

Anlage „1“ zu „IndustriePark Oberelbe (IPO) - eine Fehlentwicklung mit Ansage?“

Kosten- und Projektentwicklung zwischen öffentlicher Darstellung und Realität – Eine Bestandsaufnahme

Ein Dauerthema sind die Projektkosten, deren Refinanzierung und die damit verbundenen Risiken für die Verbandsmitglieder. Bis Mitte vorigen Jahres wurde vom ZV-IPO beteuert, dass diese trotz aller zwischenzeitlichen Kostensteigerungen nach wie vor bei 140 bis 142 Mio. Euro liegen (Hinweis: Allein die offizielle Inflationsrate lag zeitweise bei um die 10 Prozent). Der angeblich kostendeckende Mindestverkaufspreis stieg zwischenzeitlich von 50 über 55 auf 65 Euro/m². Diese vom ZV-IPO genannten Zahlen bezogen sich immer auf das gesamte Verbandsgebiet und wurden bereits Ende 2019 in Frage gestellt.

Erst mit der Abwägung der Einwendungen zum Haushaltplan 2023/24 wurde ganz versteckt eingestanden, dass nun vom ZV-IPO für das Teilgebiet IPO 1.1 "Technologiepark Feistenberg" mit einem (nach Meinung des ZV-IPO) kostendeckenden Mindestverkaufspreis von 91 Euro/m² kalkuliert wird. Das ist eine Kostensteigerung um 40 %! Im Haushaltplan selbst wurde diese Kostensteigerung nicht offengelegt.

Da entgegen aller Zusagen immer noch keine belastbare Kostenberechnung vorliegt, haben wir nun mit mehreren vom ZV-IPO veröffentlichten Eckdaten und Annahmen ausschließlich für dieses Teilgebiet IPO 1.1 "Technologiepark Feistenberg" eine Rückrechnung durchgeführt. Der Ausgangspunkt für unsere Berechnungen ist der, vom ZV-IPO, veranschlagte Mindestverkaufspreis von 91,00 Euro/m².

Zum jetzigen Planungsstand liegen nach unserer Rückrechnung, unter Verwendung der Zahlen des ZV-IPO, allein die Kosten für das Teilgebiet IPO 1.1 "Technologiepark Feistenberg" bei

211,19 Mio. Euro

und somit bereits 70 Mio. Euro über dem bisher für das Gesamtgebiet veröffentlichten Zahlen.

Die dieser Feststellung zugrunde liegende Berechnung ist als Anlage „2“ beigefügt. Dort finden Sie auch weitere Kostenrisiken mit überschläglichen Bewertungen, die auf tatsächliche Projektgesamtkosten allein für den Teilbereich IPO 1.1 "Technologiepark Feistenberg" in der Größenordnung von um die **400 Mio. Euro** hinauslaufen.

Nun werden dem ZV-IPO noch weitere, letztendlich selbst verursachte, Mängel und Beschönigungen zum Problem. Bei den Voruntersuchungen zum IPO-Standort wurden von ZV-IPO wichtige Standortfaktoren weitgehend aus der Bewertung ausgeklammert. Beispielsweise sind medientechnische Erschließungsparameter nur bruchstückhaft in die Bewertungsmatrizen eingeflossen. So wurden Parameter, die das gewünschte Gesamtergebnis pro IPO negativ beeinflusst hätten, weitgehend von der Bewertung ausgenommen.

Vollmundig wurde ein erster Spatenstich für Ende 2020 verkündet. Fachkundigen Beobachtern war schon damals klar, dass dieser Termin allein wegen der gesetzlich vorgeschriebenen Planungsabläufe nicht zu halten ist. Und so kam es auch. Im Jahr 2020 fand erst die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) für das Gesamtgebiet, also die erste Stufe des B-Plan Verfahrens, statt.

Nach dem Abschluss der Standortuntersuchungen wurden die Planungen auf die ausschließlich auf Pirnaer Flur liegenden Teilgebiete C und D (Pirna) konzentriert und dafür das Planrechtsverfahren zum Teilgebiets-B-Plan 1.1 "Technologiepark Feistenberg" in die Wege geleitet. Für die Teilgebiete A (Dohna) und B (Heidenau) gibt es keine Planungen. Es gibt nicht einmal ein Planungsbüro, das bereit ist, dort zu planen. Dies ist jedenfalls das Ergebnis einer Ausschreibung.

Gleichwohl haben Heidenau und Dohna inzwischen über die Verbandsumlagen jeweils über **1 Mio. Euro** gezahlt, ohne irgendeinen eigenen Nutzen davon zu haben.

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf dieses B-Planes grübelt nun der ZV-IPO, wie er mit den vielen, oft sehr umfassenden, kritischen, bis fast schon vernichtenden Stellungnahmen der Behörden, von anderen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und nicht zuletzt aus der Bürgerschaft umgehen soll. Zum jetzigen Stand soll vielleicht im Sommer 2024 eine Abwägung aller eingegangenen Einwendungen vorliegen. Danach würden sich der Abwägungsbeschluss, der Satzungsbeschluss und das beim Landratsamt angesiedelte Genehmigungsverfahren anschließen. Nur ist absehbar, dass mit der jetzigen Planung kein rechtskonformer B-Plan zustande kommen kann, der auch einer rechtlichen Nachprüfung standhält.

Für diese Behauptung gibt es folgende handfeste Gründe:

- Die Begründung des B-Planes berücksichtigt kaum die in der Offenlage des Vorentwurfs eingegangenen Einwendungen und Bedenken der TÖB und privater Einwender. Sie ist rechtlich umfassend angreifbar.
- Die Belange des Denkmalschutzes, die sich weit überwiegend auf das international besonders renommierte Gartendenkmal „Barockgarten Großsedlitz“ beziehen, wurden lange ignoriert bzw. nur mit halbherzigen Lösungen darauf reagiert. Es lehnen nicht nur die Denkmalbehörden, sondern auch nationale und internationale Denkmalschutzgremien den IPO eindeutig ab.
- Die Wasserversorgung entspricht mit einer Menge von 80 qm/h bei 850.000 m² vermarktbarer Pirnaer Ansiedlungsfläche (das sind knapp 0,1 Liter je qm und Stunde) nicht den gesetzlichen Anforderungen eines Industrie- und Gewerbegebietes. Der ZV-IPO argumentiert damit, dass der benachbarte ZV noch bis zu 125 qm/h zusätzlich liefern könnte. Allerdings gibt es dazu keine rechtsbindende Zusage vom Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (ZVWW).
- Für die Ableitung des Abwassers sieht die Situation noch dramatischer aus. Es können nach einer kostenträchtigen Ertüchtigung des Pirnaer Kanalnetzes nur maximal 62 qm/h abgeleitet werden. Für die „restlichen“ 18 qm/h, was fast 25 % der Frischwassermenge entspricht, weist der B-Plan keine Lösung aus. Somit kann nur eine teilweise Ableitung der ohnehin schon homöopathischen Frischwassermenge, und noch dazu nur von unbelastetem Siedlungsabwasser, gesichert werden.
- Es gibt keinerlei Lösung für die Behandlung bzw. die Ableitung von entsprechend belastetem Gewerbe- und Industrieabwasser. Das muss man sich mal auf der Zunge zergehen lassen. Es wird vom ZV-IPO allen Ernstes ein Planrechtsverfahren für ein Industrie- und Gewerbegebiet durchgeführt, das man bereits international vermarktet, ohne eine anforderungsgerechte technische und rechtskonforme Entwässerungslösung vorzulegen!
- Ungenügend geklärt ist auch noch das Thema Regenwasserbewirtschaftung. Gerade im Hinblick auf die Hochwassergefahr durch die Seidewitz und die Erfahrungen Pirnas mit Hochwassern und ihren teils verheerenden Folgen ist eine solche Vorgehensweise vom ZV-IPO unverantwortlich.

Es würde hier den Rahmen sprengen, alle weiteren planerischen Problempunkte anzuführen.

Die bisherige Rechtfertigung für das Projekt, signifikante Steuereinnahmen für die Verbandsmitglieder zu generieren, rückt in immer weitere Ferne. Im Gegenteil: Die Verbandsmitglieder werden auf viele Jahre horrende Summen an den ZV-IPO zur Deckung von dessen ungedeckten Kosten zahlen müssen.

Aus einer Anfrage des Pirnaer Stadtrates Dr. Gilbert (ANF-23/0662-FBII vom 19.09.2023, beantwortet erst über drei Monate später) geht hervor, dass der ZV-IPO erst im Jahr 2032 mit einer ersten kleinen Gewerbesteuererinnahme in Höhe von 100 TEUR rechnet.

Diese und zukünftige Einnahmen müssen erstmal zum Betrieb des IPO sowie zur Bedienung der umfangreichen Kredite verwendet werden. Schließlich sollen die erforderlichen Eigenmittel für die Fördermittel über Kredite finanziert werden. Das wird bei den prognostizierten Kosten und der damit einhergehenden horrenden Verschuldung auch auf viele Jahre hinaus so bleiben. Anhand der Kostenentwicklung ist es absehbar, dass eine volle Umlage der deutlich gestiegenen Kosten auf die Verkaufspreise die Marktgängigkeit des IPO negativ beeinflussen. Das gleicht auch die in der Kostenberechnung veranschlagte hohe Förderquote von 70 Prozent, für die es ja keinerlei rechtlich verbindliche Zusage gibt, nicht aus. Also müssen Abstriche bei den Verkaufserlösen gemacht werden, um vielleicht einigermaßen nennenswerte Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zu erzielen. Daher ist zu erwarten, dass die Erlöse aus Grundstücksverkäufen nicht kostendeckend sein werden. Zudem zeigen Erfahrungswerte in vergleichbaren Objektgrößen im Bundesgebiet, dass vor 15 bis 20 Jahren überhaupt keine signifikanten Gewerbesteuereinnahmen zu erwarten sind.

Das wirtschaftliche Risiko dieser äußerst bedenklichen Entwicklung trägt nur zum Schein der ZV-IPO. Da er kein eigenes Vermögen besitzt stehen die Verbandsmitglieder mittels der Abforderung von Verbandsumlagen in der tatsächlichen Verantwortung und Haftung.

Zur Wahrheit gehört auch, dass nicht einmal verlässlich absehbar ist, ob und wann die Voraussetzungen für die Beantragung der Fördermittel erfüllt werden. Neben dem Baurecht (genehmigter B-Plan) wären da noch der fast vollständige Grunderwerb (derzeit sind weniger als 30 % der erforderlichen Fläche erreicht) und der Nachweis von, nach GRW-Infra, qualifizierten Interessenten zu nennen. Ebenso gibt es keinen Anspruch darauf, tatsächlich den vom ZV-IPO kalkulierten Fördersatz von 70% zu erhalten. Die derzeit bestehende wirtschaftliche Gesamtlage in Deutschland und Europa spricht eher dagegen. Die dadurch entstehende Differenz hat der Antragsteller, also der ZV-IPO und seine Mitgliedskommunen zu tragen. Wie will der ZV-IPO dieses unbestreitbare und nicht weg zu diskutierende Risiko für die Verbandsmitglieder absichern? Er legt es ja bisher noch nicht einmal offen!

Es ist schon viel Geld für ein Projekt ausgegeben worden, bei dem man bei einer offenen und fachlich fundierten Vorgehensweise hätte schon lange eingestehen müssen, dass es an diesem Standort mit seinen spezifischen Bedingungen fachlich und wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht darstellbar ist. Diese Einsicht, insbesondere dieses entscheidende Eingeständnis, lassen die Verantwortungsträger des ZV-IPO nach wie vor vermissen. Trotz der bereits verausgabten Gelder wäre ein überdenken des Projekts die ehrlichere und langfristig kostengünstigere Lösung.

Das verdeckte Handeln der Verbandsführung, diese o.g. Fakten trotz intensivem Drängen von Stadträten und aus der Bürgerschaft kleinzureden und zu vertuschen, geht leider einher mit amtlicherseits bestätigten Vergaberechtsverstößen sowie unerlaubten Griffen der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna (SEP) in die Kasse des ZV-IPO für Geschenke und Präsente an ihre Mitarbeiter. Nachzulesen ist dies im Prüfbericht des Staatlichen Rechnungsprüfungsamtes Löbau (s. BVL IPO-011/2022-01). Von einer Rückzahlung / Rückforderung dieser Gelder durch die Verbandsführung des ZV-IPO ist noch nichts bekannt.

Die Stadträtinnen und Stadträte aller drei Verbandsmitglieder sollten mindestens jetzt damit beginnen ihre Verantwortung wahrzunehmen und dem ZV-IPO Fragen stellen, die das Projekt einer grundlegenden Bewertung unterziehen, ehe noch mehr Geld der Steuerzahler verschwendet wird und die beteiligten Kommunen in Gefahr bringen. Es ist viel Geld, was bereits jetzt an allen Ecken und Enden der beteiligten Kommunen fehlt und somit auch den Bürgerinnen und Bürgern für andere z. Zt. wichtigere Bedürfnisse / Investitionen entzogen wird.

Dohna im März 2024

