

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
z.Hd. Herrn Landrat Geisler
Postfach 10 0253/54
01782 Pirna

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Pirna, den
11.07.2022

Betrifft: Beanstandung des Beschlusses zum Haushaltplan und der Haushaltsatzung des ZV IPO für das Jahr 2022

Sehr geehrter Herr Landrat Geisler,

hiermit beanstanden wir fristgerecht den Beschluss der IPO-ZV-Versammlung zum Haushaltplan und der Haushaltsatzung des ZV IPO für das Jahr 2022.

1 Vorbemerkung

Zum Haushaltplan 2021 gab es mit der Rechtsaufsichtsbehörde umfangreichen Schriftverkehr hinsichtlich Einwendungen aus der Bürgerschaft, dem Umgang mit diesen Einwendungen sowie zu den im Haushaltplan enthaltenen Planzahlen. Ein sehr wichtiger Eckpunkt der Einwendungen und der Argumentationen war und ist Thematik Kostenentwicklung und eigenwirtschaftliche Finanzierung des Projekts IPO. Damals wurde trotz des als Anlage zur Einwendung Dr. Dürig/Mandel beigefügten Eingeständnisses des ZV IPO aus dem Gespräch im Juni 2020, dass die Einnahmen aus der Vermarktung die Kosten des Projekts nicht decken werden, auch von der Rechtsaufsichtsbehörde diese absehbare Entwicklung weitgehend negiert und der Argumentation des ZV IPO gefolgt. Interessant war aber, dass die Rechtsaufsichtsbehörde aus der Argumentation beider Seiten offenbar für sich selbst Bedenken zur langfristigen wirtschaftlichen Stabilität des ZV IPO abgeleitet und deshalb den Berichtszeitraum für den Vorbericht zukünftiger Haushaltpläne von 3 auf bemerkenswerte 10 Jahre verlängert hat. Wir haben auch mit einer gewissen Genugtuung zur Kenntnis genommen, dass gegenüber dem ZV IPO unsere rechtliche Argumentation zur Haftung der Verbandsmitglieder bei wirtschaftlichen Problemen und Schiefverhalten ausdrücklich als zutreffend bestätigt wurde. Diese rechtliche Situation ist Dreh- und Angelpunkt unserer Überlegungen, Argumentationen und Einwendungen. Schließlich zahlen nicht die Verantwortlichen des ZV IPO und ihre politischen Unterstützer persönlich die Zeche für Kostenexplosionen, Unwirtschaftlichkeit, Misswirtschaft und finanzielle Verluste. Wir Bürgerinnen und Bürger sind es, die dafür mit unseren Steuern und Abgaben geradestehen müssen. Und genau das ist neben vielen anderen wichtigen Dingen einer der Hauptgründe für unsere anhaltende und immer drängender werdende Kritik. **Wir bitten Sie daher, auch unter diesem Gesichtspunkt Ihrer Verantwortung als Rechtsaufsichtsbehörde gegenüber dem ZV IPO und seinen Verantwortlichen nachzukommen.**

2 Kosten des IPO

Auch in diesem Jahr wurden wieder Einwendungen zum Entwurf des Haushaltplanes 2022 erhoben und schwerpunktmäßig auf Refinanzierungsprobleme, respektive nicht durch Einnahmen refinanzierbare Kosten verwiesen. In der Beschlussvorlage des ZV IPO zum Umgang mit den Einwendungen wird nun offenbar, dass die Einwender mit ihrer fundierten Kritik doch grundsätzlich Recht haben. Das ist kein Grund zur Freude, sondern Anlass für tiefe Besorgnis.

Der ZV IPO geht in dieser Beschlussvorlage hinter seine Argumentation aus dem Vorjahr zurück und teilt im Punkt 1.3 mit, dass die investiven Kosten auf 142 Mio. Euro gestiegen sind und dass er nur diese Kosten durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen refinanzieren kann. Diese neue Differenzierung hat uns aufhorchen lassen. Zur Erinnerung: Auf Seite 3, 3. Absatz Ihres Antwortschreibens vom 06.12.2021 an Rechtsanwalt Heidorn wurde explizit dargelegt, dass sich die Gesamtkosten für das Vorhaben auf 140 Mio. Euro belaufen würden. Das Wort Gesamtkosten sagt u.E. nach unmissverständlich aus, dass darin alle Kosten und Kostenarten enthalten sind.

Zwei Millionen Euro Kostensteigerung bei solch einem Projekt sind nicht ungewöhnlich. Neu ist das Eingeständnis des ZV IPO in der Beschlussvorlage zur Abwägung, dass weitere 16 Mio. Euro für laufende und für Projektanlaufkosten, die nicht förderfähig sind, nicht durch Verkaufserlöse refinanziert werden können. In diesen Kosten sind Planungskosten enthalten, die ebenfalls den investiven Kosten zuzuordnen sind. Somit ist nun nicht einmal die vollständige Refinanzierung aller investiven Kosten aus Verkaufserlösen gesichert. Das ist prägnant. Im Übrigen entspricht die nun eingestandene Kostensteigerung recht genau dem Defizit, das wir im Vorjahr, untersetzt mit konkreten Kostenblöcken und Ursachen, bereits benannt haben, und das damals vom ZV IPO als nicht zutreffend zurückgewiesen wurde.

Der Verbandsvorsitzende Opitz argumentierte in der Verbandsversammlung am 07.07.22, dass die Erhöhung der Gesamtkosten durch die Zurechnung der laufenden und der nicht förderfähigen Kosten nicht richtig sei. Es wären schon immer nur die Investitionskosten mit 140 bis 142 Mio. Euro beziffert worden. Und der ZV IPO besteht nach wie vor darauf, sich bei seinen Aussagen und Informationen zu den Kosten immer auf das Realisierungskonzept zu beziehen, weil aktuelle Kosten erst mit der Fertigstellung des B-Plan-Entwurfs benannt werden könnten.

Wir haben daraufhin noch einmal im Realisierungskonzept nachgeschaut. Im Dokument 01 Realisierungskonzept-Kurzversion ist im Punkt 12 auf Seite 73 die nach dieser Argumentation auch jetzt noch aktuelle tabellarische Kostenübersicht (siehe Anlage 1) enthalten. Dass diese Kostenübersicht Stand 02/2019 ist und dass das Realisierungskonzept erst im November 2019 abgeschlossen und veröffentlicht wurde ist ein Widerspruch, den wir bereits wiederholt thematisiert haben. Auch die Tatsache, dass es eklatante Widersprüche zwischen den teilweise unvollständigen und fachlich angreifbaren Kostenermittlungen in anderen Teilen des Realisierungskonzepts und wichtigen Einzelpositionen in dieser Tabelle gibt, haben wir wiederholt offengelegt. Uns wurde daraufhin vorgeworfen, dass das nicht stimmen und wir Dinge vermischen würden. Also

nehmen wir dieser Argumentation folgend nun die als Anlage 1 beigefügte Tabelle zur Hand und stellen folgendes fest:

- Die Grobkosten der Baumaßnahmen betragen 99,08 Mio. Euro.
- Es wird mit Kosten für vorbereitende und umsetzungsbegleitende Planungen und Dienstleistungen in Höhe von 24,072 Mio. Euro kalkuliert. Dazu gehören Baunebenkosten, das Realisierungskonzept selbst, die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, das Marketingkonzept, die Projektsteuerung sowie die Vorbereitung und die Begleitung Grunderwerb.
- Die Gesamtsumme beläuft sich auf 123,153 Mio. Euro.

Wenn man die damals noch mit unter 20 Mio. Euro veranschlagten Grunderwerbskosten hinzuzählt kommt man auf die immer wieder als unumstößlicher Wert kommunizierten 140 Mio. Euro. Das stellt aber auch klar, dass in diesem Betrag die allermeisten laufenden und Projektanlaufkosten, unabhängig davon, ob sie förderfähig sind, bereits enthalten sind. Anhand dieser Fakten ist keinesfalls die jetzt im Raum stehende Differenz von 16 Mio. Euro erklärbar.

Es gibt noch einen weiteren Nachweis, dass die aktuelle Behauptung des ZV IPO nicht stimmt. In seiner Präsentation Finanzen vom 12.02.2019, die auch heute noch im Downloadbereich der Website des ZV IPO herunterladbar ist, ist auf Seite 9 zu den geschätzten Realisierungskosten des IPO folgendes zu lesen:

Investitionen: ca. 140 Mio. € (2018 – 2030)

- davon ca. 110 Mio.€ Baukosten einschließl. Nebenkosten
- davon ca. 20 Mio.€ Grunderwerb einschließl. Nebenkosten
- dazu ca. 10 Mio.€ Projektfinanzierung, -steuerung, -unterhaltung
- Förderfähige Kosten ca. 100 Mio.€
- Förderung ca. 70% = 70 Mio. €

Refinanzierung: ca. 140 Mio. € (2021 – 2030)

- davon ca. 70 Mio.€ durch die Förderung über GRW im Zeitraum von 2021 – 2023 nach Baufortschritt
- davon ca. 70 Mio.€ durch den Verkauf von Grundstücken und Immobilien im Zeitraum von 2021 – 2028 nach Baufortschritt

Die nun separat ausgewiesenen laufenden und Projektanlaufkosten sind in dieser Aufstellung im Kostenblock Projektfinanzierung, -steuerung, -unterhaltung in den damals ausgewiesenen Gesamtkosten von 140 Mio. Euro also auch schon veranschlagt.

Somit ist der Wahrheitsgehalt der in der Verbandsversammlung getroffenen Aussage anhand der bisherigen Argumentation des ZV IPO faktenbasiert in Frage zu stellen. Und wir stellen fest, dass offenbar versucht wurde, eine gravierende Kostensteigerung auf eine sehr dreiste Weise zu verschleiern. In der vorherigen Verbandsversammlung drohte Herr Opitz Herrn

Klingner mit einer qualifizierten Lüge. **Obwohl dagegen bereits eine Beschwerde bei Ihnen vorliegt wurden die Verbandsräte am 07.07.2022 u.E. nun offenbar in Vollzug dieser Ankündigung direkt belogen. Hierzu verlangen wir eine rechtliche Überprüfung und Bewertung durch die Rechtsaufsicht!**

3 Finanzierbarkeit

Die zitierten Quellen zeigen noch mehr auf. Beide haben das Erstellungsdatum Februar 2019. Die Endsumme von 140 Mio. Euro ist gleich. Allerdings weichen die Kostenaufteilungen erheblich voneinander ab. Offenbar wurden immer wieder Begrifflichkeiten vermengt und daraufhin Teilkosten immer wieder anders zugeordnet. Dieses Chaos lässt auf gravierende Mängel in der Finanzplanung und der Projektsteuerung schließen.

Der ZV IPO gesteht mit seiner Argumentation ein, dass die Projektgesamtkosten anhand seiner nun vorgenommenen Differenzierung auf derzeit fast 160 Mio. Euro zu korrigieren sind. Damit wird jetzt von ihm auch offiziell bestätigt, dass er seine Gesamtkosten nicht ansatzweise aus seinen Einnahmen decken kann. Konkret sind bereits anhand seiner Angaben auf Basis des Realisierungskonzeptes 11,2 Prozent der derzeit bekannten Gesamtkosten nicht durch Verkaufserlöse deckbar. Zudem ist festzustellen, dass die nun eingestandenen Defizite aus der Planung für die Teilflächen C und D herrühren. An den Teilflächen A und B wird derzeit nicht gearbeitet. Wer weiß, was uns dort noch erwartet.

Entscheidend ist, dass der ZV IPO dieses per Verbandsumlagen zu finanzierende Defizit nicht im Entwurf des Haushaltplanes 2022, konkret im Vorbericht, offengelegt hat. Damit wird im Haushaltplan in einem absolut entscheidenden Punkt u.E. offenbar absichtlich nicht die wahre wirtschaftliche Situation und Perspektive offengelegt. Ebenso wenig werden Ursachen und Gründe für diese wirtschaftliche Verwerfung benannt. **Wir fordern, dass die Rechtsaufsicht diesen Fakt mit besonderem Augenmerk in Hinblick auf schwerwiegende inhaltliche und rechtliche Mängel des Haushaltplanes überprüft, da er für die Verbandsmitglieder mit langfristigen wirtschaftlichen Konsequenzen verbunden ist.**

Der ZV IPO gesteht damit ein, dass er bei der weiteren Durchführung des Projekts aus der eigenen Wirtschaftstätigkeit mittel- und langfristig nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Haushaltsausgleich erreichen kann und wird. Diese kritische wirtschaftliche Situation hat weitere schwerwiegende Auswirkungen auf die kredit- und fördermittelbasierte Finanzierung der derzeit mit 142 Mio. Euro bezifferten investiven Kosten.

Der ZV IPO hat ein Finanzierungsmodell gewählt, bei dem nach bisheriger Lesart sowohl nicht förderbare investive Kosten (z.B. Grunderwerbskosten) wie auch die Eigenanteile an den geförderten investiven Kosten über Kapitalmarktkredite finanziert werden sollen. Die Rückzahlung soll über Verkaufserlöse der erschlossenen Grundstücke erfolgen. Nun wird das vermeintlich auf die

förderfähigen investiven Kosten beschränkt. Dieser Trick rettet die Finanzierung nicht. Die Aussage des ZV IPO ist zudem nicht schlüssig, weil laut Haushaltplan auch die Grunderwerbskosten über Kredite finanziert werden sollen. Allein für den Grunderwerb in den Teilflächen C und D wird ein Finanzierungsbedarf von über 20 Mio. Euro angegeben. Von den anderen beiden Teilflächen ist noch gar keine Rede.

Über die begrenzten Vermarktungsflächen, die aufgrund der bisherigen Zwischenergebnisse der Entwurfsplanung für den Teilbebauungsplan 1.1 inzwischen immer weiter schrumpfen, und den kalkulierten Verkaufspreis von 60 Euro pro Quadratmeter sind die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen faktisch gedeckelt. Anhand der aktuellen Kostenentwicklung rechnet der ZV IPO nun explizit damit, dass er seine Kosten nicht vollständig durch eigene Einnahmen und nicht ohne die Inanspruchnahme seiner Verbandsmitglieder decken kann. Daher will er seine Verbandsmitglieder mindestens bis zum Jahr 2033 über Verbandsumlagen zur Finanzierung dieser nicht gedeckelten Kosten heranziehen. Immerhin unterlässt es der ZV IPO, als „Lösung“ die prognostizierten Einnahmen weiter nach oben zu treiben. Bereits der jetzige angesetzte Verkaufspreis von 60 Euro pro Quadratmeter muss überhaupt erstmal am Markt erzielt werden. Die hochtrabenden Pläne von Ansiedlungen aus den Bereichen Mikroelektronik, Pharmaindustrie und Batterieproduktion haben sich bereits zerschlagen, weil die Standortbedingungen solche Ansiedlungen sowohl hinsichtlich des Flächenzuschnitts als auch der absehbar bereitstellbaren medientechnischen Parameter gar nicht zulassen. Diese auch für viele andere Interessenten eher weniger attraktiven Standortfaktoren dürften sich auch auf den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis auswirken. Zudem sorgt auch der bereits vollzogene und weiter erwartbare deutliche Anstieg der Zinsen für erste spürbare Korrekturen am seit längerem überhitzten Immobilienmarkt und für erste Konsolidierungsschritte bei den Verkaufspreisen. Bereits das ist eine sehr gravierende Unwägbarkeit.

Die faktisch gedeckelten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen haben weitere schwerwiegende, teils auch existenzielle Konsequenzen. Die Refinanzierungsbedingungen begrenzen unmittelbar die Höhe der durch Kreditaufnahmen finanzierbaren Eigenanteile. Über diese Limitierung ist auch die Höhe der einwerbenden Fördermittel begrenzt, da diese prozentual zu den Gesamtkosten ausgereicht werden und für die die gesicherte Finanzierung der Eigenmittel nachzuweisen ist. Wer die Eigenmittel nicht oder nicht vollständig nachweisen kann muss mit Kürzungen der Fördermittel leben.

Die Situation hat sich also innerhalb relativ kurzer Zeit deutlich zu Ungunsten des ZV IPO gewandelt. **Mit den bereits gestiegenen und weiter steigenden Zinsen steigt der Anteil der Finanzierungskosten an den Kreditgesamtkosten und der über die prognostizierten Einnahmen finanzierbare Netto-Kreditbetrag für die Eigenmittel sinkt proportional. Bereits das kann eine Reduzierung der Fördermittel und somit der über dieses Konstrukt finanzierbaren investiven Projektkosten verursachen.**

Nun ist auch noch der maximal mögliche Fördersatz im Zuge der aktuellen Novellierung der GRW-Infra-Richtlinie um 10 Prozent gesunken. Bei den bisher in Rede stehenden Fördermitteln in der Größenordnung von über 40 Mio. Euro für die Teilflächen C und D führt das allein für diese zu einer Erhöhung des erforderlichen Eigenanteils um über 4 Mio. Euro für die selbe Förder-summe. Der steigende Eigenanteil für die Fördermittelbeantragung und die steigenden Finanzierungskosten für diese Eigenanteile führen somit zusammen mit einer geringeren Fördersumme zu einer geringeren verfügbaren Netto-Finanzierungssumme für die investiven Kosten. Für eine Erhöhung der Kreditsumme besteht kein Handlungsspielraum, weil der ZV IPO diese nicht aus seinen Verkaufserlösen zurückzahlen könnte. Für die Vorbereitung und für die Umsetzung des Projekts steht somit deutlich weniger Geld zur Verfügung. Und diese Entwicklung trifft nun aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen und der politischen Entwicklung auch noch auf davongaloppierende Projektkosten. Zudem steigen die Kosten durch die weitere Verzögerung der Planungen, die ursprünglich bereits im Frühjahr 2021 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Teilbebauungsplan 1.1 ermöglichen sollten. Ende vorigen Jahres war in Ihrem Schreiben an Rechtsanwalt Heidorn vom ersten Halbjahr 2022 die Rede. Auch das ist vorüber und uns ist anhand einer offiziellen Anfrage bekannt, dass vom ZV IPO in diesem Jahr nicht mit einem Satzungsbeschluss zu diesem B-Plan gerechnet wird. Es war die Rede, dass ungefähr erst zwei Drittel des Weges geschafft seien und dass noch weitere aufwändige Planungen und Untersuchungen, beispielsweise zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserthematik, erforderlich sind. **Damit sind weitere kostspielige Verzögerungen und Kostenerhöhungen unvermeidbar. Auch das ist haushaltrelevant, wird dort aber nicht als Kostenrisiko offengelegt.**

Auch das Thema geringere Förderquote wurde von uns in der Verbandsversammlung angesprochen. Sie wurde nur mit Achselzucken quittiert. Damit „müsse man leben“, eine Strategie bei minderen Fördermitteln gibt es nicht. Gegebenenfalls müsse man den Verkaufspreis der Flächen erhöhen. Das ist vielsagend. **Es gibt also weder eine Idee, noch einen konkreten Plan zum Umgang mit dieser finanziell bedrohlichen Situation. Die Verschärfung der finanziellen Situation wird also „zur Kenntnis genommen“ und einfach ungerührt weitergemacht, statt sich in Wahrnehmung der Verantwortung der Situation zu stellen. Wer soll bei noch weiter steigenden Verkaufspreisen diese Flächen kaufen?**

Jede weitere Kostenerhöhung muss nun durch Einnahmen auf einem anderen Weg kompensiert werden. Es bleibt dem ZV IPO nur der Weg über die Inanspruchnahme der Verbandsmitglieder über deutlich höhere Verbandsumlagen. Und genau das läuft unmittelbar auf die von uns kritisierte und von Ihnen bestätigte umfangreiche Haftung der Verbandsmitglieder mit allen Konsequenzen hinaus. Es geht ja „nur“ um 160 Mio. Euro Steuergelder und Kredite auf der Basis einer völlig zweifelhaften und bereits grundlegend überholten Kostenermittlung. Und es ist klar, dass die tatsächlichen Kosten deutlich höher liegen werden.

Indem er die Kostenerhöhung und die Absenkung der Förderung zwangsläufig anerkennen muss räumt der ZV IPO ein, dass er sich bereits jetzt in einer ernstzunehmenden wirtschaftlichen Schiefelage befindet und keinen Plan, aber auch kein Interesse daran hat, zu klären, wie er damit

umgeht. Es ist ebenso klar, dass er ohne die erhebliche Inanspruchnahme seiner Verbandsmitglieder wirtschaftlich nicht überlebensfähig ist. Im § 58a Abs. 1 Nr. 2 SächsKomZG ist für den Fall einer erheblichen wirtschaftlichen Schieflage die Erstellung eines Restrukturierungskonzepts sowie dessen Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde vorgeschrieben. **Indem der ZV IPO seine Verluste langfristig über die Verbandsumlagen auf die Verbandsmitglieder abwälzt versucht er offenbar, diese rechtliche Regelung und Pflicht zu verschleiern und zu umgehen. Wir halten dies für rechtswidrig. Wie wertet das das LRA?**

Im Gegensatz zum Vorjahr, wo ein Restrukturierungsbedarf noch verneint wurde, stellt sich die Situation nun als noch wesentlich kritischer dar. **Zudem ist zu hinterfragen und rechtlich zu prüfen, ob der ZV IPO im Wissen um seine wirtschaftliche Schieflage überhaupt die Vorbereitung der Projektrealisierung, z.B. durch Grundstückskäufe, weiter vorantreiben kann und darf? Wir bitten hier um die Einschätzung des LRA.**

Die Abwälzung der Verluste soll zudem langfristig ohne Rücksichtnahme auf die finanzielle und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Verbandsmitglieder und deren politischen und wirtschaftlichen Ziele erfolgen. Es handelt sich um einen sehr umfassenden und langlaufenden Eingriff in die Haushaltplanung der Verbandsmitglieder, ohne dass deren Gremien, vornehmlich die Stadträte überhaupt einmal informiert oder gar um ihre Zustimmung gebeten wurden. Das ist ein massiver Eingriff in die Haushaltsführung der Verbandsmitglieder sowie in die Budgethoheit der Stadträte und trifft auf die folgende Situation:

Die Stadt Pirna ist faktisch überschuldet und zur Konsolidierung ihres Haushaltes per Genehmigungsbescheid der Rechtsaufsichtsbehörde verpflichtet worden. Für die Stadt Dohna gilt nach wie vor der Austrittsbeschluss aus dem ZV IPO. Diesen wird man nicht unendlich verhindern können. Also müssten die durch den Austritt wegfallenden Anteile an den Verbandsumlagen zukünftig durch Heidenau und Pirna getragen werden. Wovon soll das die Stadt Pirna bezahlen? Auch Dohna ist wirtschaftlich nicht in der Lage, noch höhere Verbandsumlagen zu übernehmen. Damit scheint auch die zunehmende Abwälzung von Mehrkosten über die Verbandsumlagen kein langfristig gangbarer Weg zu sein. Zudem ist nicht auszuschließen, dass die bisher noch überwiegende Pro-IPO-Stimmung der Stadträte kippt und dass sich die Verbandsmitglieder zukünftig gegen eine überbordende Haftung für die wirtschaftlichen Probleme des ZV IPO zur Wehr setzen und diese blockieren. Der naheliegendste Grund sind eigene finanzielle Probleme mit Sparzwang für andere Ausgaben bis hin zu Einschränkungen bei Pflichtaufgaben.

Im Ergebnis dieser Überlegungen halten wir eine Restrukturierung des ZV IPO zu Lasten der Verbandsmitglieder für aussichtslos. Sie ist von ihnen nicht leistbar, würde zu deren wirtschaftlichen Ruin führen. **Will es die Rechtsaufsichtsbehörde mit einer weiteren Duldung und Unterstützung der bisherigen Entwicklung wirklich auf solche Auseinandersetzungen mit diesen nicht nur wirtschaftlichen, sondern auch politischen Konsequenzen ankommen lassen? Wie schätzt das LRA diese Situation ein?**

4 Kredite

Mit der Genehmigung des Haushaltplanes 2021 des ZV IPO wurde dem ZV die Aufnahme von Krediten genehmigt. Eine Kreditaufnahme ist aber nur dann genehmigungsfähig, wenn der ZV IPO absehbar in der Lage ist, seinen daraus erwachsenden Verpflichtungen auch tatsächlich nachzukommen. Dabei geht es um eine grundsätzliche prognostische Betrachtung und Prüfung anhand aktuell verfügbarer Fakten. Die Genehmigungsfähigkeit weiterer Kredite, noch dazu im aktuell anstehenden und für die Folgejahre geplanten Umfang, steht nun noch konkreter, noch begründeter und noch offensichtlicher als im Vorjahr in Frage. Und wie nachgewiesen wurde sind auch die als Kreditbürgen heranzuziehenden Verbandsmitglieder wirtschaftlich nicht ausreichend leistungsfähig.

Damit kann der ZV IPO die rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der mit dem Haushaltplan 2022 geplanten Kreditaufnahmen nicht erfüllen. Der § 82 Abs. 2 Satz 3 SächsGemO fordert von der Genehmigungsbehörde in solchen Fällen die Kreditversagung. Zitat: „Sie ist in der Regel zu versagen, wenn die Kreditverpflichtungen die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde gefährden.“ **Die dauerhafte Leistungsfähigkeit des ZV IPO ist aus den umfangreich dargelegten Gründen definitiv nicht gegeben. Auch das ist ein äußerst schwerwiegender Grund für die Verweigerung der Kreditgenehmigung. Deshalb fordern wir das LRA auf, dem ZV IPO die Kreditgenehmigung zu verweigern.**

5 Haushaltsvollzug

Angesichts der dargelegten Argumente und Fakten steht auch der Haushaltsvollzug 2021, insbesondere die Aufrechterhaltung der dort erteilten Kreditgenehmigung, in Frage. Die Voraussetzungen aus der Haushaltsgenehmigung sind weggefallen. **Hierzu ist eine Überprüfung des Haushaltvollzugs sowie gegebenenfalls ein Eingreifen der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt. Diese Forderung beinhaltet auch die Überprüfung von Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre.**

Die Festsetzung der Verbandsumlagen in der Haushaltsatzung ist unvollständig und intransparent. Im § 60 Abs. 1 Satz 3 SächsKomZG wird gefordert, dass die Verbandsumlagen getrennt für den Ergebnishaushalt und für den Finanzhaushalt festgesetzt werden. Dies hat der ZV IPO unterlassen. Daher wurde nicht deutlich, dass auf die Verbandsmitglieder investive Kosten abgewälzt werden. **Auch dies ist ein erheblicher inhaltlicher Mangel des Haushaltplanes, der hiermit gerügt und zur rechtlichen Überprüfung angezeigt wird.**

Durch die Verlagerung von nicht aus Verkaufserlösen refinanzierbaren Kosten in die Verbandsumlagen umgeht der ZV IPO vermeintlich eine Überschuldung. Faktisch nimmt er aber auf diesem Weg bei seinen Verbandsmitgliedern zumindest für den investiven Anteil an den Verbandsumlagen einen zinsfreien (Investitions-) Kredit zu Lasten von deren Haushalten auf, der bei

konsequenter Umsetzung des Finanzierungskonzepts über Kredite des ZV IPO auf dem Kapitalmarkt aufzunehmen wäre. Es ist nur fraglich, ob der ZV IPO, da er wissentlich auf eine enorme Überschuldung zuläuft, zumindest für diesen Anteil an den Verbandsumlagen überhaupt noch die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde bekommen darf. **Es steht somit nicht nur die Kreditgenehmigung, sondern auch die Rechtmäßigkeit der im Haushaltplan festgesetzten Verbandsumlage in Frage. Auch das ist rechtlich zu überprüfen.**

6 Aufwendungen für Grundstücksverkauf

Das erschreckende Tüpfelchen auf's i sind die im Vorbericht Punkt 14.2 für den Zeitraum bis 2032 angeführten Aufwendungen für den Grundstücksverkauf in Höhe von insgesamt 11,7 Mio. Euro. Das sind ca. 16,7 % der geplanten Verkaufserlöse. Unter Bezugnahme darauf, dass sich diese Zahlen ausschließlich auf die Teilflächen C und D beziehen, sind sowohl der Absolutbetrag als auch der prozentuale Anteil an den Verkaufserlösen ungewöhnlich hoch und dringend erklärungsbedürftig.

Vorsichtshalber haben wir auch dazu nachgefragt. Die Erklärung in der Verbandsversammlung am 07.07.22 zu diesem Sachverhalt lief nach unserem Verständnis der Erläuterungen darauf hinaus, dass es sich um eine vorgeschriebene buchungstechnische Notwendigkeit handle. Diese Erklärung erstaunt uns. Die Grunderwerbskosten (Kaufpreis und Erwerbskosten) sowie deren Finanzierungskosten (Zinsen) werden in den einzelnen Haushaltjahren veranschlagt und stehen bereits dort als investive Kosten im Haushaltplan drin. Nun werden sie noch einmal an anderer Stelle als Kosten und nicht als Vermögen veranschlagt. Somit wird der Wert der erworbenen Grundstücke zweimal als Kosten (Kauf und Aufwendung für Grundstücksverkäufe) bilanziert, aber nur einmal durch Einnahmen refinanziert. Zudem fällt auf, dass die (nicht förderfähigen) Kosten des Grunderwerbs bei über 20 Mio. Euro und somit auch nach Abzug der mit dem Grunderwerbshandlungen verbundenen Kosten und Gebühren spürbar über diesem auf mehrere Jahre verteilten Betrag von 11,7 Mio. Euro liegen.

Dazu unsere Fragen:

Haben wir die Erläuterungen in der ZV-Versammlung richtig verstanden? Wenn ja: Wenn man einen Vermögenszugang und -abgang bilanziert, warum dann nicht in voller Höhe der tatsächlichen Grundstückswerte? Warum werden Kosten zweimal veranschlagt, obwohl sie nur einmal anfallen? Wenn nein: Bitte um eine verständliche Erläuterung, dass der Ansatz des ZV richtig ist.

Der ZV IPO konnte in seiner Abwägung vermeintlich nicht nachvollziehen, wo die Behauptung zu den exorbitant hohen Vermarktungsprovisionen für die SEP in der Einwendung herkommt. Eine mögliche Antwort liegt auf der Hand. Im benannten Abschnitt des Haushaltplanes werden Aufwendungen für den Grundstücksverkauf im direkten zeitlichen und inhaltlichen Bezug zu den geplanten Einnahmen veranschlagt. Mit der Vermarktung ist die SEP exklusiv beauftragt. Also kann

nur sie über die vertraglichen Vereinbarungen mit dem ZV IPO die Empfängerin der veranschlagten Aufwendungen sein. **Es fragt sich nur, mit welchen konkreten Leistungen diese finanziellen Forderungen von beiden Vertragspartnern begründet werden. Das sind die Überlegungen der Einwender, die bei deren Herangehensweise durchaus auch schlüssig sind.**

Der ZV IPO wird erklären müssen, wie er trotz der Tatsache, dass er existenzielle wirtschaftliche Probleme hat und bereits die Verbandsmitglieder in die Haftung von derzeit 16 Mio. Euro nehmen will, diese Kostenansätze herleitet und begründet. **Wir halten sie weder in ihrer Höhe noch im Bezug auf die wirtschaftliche Situation für angemessen und genehmigungsfähig um bitten Sie daher um eine, auch für Laien verständliche sachliche und rechtliche Überprüfung. Aus unserer Sicht liegen auch hierzu sehr triftige Gründe für ein Einschreiten der Rechtsaufsichtsbehörde vor.**

7 Ausschüttung von Überschüssen

Den Verbandsmitgliedern bleibt unter den geschilderten Bedingungen das laue Versprechen, dass sie ihre Zahlungen an den ZV IPO irgendwann vielleicht einmal über freiwillige Ausschüttungen von Überschüssen zurückerstattet bekommen. Laut Verbandssatzung haben die Verbandsmitglieder darauf aber keinen Rechtsanspruch. Zudem schiebt der ZV IPO in der Abwägung solchen Hoffnungen gleich noch einen Riegel vor, indem er darauf hinweist, dass er die an ihn abzuführenden Steuereinnahmen für seine Wirtschaftstätigkeit selbst benötigt.

Es sei ausdrücklich daran erinnert, dass die Verantwortungsträger des ZV IPO die Entscheidungen für die Verbandsgründung sowie für die Einleitung weiterer Arbeitsschritte durchweg mit den rosigen wirtschaftlichen Perspektiven aus der Verbandstätigkeit begründet haben. Sogar voraussichtliche Ausschüttungen wurden jahres- und betragskonkret in öffentlichen Präsentationen konkret in Aussicht gestellt. Hierzu kommen wir auf die oben erwähnte Präsentation Finanzen vom 12.02.2019 zurück. Nach blumigen Folien zu Einnahmeprognosen wird es auf Seite 13 konkret. Dort ist für die Gewerbesteuer nach Abzug aller steuerlichen und haushaltrechtlichen Einflussgrößen von einem Reinertrag von 12 % zugunsten des ZV IPO die Rede. Auf der nachfolgenden Seite wird für die Grundsteuer bei der gleichen Betrachtungsweise ein Reinertrag von 50 % prognostiziert. Und auf der Seite 15 wird der absolute Nettozuwachs mit 717 TEUR jährlich angegeben.

Die Jahreszahlen sind völlig überholt. Die Nettoverkaufsfläche ist inzwischen spürbar geschrumpft. Von Ausschüttungen ist gar keine Rede mehr. In der Konsequenz werden die Verbandsmitglieder mit der Fortführung des Projekts statt satter Einnahmen sehr viel Geld verlieren, das sie nicht haben. Wie steht das LRA diesem Punkt gegenüber?

Es bleibt aus unserer Sicht das bittere Fazit, dass die Stadträte, die Verbandsräte und vor allem die Bürgerschaft mit unrealistischen und nicht erfüllbaren Versprechungen durch die Bürgermeister und ihre politischen Unterstützer getäuscht wurden und immer noch werden.

8 Kostensteigerungen durch externe Einflüsse

Die bereits desolante finanzielle Situation des ZV IPO wird sich durch eine Vielzahl von Entwicklungen, die er teils selbst verursacht hat, teils nicht beeinflussen kann, bereits kurzfristig weiter verschärfen. Ein Teil der Gründe wurde bereits oben angesprochen. Enorm steigende Kosten treffen also auf unsicherere Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen, auf sinkende Fördermittelanteile und auf dadurch steigende Eigenkapitalanteile sowie auf deutlich höhere Finanzierungskosten durch steigende Zinsen. **Das wird im Haushaltplan gar nicht angesprochen und auch in der Erwiderung zur Einwendung weitgehend umgangen. Was hat dieses Handeln noch mit einer Wahrnehmung der Verantwortung durch die Verbandsführung zu tun? Nimmt die Verbandsführung in Kauf, dass sie mit diesem Handeln den ZV IPO und dessen Verbandsmitglieder in den finanziellen Ruin treibt? Mit welchem Recht handelt sie so? Wir erwarten hierzu eine eindeutige Positionierung des LRA und des ZV IPO.**

Es wäre die Aufgabe des ZV IPO, diese enormen Risiken und ihre möglichen Konsequenzen vollständig und offen im Vorbericht zu benennen und Lösungsansätze aufzuzeigen. **Die fehlende Risikobenennung und -abwägung wird von uns ebenfalls als inhaltlicher und ggf. rechtlicher Mangel gerügt.**

9 Umgang mit unseren Einwendungen

Unstimmig ist, dass der ZV IPO in seiner Beschlussvorlage die Zurückweisung der Einwendungen empfiehlt, obwohl er darin entscheidende Fakten der in der Einwendung enthaltenen Kritik nun selbst als zutreffend bestätigt. Das lässt den Rückschluss zu, dass die Abwägung nicht sachgerecht und neutral, sondern vordergründig interessengeleitet mit dem Ziel der vollständigen Abwehr der Einwendungen durchgeführt wurde. **Die Rechtsaufsichtsbehörde wird daher gebeten, zu prüfen, ob die Beschlussvorlage durch den aufgezeigten grundlegenden inhaltlichen Widerspruch überhaupt rechtskonform erstellt wurde und ob die dazu durchgeführte Abstimmung rechtswirksam ist.**

10 Schlussbemerkung und Antrag zu einem Beschlussbeanstandungsverfahren

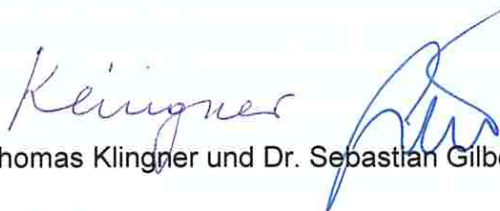
Zusammengefasst halten wir sowohl die Beschlussvorlage für die Abwägung der eingegangenen Einwendungen als auch den Haushaltplan mit Haushaltsatzung für rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig. Wir bitten Sie um die umfassende Berücksichtigung unserer Hinweise und Argumente bei der Prüfung des Haushaltplanes und der Haushaltsatzung des ZV IPO.

Die dieses Schreiben mit unterzeichnenden Verbandsräte Thomas Klingner und Dr. Sebastian Gilbert beantragen hiermit auch die Durchführung eines förmlichen Beschlussbeanstandungsverfahrens.

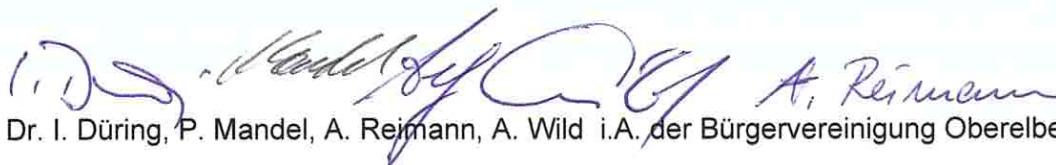
Die Form des gemeinsamen Schreibens wurde gewählt, um die doppelte Zusendung an die Rechtsaufsichtsbehörde zu vermeiden.

Im Zweifelsfall geht die förmliche Beanstandung der beiden Verbandsräte Klingner und Dr. Gilbert der Beschwerde der beiden im Namen der Bürgervereinigung Dohna handelnden Einwender Dr. Düring und Herr Mandel vor.

Mit freundlichen Grüßen.



Thomas Klingner und Dr. Sebastian Gilbert (Verbandsräte)



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

12 Kosten

Die Kostenzusammenstellung erfolgte durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH und beinhaltet auch Kostentitel, die nicht Gegenstand des Realisierungskonzeptes sind.

Kostenübersicht IndustriePark Oberelbe (140 ha Gewerbe- u. Industriefläche), Stand 02/2019			TE
I) Straße			
	1	äußere Erschließung mit Knotenpunkt für Auf- und Abfahrt B 172a, sowie einer Sichtachse mit Wendeschleife in die Fläche D hinein	17.468,00
	2	Anpassung vorhandener Straßen in Abschnitten: 1. K 8772 im Bereich Nord- Auf- und Abfahrt B 172a, K 8771 im Bereich Unterführung der B 172a sowie der Durchquerung des Plangebietes und der Andienung von Großsedlitz, mit Geh- und Radwegen	11.424,00
	3	innere Erschließung von 140 ha Gewerbeflächen, inkl. Öffentlichen Parkplätzen, Geh- und Radwegen, inkl. Z.T. erheblichen Geländebewegungen, inkl. Aufwand für bis zu 100 % Regenwasserrückhaltung mit spez. Zisternen	14.700,00
	4	Sonst. Baumaßnahmen u.a. Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen, Geländemodellierung, Verlängerung vorh. Wild-Unterführung B 172a	7.000,00
		Summe I) TE	50.592,00
II) Medien			
Strom	5	Erschließung 140 ha Gewerbeflächen und Umverlegung 110 kV	12.000,00
Gas	6	Erschließung 140 ha Gewerbeflächen	3.450,00
Wasser- management	7	Niederschlagswasserentsorgung und Rückhaltung für kleingliedrige Gewerbeflächen, Zisternen-Lösung, AW-Behandlungsanlage, Neubau Brunnen im Gelände mit Pump-/Löschwassertechnik (Voraussetzung: Hydrologischer Nachweis und Verträglichkeitsgutachten), in Kombination mit Löschwasserteich- und Zisternenutzung	20.575,00
Trinkwasser	8	Leitungsnetz entlang der Erschließungsachsen sowie Hinführung neu	3.210,80
		Summe II) TE	39.235,80
III) Grünordnung			
Grünordnerische Maßnahmen	9	Gestaltung von Grünflächen und Großgrün innerhalb des Gebietes, Äußere Einbindung des Gebietes durch Grünverbindungen z.T. in Kombination mit Rad- und Fußwegen	3.502,55
Kompensations- maßnahmen	10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in direktem Umfeld des Erschließungsgebietes	3.680,00
	11	Ersatzmaßnahmen im weiteren Umfeld des Erschließungsgebietes	2.070,00
		Summe III) TE	9.252,55
Zusammenstellung Grobkosten Baumaßnahmen			
	I	Erschließung Straße	50.592,00
	II	Erschließung Medien	39.235,80
	III	Grünordnung, Ersatzmaßnahmen	9.252,55
		Summe Maßnahmen I-III in TE, brutto	99.080,35
Vorbereitende und umsetzungsbegleitende Planungen und Dienstleistungen			
	IV)	Summe Baunebenkosten (Planungskosten inkl. Fachgutachten) in TE psch. 22% inkl. vertiefender Hydrologischer Gutachten, Verträglichkeitsprüfungen FFH, NSG, LSG, ingenieurtechnische Planungen und zugehörige Gutachten	21.797,68
	V)	Realisierungskonzept für den IPO mit 140 ha, Eigenanteil ZV	75,00
	VI)	vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für den Standort 140 ha inkl. zugehöriger Fachgutachten (Landschaftsplan, Grünordnungsplan, Umweltbericht) – 'Rahmenbebauungsplan' (Ph 1 u. 2), danach Teil-B-Pläne, parallel FNP-Änderungen	1.330,00
	VII)	Marketingkonzept inkl. Medienfächer, mit Zielbranchen, Leitbild-, Logo- und Slogan-Entwicklung, Standortbroschüre, sowie erste Vermarktungsschritte	219,00
	VIII)	Projektsteuerung (realisierungsbegleitend für die Dauer von 5 Jahren)	330,00
	IX)	Vorbereitung und Begleitung Grunderwerb (für die Dauer von fünf Jahren)	321,00
		Summe Maßnahmen IV-IX in TE, brutto	24.072,68
		Summe Investitionen gesamt	123.153,03

Anlage: Kostentabelle aus IPO-Realisierungskonzept