Die Entwicklung soll im Rahmen einer privatrechtlichen Partnerschaft erfolgen. Partner soll eine sogenannte „Infrastrukturgesellschaft InterKom mbH“ sein.

Gesellschafter dieser Gesellschaft sollen nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen des Projektarbeitskreises und der Spitzengespräche die VR Bank Hessenland eG zu einem Anteil von 50%, die Gemeinde Ebsdorfergrund zu einem Anteil von 25% und die beiden Städte zu Anteilen von je 12,5% sein. Die kommunale Beteiligung an der Gesellschaft war zunächst nicht in Erwägung gezogen worden.

Zur Sicherstellung des kommunalen Einflusses auf das Projekt und damit der Wahrung der kommunalen Interessen ist jedoch eine solche nunmehr beabsichtigt und wird auch von der VR Bank Hessenland eG als Projektpartner befürwortet. Zwar verfügen die Kommunen über keine Mehrheit der Gesellschaftsanteile und Stimmrechte, es ist jedoch ohne Schwierigkeiten möglich und im Rahmen der Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung (HGO – insbesondere der §§ 121 und 122 HGO) auch notwendig, dass über die Formulierung entsprechender gesellschaftsvertraglicher Regelungen alle wesentlichen Unternehmensentscheidungen (zum Beispiel Geschäftsführerbestellung, wichtige Unternehmensverträge über einer bestimmten Größenordnung oder einer bestimmten Qualität, Darlehensverträge, Änderung des Gesellschaftsvertrages usw.) nur mit der Zustimmung der kommunalen Partner möglich sind. Die Ausgestaltung der Quoren und weitere Einzelheiten lassen sich im Rahmen einer ergänzenden Vereinbarung zu dem Gesellschaftsvertrag (zum Beispiel eines Konsortialvertrages) im Detail regeln. Dabei wäre dann auch die sich aus § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seiten 3634 ff) ergebenden rechtlichen Fragestellungen zu beachten. Nach § 11 Abs. 1 letzter Satz BauGB kann eine Gemeinde städtebauliche Verträge nämlich auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

1.2 Inhalte von öffentlich-rechtlicher Vereinbarung, städtebaulichem Vertrag und Gesellschaftsvertrag

Im Mittelpunkt der Beratungen im Projektarbeitskreis standen folgende Fragestellungen:

- Wie erfolgt die Einflussnahme der Kommunen in der Projektgesellschaft und in Bezug auf die Wahrung der Interessen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung und dem städtebaulichen Vertrag?
- Welche Kriterien werden berücksichtigt bei der Auswahl der anzusiedelnden Unternehmen (Bestand in einer der Kommunen, Arbeitsplatzsicherung, -erweiterung, Art des Gewerbes (Produktion, F&E versus Logistik))?
- Wie wird ein möglicher kommunaler Zuschuss gegenüber der Projektgesellschaft abgesichert?
- Gibt es ggf. neben einer Gestaltung als Zuschuss Alternativen zur Erbringung der kommunalen Finanzierungsanteile? Ist ggf. ein Modell denkbar, in dem die Kommunen der Gesellschaft Nachrangdarlehen gewähren, die zu einem fest definierten Zeitpunkt in einen Zuschuss umgewandelt werden können?
- Wie erfolgt die Willensbildung zwischen den Kommunen?
- Wie erfolgt die Verteilung der Erträge aus den für das Gewerbegebiet vereinnahm-

ten Steuern nach dessen Vermarktung? Wie werden Aufwendungen getragen, für deren Tragung nicht die Projektgesellschaft lt. der mit ihr geschlossenen Verträge verantwortlich ist?

Das Vertragswerk ist bislang noch nicht auf die zusätzlich mögliche Beteiligung der Stadt Staufenberg ausgerichtet. Dies wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des Projektes noch geschehen.

1.3 Modalitäten der Grundstücksankäufe

Es ist festgelegt worden, dass für in dem oben bezeichneten Aufstellungsbeschluss dargestellten zukünftigen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen 20 Euro je m² und für zukünftige Mischgebietsflächen 23,50 Euro je m² bezahlt werden sollen. Diese Ankaufspreise sind Ergebnis der Verhandlungen mit den derzeitigen Grundstückseigentümern. Weitere Flächen werden von der Gemeinde und der Hessischen Landgesellschaft zu erwerben sein. Die Ankaufspreise liegen hier deutlich unter den vorgenannten Preisen, es handelt sich hier um Ausgleichsflächen und andere nicht bebaubare Flächen.

Insgesamt werden die Grundstücksankaufskosten danach bei ca. 2 Mio. Euro liegen.

Die Einschätzung des Projektarbeitskreises zu den erzielbaren Verkaufspreisen der fertig erschlossenen Grundstücke wird in Tz. 1.5 und 2.3 dargestellt.

1.4 Rechtliche Rahmenseetzungen

Zivil-, steuer-, bau- und kommunalrechtlich beinhaltet das Projekt keine unlösbaren Schwierigkeiten. Die Finanzausgleichsmechanismen des FAG und darüber hinaus bezüglich der Zurechnung der Gewerbesteuerumlagen sind im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den beiden Kommunen zu bedenken und gleichfalls lösbar.

Vergaberechtlich ergibt sich aus einem Aktenvermerk des Fachdienstes Rechtsservice der Universitätsstadt vom 16. Februar 2018 (s. Anlage), dass das vorstehende Projekt bei Erreichen des Schwellenwertes für das EU-Vergaberecht von netto 5.548.00,00 Euro auf der Grundlage der §§ 103 und 99 GWB in einem öffentlichen Vergabeverfahren abzubilden wäre. Eine beihilferechtliche Stellungnahme des Hessischen Städtetages für den Fall einer Unterstützung der Kommunen an die vorgenannte Projektentwicklungsgesellschaft steht noch aus.

1.5 Wirtschaftlichkeit

In den Projektarbeitskreissitzungen am 27. September und 2. November 2017 ist verabredet worden, dass die JPLH Consult GmbH eine Wirtschaftlichkeitsberechnung entwickelt, auf deren Grundlage die Kommunen und eine privatrechtliche organisierte Entwicklungsgesellschaft beurteilen können, unter welchen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Entwicklung abgebildet werden könnte. Die Ergebnisse werden folgend dargestellt. Die Berechnung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

2 Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung

2.1 Grundannahmen

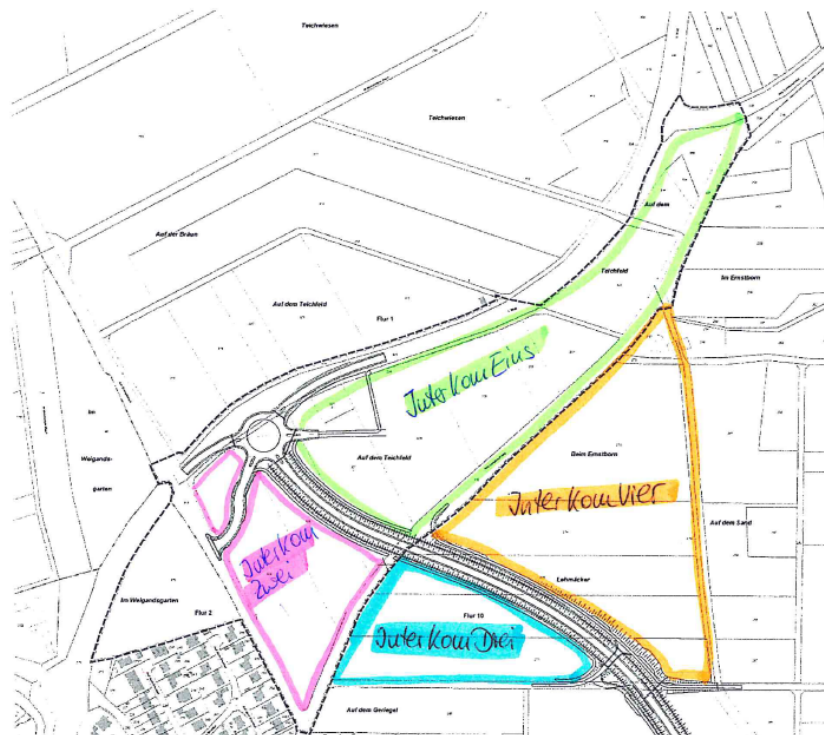
Die Realisierung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes InterKom soll in zwei Schritten erfolgen. Ursächlich für diese Überlegung des Projektarbeitskreises ist, dass die Erschließungsanlagen (Straßen, Wasserversorgung und Entwässerungsanlagen) zu großen Teilen durch eine Gebietserweiterung mitgenutzt werden könnten. Zunächst soll das von dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde umfasste Gebiet InterKom Eins / InterKom Zwei sowohl planungsrechtlich als auch tatsächlich in Angriff genommen werden. In einem zweiten Schritt soll dann schnellstmöglich eine Erweiterung um ein als InterKom Drei / InterKom Vier bezeichnetes Gebiet realisiert werden.

Hinsichtlich des Teilgebietes InterKom Zwei sei auf die einleitenden Ausführungen der Sachverhaltsbeschreibung verwiesen. Gleichwohl wirkt sich die Erschließung dieses Gebietes, weil sie technisch unmittelbar mit der Erschließung der Teilgebiete InterKom Eins, Drei und Vier verknüpft ist, wirtschaftlich auf die dort entstehenden Kosten aus.

Zwar ist diese Gebietserweiterung um InterKom Drei und InterKom Vier nicht in dem o.a. Regionalplan ausgewiesen, das Regierungspräsidium hat jedoch in einem Gespräch am 4. Dezember 2017 gegenüber dem Oberbürgermeister der Universitätsstadt und dem Bürgermeister der Gemeinde signalisiert, entweder diese Fläche bei der Fortschreibung des Regionalplans zu berücksichtigen oder im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens dann eine positive Stellungnahme hierzu abzugeben, wenn die Flächenvermarktung des Gebietes InterKom Eins / InterKom Zwei bereits zu ca. 60% habe realisiert werden können.

Die Lokalisierung der insgesamt vier Gebietsteile ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:

Übersichtskarte
Bebauungsplan und FNP-Änderung Gewerbegebiet „InterKomEins“, Ortsteil Heskem



Es wäre unwirtschaftlich, nur den ersten Teil der Entwicklung vorzunehmen, weil sowohl Dimensionierungen als auch Wegstrecken der Erschließung dann zu Teilen ungenutzt blieben.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung simuliert die Erschließung und Vermarktung für die Gebiete InterKom Eins und InterKom Drei / Vier in der Annahme, dass eine privatrechtliche Gesellschaft in der Rechtsform der GmbH diese für eigene Rechnung durchführt. Die Gesellschaft ist dabei im Sinne einer ausreichenden Kapitalisierung mit einem Eigenkapital von 600.000 Euro ausgestattet worden, die am Ende der Vermarktung auch wieder als liquide Mittel zur Verfügung stehen, also nicht verbraucht werden. In den vorerwähnten Arbeitskreissitzungen ist, wie in Tz. 1.2 dieser Vorlage ausgeführt, darüber beraten worden, ob es sinnvoll sein kann, die Zuschussgewährung der kommunalen Partner über eine Nachrangdarlehensgestaltung zu realisieren. In diesem Zuge ist auch darüber beraten worden, die Stammkapitalgestellung auf einen Betrag von 100.000 Euro zu reduzieren und die darüber hinaus gehenden 500.000 Euro in ein solches Nachrangdarlehensmodell einzubeziehen. In den Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist zunächst der Transparenz wegen von einer Zuschussgewährung und von einer Stammkapitalgestellung in Höhe von 600.000 Euro ausgegangen worden. Im Beschlussvorschlag wird die Formulierung so gewählt, dass im Falle einer Reduzierung des Stammkapitals die Summe, um die die Reduzierung erfolgt, als Zuschuss bzw. Nachrangdarlehen gewährt werden kann.

Es ist in der Berechnung angenommen, dass An- und Verkauf einschließlich der Erschließung und aller anderen Nutzbarstellungsmaßnahmen des Gebiets InterKom Eins innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren - also bis Ende 2021 - umgesetzt werden können. Das Gebiet InterKom Drei / InterKom Vier würde bei Erreichen einer ausreichend hohen Vermarktung der ersten Teilgebiete in Angriff genommen und bis zum Jahr

2025 umgesetzt. Bis zum Jahr 2029 wären noch die Finanzierungen abzuwickeln, danach hätte die Gesellschaft ihren Zweck erreicht.

2.2 Erschließung und Grundstückserwerb

Die Erschließungskosten sind auf der Grundlage von Planungen des Ingenieurbüros Dr. Grohmann für das Gebiet InterKom Eins zum Ansatz gebracht. Für das Gebiet InterKom Drei / InterKom Vier sind die Erschließungskosten gemeinsam mit diesem Fachbüro auf der Grundlage der Planungen für InterKom Eins / - Zwei ohne konkreten weiteren Planungsaufwand im Schätzungswege ermittelt worden.

Der Grundstückserwerb ist durch die Gemeinde anhand des konkreten Grundstückszuschnittes und der marktüblichen bzw. vereinbarten Ankaufspreise exakt ermittelt worden. Als Preis je m² werden für Mischgebietsflächen 23,50 Euro, für Gewerbegebietsflächen 20,00 Euro und für Ausgleichsflächen 6,00 Euro angesetzt. Bei verwertbaren Flächen, die die Gemeinde Ebsdorfergrund zur Verfügung stellt, sind 12,00 Euro zu Grunde gelegt worden. Die Grunderwerbsteuer und Nebenkosten sind mit 7,5% auf die Nettogrundstückskosten erfasst.

Die angekauften und voll erschlossenen Grundstücke sind als Umlaufvermögen in der Bilanz dargestellt.

2.3 Erträge und Aufwendungen

Als Erträge sind die Verkaufserlöse erfasst. Dabei ist auf der Grundlage von auf Erfahrungen beruhenden Festlegungen der beiden Kommunen bei Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen ein Verkaufspreis je m² in Höhe von 60,00 Euro berücksichtigt. Dieser ist für den zweiten Teilbereich der Gebiete InterKom Drei und Vier um 10% erhöht worden, um der Steigerung der Erschließungskosten durch die strukturelle Preisssteigerung gerecht werden zu können.

Bei der Veräußerung der Flächen ist unterstellt, dass auf die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 9 Umsatzsteuergesetz, weil eine Veräußerung an Unternehmer erfolgt, zulässigerweise verzichtet werden wird.

Für die Berechnung der Finanzierungskosten ist simuliert, dass die Kommunen die „Infrastrukturgesellschaft InterKom mbH“ in Höhe des von ihnen bereitgestellten Zuschusses bzw. von Nachrangdarlehen (Hinweis auf Tz. 2.1) zu den Verkaufspreisen zu Beginn mit Liquidität ausstatten, aus der Teile des Erschließungsaufwands finanziert werden können. Für den Restbetrag ist bei dem Gebiet InterKom Eins eine sechsjährige Darlehenslaufzeit bei zwei tilgungsfreien Jahren und einem Zinssatz von 2% zu Grunde gelegt. Bei InterKom Drei / -Vier beträgt die Darlehenslaufzeit fünf Jahre und es wird keine tilgungsfreie Zeit berücksichtigt. Zinsaufwand ist hier ebenfalls 2%.

Es ist weiter simuliert, dass die „Infrastrukturgesellschaft InterKom mbH“ jeweils Vertragserfüllungsbürgschaften hinterlegen muss. Für den ersten Teil der Erschließung sind 6 Mio. Euro als Berechnungsmaßstab für die Avalprovisionen angesetzt, für den zweiten Teil noch 2 Mio. Euro. Als Provisionssatz ist in die Berechnung der Finanzierungskosten ein Satz von 1% eingeflossen.

Als Aufwendungen des Betriebs und darüber hinaus werden folgende Aufwandspositionen mit jeweiligen Gesamtaufwendungen angenommen:

Ertragsteuern (KSt, GewSt)	255.797 Euro
Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	110.000 Euro

Geschäftsbesorgung/Geschäftsführung	264.000 Euro
Vermarktung	72.000 Euro
Versicherungen	110.000 Euro
Finanzierungskosten einschl. Avale	799.792 Euro

2.4 Ergebnis

Die „Infrastrukturgesellschaft InterKom mbH“ kann das Projekt ohne Unterstützung der Kommunen nicht realisieren. Es ergäbe sich – bei unterstellter Richtigkeit der beschriebenen Annahmen/Ansätze – eine Unterdeckung aus dem Ankauf, der Erschließung und der Vermarktung der beiden Gebiete von insgesamt ca. 3 Mio. Euro. In der Wirtschaftlichkeitsprognoseberechnung ist ein kommunaler Zuschuss für das Projekt in Höhe von 3 Mio. Euro berücksichtigt, um dieses Ergebnis simulieren zu können. Die InterKom mbH erzielt dann einen geringfügigen Gesamtüberschuss aus dem Projekt von ca. 33 T Euro und erhielte ihr eingesetztes Kapital ohne Verzinsung zurück.

Die Kommunen „erhielten“ aus dem Projekt eine Steuereinnahme aus Gewerbesteuern von ca. 120 T Euro, ihnen würden die Unternehmenssteuern und die aufgewertete Grundsteuer der in den Gebieten angesiedelten Unternehmen nach dem in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung normierten Verteilungsmodus zustehen.

2.5 Zusammenfassung

Vorstehende Tz. 2.1 bis 2.3 verdeutlichen in der gebotenen Kürze die wesentlichen Merkmale und Ansätze der von der JPLH Consult GmbH erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Daraus ergeben sich auch Einblicke und Erläuterungen zu der Struktur der interkommunalen Entwicklung in der derzeit geplanten Form. Alle Grundannahmen beruhen auf den Einschätzungen des Projektarbeitskreises und der hinzugezogenen Fachberater.

3 Schlussfolgerungen

Das Infrastrukturprojekt InterKom der Universitätsstadt Marburg, ggf. der Stadt Staufenberg und der Gemeinde Ebsdorfergrund ist nicht ohne kommunalen Finanztransfer umzusetzen. Ursächlich hierfür ist, dass Gewerbe- und Industrieflächen nicht zu einem Marktpreis zu verwerten sind, der zur Deckung der Erwerbs- und Erschließungskosten realisiert werden müsste.

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg und der Magistrat der Stadt Staufenberg benötigen zur Weiterführung des Projektes eine Grundsatzentscheidung der beiden Kommunen, ob sie die vorerwähnten Zuschussmittel in Höhe von jeweils 750.000 Euro und die Beteiligung an dem Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von jeweils 75.000 Euro bereitstellen. Der Projektarbeitskreis wird nach erfolgter Grundsatzentscheidung unmittelbar alle notwendigen sich daraus ergebenden Stellungnahmen einholen, Vertragswerke ergänzen und ggf. neu erarbeiten sowie die nächsten Verfahrens- und Entscheidungsschritte konkret beschlussfähig vorbereiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebsdorfergrund hat einen entsprechenden Grundsatzbeschluss bereits in ihrer Sitzung am 18. Juni 2018 unter TOP 5 gefasst. Er ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

4 Finanzielle Auswirkung

- Jeweils bis zu 0,75 Mio. Euro Investition in den Jahren 2019 oder 2020 für die beiden Städte, 1,5 Mio. Euro für die Gemeinde Ebsdorfergrund
- Stammkapitalbeteiligung in Höhe von jeweils 75.000 Euro für die beiden Städte und 150.000 Euro für die Gemeinde Ebsdorfergrund
- Refinanzierung und Verzinsung werden in Form und in Höhe der sich aus der Ansiedlung von Unternehmen ergebenden Zuflüsse von Gewerbe- und Grundsteuer (jeweils finanzausgleichsbereinigt) in noch unbekannter Höhe ergeben.

5 Auswirkungen, sollte eine Kommune sich gegen eine finanzielle Beteiligung entscheiden

- Wäre dies die Gemeinde Ebsdorfergrund, wäre das Gebiet nicht zu entwickeln, weil es dann mit hoher Wahrscheinlichkeit erstens nicht zum Verkauf der benötigten Grundstücke käme und zweitens das weitere rechtliche Verfahren (Bauleitplanung etc.) nicht mehr realistisch umzusetzen wäre.
- Wäre es eine der beiden Städte oder wären es beide Städte, könnte die Entwicklung des Gebietes – ggf. nach Freigabe durch die Universitätsstadt und entsprechender Genehmigung des Regierungspräsidiums, die dann einzuholen wäre - durch die Gemeinde Ebsdorfergrund – ggf. mit der verbleibenden Stadt umgesetzt werden.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Stammkapital Interkom GmbH 75.000 €: Haushaltsjahr 2019

Zuschuss 750.000 €: Haushaltsjahr 2019 oder Verpflichtungsermächtigung Haushaltsjahr 2020

Anlagen:

Vergabe FD Rechtsservice

Infrastrukturgesellschaft InterKom mbH – Input-Output 1-2

Infrastrukturgesellschaft InterKom mbH – Input-Output 3-4

Infrastrukturgesellschaft InterKom mbH – NM – Vorschau

Auszug Gemeindevertretung Ebsdorfergrund