

Anlage „2“ zu „IndustriePark Oberelbe (IPO) - eine Fehlentwicklung mit Ansage?“

Berechnung und Erläuterungen zu den vom ZV-IPO öffentlich prognostizierten Kosten – ausschließlich bezogen auf das Areal des B-Planes 1.1 "Technologiepark Feistenberg"

Da die Herausgabe einer genauen Kostenaufstellung (Rentabilitätsrechnung) vom ZV-IPO bisher verweigert und / oder nicht realisiert wurde, haben wir uns die Mühe gemacht, aus dem aktuell offengelegten Zahlen- und Datenmaterial des ZV-IPO, wie Haushaltspläne und dem Bebauungsplan IPO 1.1 "Technologiepark Feistenberg", eine Kostenrückrechnung auf der Basis des aktuell als kostendenkend angegebenen Verkaufspreises von 91,00 Euro/m² Gewerbefläche durchzuführen.

Zum besseren Verständnis benötigen Sie noch einige Eckdaten und Informationen.

Fördermittel:

- Fördermittel sollen nur die Differenz zwischen Investitionskosten und den Einnahmen durch den Verkauf von Gewerbefläche ausgleichen.
- Nicht alle Kosten des Projekts sind förderfähig. Die nicht förderfähigen Kosten müssen vom Initiator (hier ZV-IPO) getragen werden.
- Die Höhe der Fördermittel ist begrenzt. Fördermittel werden im Rahmen des Förderprogramms GRW-Infra (Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) prozentual zu den kalkulierten Projektkosten bewilligt. Der ZV-IPO kalkuliert bisher mit einem Fördersatz von 70 % der förderfähigen Kosten. Die fehlenden 30% verbleiben beim Initiator (ZV-IPO) und müssen zusammen mit den nicht förderfähigen Kosten durch den Verkauf der Gewerbefläche erwirtschaftet werden. Gelingt dies nicht, müssen höhere Kredite aufgenommen und/oder die Verbandsmitglieder über Verbandsumlagen in die finanzielle Haftung genommen werden.

Für die Berechnung werden die folgenden nicht förderfähigen Kosten angesetzt:

- 15 Mio. Euro für den Grunderwerb → rückgerechnet aus dem Gesamtkostenansatz von 20 Mio. Euro für das gesamte IPO-Areal und einem Anteil von ca. 75 % an der Gesamtvermarktungsfläche des IPO
- 5 Mio. € für laufende Kosten des ZV-IPO, Projektsteuerung und Planungsleistungen

Somit wird im Weiteren mit einem nicht förderfähigen Kostenanteil von 20 Mio. Euro gerechnet.

Berechnung rein aus ZV-IPO Datenmaterial:

Berechnungsschritt		Summe in Euro	Bemerkung
Verkauf von Fläche bei 91,00 €/m ² laut ZV-IPO	91,00 € / m ² x 85 ha. (850.000 m ²)	77,35 Mio.	Höchst mögliche Einnahmen durch den Verkauf von Gewerbefläche. Dieser Wert ist ein Rechenwert, der zugrunde gelegt wird, auch wenn ein Verkauf nicht oder nur teilweise stattfinden sollte! Jeder qm der nicht oder unter diesem Preis verkauft wird, fällt als Minus an die beteiligten Städte zurück.

Abzug der nicht förderfähige Kosten. Diese Summe wird auch nicht als Eigenmittel zur Berechnung von Fördermitteln anerkannt.		-20,00 Mio.	Diese Kosten müssen erst einmal abgezogen werden, um die förderfähige Investitionssumme zu errechnen. Zur Feststellung der Gesamtinvestition müssen diese am Ende aber wieder dazu gerechnet werden.
Grundsumme zur Errechnung der Fördermittel von max. 70%		57,35 Mio.	Diese Summe entspricht dem Eigenanteil von 30%
Berechnung der max. Fördersumme	57,35 Mio.: 30 (%) = 1.912 Mio. 1.912 Mio. x 70 (%) = 133,84 Mio.	133,84 Mio.	Das ist die Fördermittelsumme, mit der der ZV-IPO als Zuwendung kalkuliert. Vorausgesetzt die Mittel stehen zur Verfügung und können auch ausgezahlt werden. Dazu besteht aber keine Verpflichtung. Die tatsächlich zur Verfügung stehende Summe wird erst in einem Fördermittel- Bescheid bekannt werden. Bis dahin stehen alle Annahmen unter dem Begriff Hoffnung .
Eigenanteil Fördersumme	57,35 Mio. + 133,84 Mio.	191,19 Mio.	Gesamtinvestition ohne die nicht förderfähigen Kosten
Gesamtinvestition			Aus den oben aufgeführten Berechnungsschritten lässt sich nun die Gesamtinvestition ableiten. Dazu müssen alle oben aufgeführte Zahlen, ab den prognostizierten Einnahmen (Fläche x Preis qm) vom Verkauf, addiert werden. Auch wenn ein Verkauf nicht oder nur teilweise stattfinden sollte!
Nicht förderfähige Kosten		20,00 Mio.	
Eigenanteil	30%	57,35 Mio.	
Kalkulierte Fördersumme	70%	133,84 Mio.	
	Gesamtinvestition	211,19 Mio.	Nur für Pirnaer Gebiet IPO 1.1 - "Technologiepark Feistenberg"!

Zum Vergleich:

Bis einschließlich des Beschlusses zum HH-Plan 2022 des ZV-IPO wurde von der Verbandsführung hartnäckig beteuert, dass es sich bei den bisher kommunizierten 140 bis 142 Mio. Euro Investition um Kosten für das **gesamte** Verbandsgebiet (also einschließlich der Teilflächen in Dohna und Heidenau) handelt.

Trotz besserem Wissen, dass zwischenzeitlich extreme Steigerungen der Baupreise und des Baupreisindexes stattgefunden haben, blieb der ZV-IPO bei seiner Darstellung.

Anhand der vorliegenden Kalkulation, ausschließlich unter Verwendung der Zahlen des ZV-IPO, sind es bereits jetzt 70 Mio. Euro mehr als vom ZV-IPO öffentlich dargestellt und unsere Berechnungen betreffen nur den Teilbereich IPO 1.1 "Technologiepark Feistenberg".

Es wird aber nicht bei dieser Summe bleiben. Folgende Kostensteigerungen sind zusätzlich zu erwarten:

- Planungs- und Baukosten für die Gewerbe- und Industrieabwasserbeseitigung: Diese können derzeit noch nicht beziffert werden. Allein schon deshalb, weil es keine konkrete Lösung gibt.
- Ebenso maßgebend ist die Tatsache, dass zu vielen Fachplanungen derzeit nur Vorplanungsstände existieren. Erfahrungsgemäß ziehen die vertiefenden Fachplanungen (Entwurfs- und Ausführungsplanungen) Kostensteigerungen in der Größenordnung von 30 bis 50 % nach sich. Die Summe aus den förderfähigen Kosten steigt somit auf 248,55 bis 286,79 Mio. Euro. Zuzüglich der nicht förderfähigen Kosten von 20 Mio. Euro sind Gesamtkosten von dann **268,55 bis 306,79 Mio. Euro** durchaus realistisch.
- Die Ausschreibung und vor allem die Bauausführung ziehen insbesondere bei Großprojekten weitere deutliche Kostensteigerungen mit sich (vgl. Südumfahrung Pirna). Mit einer Kostensteigerung um weitere ca. 50 % wäre der ZV-IPO sogar noch gut bedient. Die tatsächlichen Gesamtkosten würden dann in der Größenordnung von **390 bis 420 Mio. Euro** liegen.

Die Einrechnung dieser überschläglich benannten Risiken erfordert anhand der obigen Kostenkalkulation einen kostendeckenden Mindestverkaufspreis von 152 bis 163 Euro/m². Das sind 61 bis 72 Euro mehr, als derzeit vom ZV-IPO kalkuliert. Die viel wichtigere Erkenntnis aus dieser Berechnung ist die Tatsache, dass sich bereits bei dem angestrebten Verkaufspreis von 91,00 Euro/m² die Wahrscheinlichkeit eines schnellen Verkaufs gegenüber dem ehemaligen Verkaufspreis von 65,00 Euro/m² bedeutend verschlechtert hat. Das leuchtet selbst jedem Nichtkaufmann ein. Was wird dann erst, wenn der Verkaufspreis auf 150,00 bis 160,00 Euro/m² klettern muss, um die Kosten des Eigenanteils von 30% und die nicht förderfähigen Kosten zu stemmen? Und wie will der ZV-IPO mit einem geringeren Fördersatz als 70 Prozent umgehen, infolge dessen der Eigenanteil steigt?

Auch werden bei der gesamten Kostenbetrachtung des ZV-IPO Finanzierungskosten außer Acht gelassen. Diese liegen bei einem gesamten Eigenanteil von 77,35 Mio. Euro (57,35 Mio. + 20 Mio.) und einem Zinssatz von z.Zt. 3,8 % (ohne Tilgung) schon bei 2,93 Mio. Euro pro Jahr. Wo soll dieses Geld herkommen? Richtig. Es gibt neben den nicht seriös kalkulierbaren Verkaufserlösen nur eine Finanzierungsquelle: Die Verbandsumlagen, die die Verbandsmitglieder alternativlos zu zahlen haben.

Es stellen sich nun folgende Fragen:

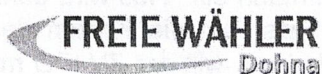
- **Ist der Teilgebiets-B-Plan 1.1 "Technologiepark Feistenberg" überhaupt genehmigungsfähig?**
(Hinweis: Wenn nein, fängt man wieder fast von vorne an)
- **Wenn ja, wie lange ziehen sich die Baumaßnahmen hin?**
(Hinweis: Sollten sich die Baumaßnahmen ähnlich professionell wie die Planung gestalten, können sich alle die Zeitschiene vorstellen)
- **Gibt es genügende und geeignete Investoren?**
(Hinweis: Erfüllung der Kriterien der GRW-Infra)

- **Ist der Verkauf innerhalb kürzester Zeit (6 - 12 Monate) überhaupt möglich?**
(Hinweis: In der geläufigen Praxis - nein. Es gibt Gewerbegebiete die wurden Ende der 90er Anfang der 2000er Jahre fertiggestellt und sind heute noch nicht verkauft. Realistisch sind Vermarktungszeiträume zwischen 10 und 15 Jahren, wie auch der Industrie- und Gewerbepark „An der Elbe“, übrigens auch vermarktet durch die SEP, gezeigt hat.)
- **Werden die Fördergelder in der geplanten Höhe (70%) auch ausgereicht?**
(Hinweis: Alle Stadträtinnen und Stadträte haben es schon einmal erlebt, dass prognostizierte Fördermittelhöhen reduziert wurden oder teilweise gar nicht gezahlt und über Jahre geschoben wurden. In Einzelfällen sogar solange, dass eine Entwicklung die Fördermaßnahme überholt hat. – siehe Kita Dohna / Borthen)
- **Sollte der eine oder andere o. g. Punkt nicht nach Plan laufen, sind die beteiligten Kommunen dann in der Lage wenigstens nur die Zinszahlungen für die noch nicht zurück gezahlten Kredite, zu stemmen?**
(Hinweis: Für 1 Mio. Euro weniger Förderung und / oder nicht verkaufter Fläche muss der ZV-IPO im Jahr Zinszahlungen in der Höhe von 38.000 Euro (ohne Tilgungskosten) leisten, zuzüglich der Kosten die nicht durch Steuereinnahmen gedeckt sind. Sollte es zu einer Fehlentwicklung von nur 20% kommen wäre das allein eine Zinsbelastung von 1,6 Mio. Euro im Jahr für den ZV-IPO und seine Mitglieder)

Es ist nicht ausgeschlossen, dass der ZV-IPO auch seine Betriebskosten zumindest in der Anfangszeit nicht vollständig aus Steuereinnahmen decken kann und auch dort entstehende Defizite umlegen muss.

Somit ist zu erwarten, dass die Finanzierungskosten nicht bzw. nicht vollständig durch Steuereinnahmen getilgt werden können. Sie werden deshalb satzungsgemäß den Verbandsmitgliedern per Umlage in Rechnung gestellt.

Dohna im März 2024



P.S.

Ich höre schon die Gegenargumentation aus dem ZV-IPO Lager in bekannter Weise:

- *Gestiegene Investitionskosten? Davon wissen wir nichts, sonst hätten wir diese bekannt gegeben. Warum? Weil wir damit kein Problem haben! Selbst wenn die Investitionskosten steigen sollten, spielt das für unser Projekt keine Rolle. Mehrkosten werden erstens durch den erhöhten Verkaufspreis und durch die Fördermittel ausgeglichen. Anhand dessen werden Sie erkennen, dass die Herrschaften der Freien Wähler Dohna und deren Hilfskräfte keine Ahnung haben ... usw.*

☞ **Ist das Wirklich so?!**

☞ **Fragen Sie und Bohren Sie nach!**

☞ **Sie haben das Recht und die Pflicht dazu.**