

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/286

Betreff: Baulandverkaufspreis Grundstücke, Baugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ 1.BA

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Amend		30.11.2021

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Finanzielle Auswirkung? ☒ nein ☐ ja

Haushaltsmittel vorhanden ? ☒ nein ☐ ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? ☒ nein ☐ ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Baulandverkaufspreis Grundstücke, Baugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ 1.BA			
Anlage(n): Vorlage Bieterverfahren			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Amend		30.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	07.12.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2022	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2022	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, den Baulandverkaufspreis für die Baugrundstücke im Neubaugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ für den 1.BA festzusetzen:

Allgemeines Wohngebiet (Einzel- und Doppelhausbebauung) 215 €/qm
 Allgemeines Wohngebiet (Mehrfamilienhausbebauung) Bieterverfahren mind. 215 €/qm

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Hungen hat die Hessische Landgesellschaft mit der Erschließung des Neubaugebiets „Müllerweg-Stockwiesen“ beauftragt. Nachdem die Submission der Erschließungsarbeiten erfolgt ist, wurde eine Kalkulation des Baulandverkaufspreises für das Baugebiet durchgeführt.

Dabei sind folgende Sachverhalte und Annahmen zugrundegelegt:

Die für die Gebietsentwicklung benötigten Flächen des ersten und zweiten Bauabschnittes wurden vollständig erworben. Mit dem Landeinbringer wurde eine Bauplatzoption für den Erwerb eines Baugrundstückes zu dem von der Stadt Hungen festgelegten Baulandpreis vereinbart.

- Die Bodenbevorratungsmaßnahme weist aktuell einen Verfahrenssaldo in Höhe von ca. 559.800,-- €, bei einem Bruttobaulandbestand von 25.960 m², auf. Für die Flächen des zweiten Bauabschnittes wurde der Kaufpreis nicht in voller Höhe ausgezahlt. Gegenüber dem Landeinbringer besteht noch ein Zahlungsanspruch in Höhe von 253.243,-€ fällig bei Rechtskraft des B-Plans für diesen Bauabschnitt.
- Im ersten Bauabschnitt stehen insg. 20 Baugrundstücke in einer Gesamtgröße von 13.402 m² zur Verfügung. Der zweite Bauabschnitt umfasst Flächen von insg. ca. 11.173 m². Somit stehen in beiden Bauabschnitten insg. ca. 24.575 m² verwertbare Wohnbaufläche zur Verfügung.
- Die Erschließungsarbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Aus der Submission ging die Fa. Reuscher, Rennerod, als wirtschaftlichster Bieter hervor. Die nachstehend genannten Erschließungskosten basieren auf diesem Angebot. Für den zweiten Bauabschnitt wurde eine Erschließungskostenschätzung erstellt.

- Für den ersten Bauabschnitt belaufen sich die Erschließungskosten auf ca. 2.058.700,-€ (inkl. Straßenendausbau), für den zweiten Bauabschnitt belaufen sich die geschätzten Kosten auf ca. 1.024.900,-€. Die Erschließungskosten für das Gesamtgebiet liegen voraussichtlich bei ca. 3.083.600,-€. Dies entspricht bei einer verwertbaren Fläche von 24.575 m² durchschnittlichen Erschließungskosten in Höhe von ca. 125,48 €/m².
- Das Baurecht für den zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich im Sommer 2022 vorliegen. Anschließend ist die Erschließung des 2.BA im Herbst 2022 vorgesehen.
- Die Kostenerstattung an die Stadt Hungen für den Grunderwerb der Fläche des Kindergartens in Höhe von ca. 143.500,-€ wurde in der Gesamtkalkulation berücksichtigt.
- Für die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke wurde ein Zeitraum von längstens 4 Jahren angenommen, dies entspricht einer jährlichen Vermarktung von ca. 6.144 m² Wohnbaufläche. Auf Grund der hohen Nachfrage ist jedoch von einer kürzeren Vermarktungsdauer auszugehen.
- Der Straßenendausbau ist nach Abverkauf aller Grundstücke für das Jahr 2026 vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Annahme für alle Bauabschnitte ist bei einem Verkaufspreis in Höhe von 180,- €/m² mit einem leicht positiven Verfahrensergebnis in der Entwicklungsmaßnahme zu rechnen.

Bei einem Verkaufspreis in Höhe von 200,- €/m² würde sich ein positives Verfahrensergebnis in Höhe von voraussichtlich ca. 520.000,-€ ergeben.

Bei einem Verkaufspreis in Höhe von 215,-€/m² würde sich ein positives Verfahrensergebnis in Höhe von voraussichtlich ca. 870.000,-€ ergeben.

Es wird daher empfohlen, den Baulandverkaufspreis im Baugebiet „Müllerweg-Stockwiesen“ für die Grundstücke von Einzel-Doppelhausbebauung auf 215 € pro m² festzulegen.

Die beiden Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung sollen im Bieterverfahren mit einem mind. Preis von 215 € pro m² vergeben werden.
Von der Verwaltung wird eine Bebaungsfrist von 3 Jahren sowie eine mind. Anzahl an Wohnungen die zu bauen sind vorgegeben.

Falls widerwärtig der 2.BA nicht zustande kommen wird, würde ein Verkaufspreis für den 1.BA von 225 €/m² benötigt werden um mit einer Kostendeckung zu rechnen.

Bieterverfahren Baugebiet „Müllerweg – Stockwiesen“, Hungen

Die Hessische Landgesellschaft mbH (im Folgenden HLG) ist Eigentümerin der Baugrundstücke Gemarkung Hungen Flur ... Flurstück ... (... m²) und Flurstück ... (... m²), im Baugebiet „Müllerweg - Stockwiesen“. Die HLG plant, beide Baugrundstücke gemeinsam zu verkaufen. Den Zuschlag für den Kauf soll der Bieter mit dem höchsten Gebot erhalten. Die Einzelheiten zu dem Baugrundstück und dem Bieterverfahren sollen hier näher erläutert werden.

Die Grundstücke haben eine Gesamtgröße von ... m². Die Lage der Grundstücke ist in diesem Plan (<https://...>) dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Müllerweg -Stockwiesen“, der hier (<https://...>) mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einsehbar ist. Zusätzlich können Auskünfte zum Bebauungsplan durch die Stadt Hungen Bauverwaltung, Kaiserstr. 7, 35410 Hungen, Tel.: 06402/85-44 erteilt werden.

Für das Bieterverfahren gelten folgende Bedingungen:

Die Baugrundstücke müssen nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages innerhalb von drei Jahren bebaut sein. Eine Weiterveräußerung der unbebauten Grundstücke wird ausgeschlossen. Die Grundstücke sind mit mindestens/maximal ... Wohneinheiten zu bebauen. Die Bebauungsverpflichtung und die Weiterveräußerungssperre der unbebauten Grundstücke werden gesichert durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Hungen im Grundbuch. Die Käufer sind nicht zur Selbstnutzung der Kaufgrundstücke verpflichtet. Der Mindestangebotspreis dieses Bieterverfahrens beträgt ... €/m². Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der erstmaligen Grundstückerschließung.

Für die Angebotsabgabe sind ausschließlich die hierfür vorgesehenen Formulare zu verwenden, die hier (<https://...>) heruntergeladen oder bei der Hessischen Landgesellschaft mbH zu den allgemeinen Geschäftszeiten abgeholt werden können. Angebote ohne Verwendung des Formulars werden nicht berücksichtigt.

Die Bieterangebote sind ab dem ... bis zum ..., 10:00 Uhr in einem verschlossenen Umschlag in den Briefkasten der Hessischen Landgesellschaft mbH (Aulweg 43-45, 35392 Gießen) einzuwerfen. Angebote, die nach dem ..., 10:00 Uhr eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt. Der Umschlag ist deutlich lesbar mit „BIETERVERFAHREN Müllerweg - Stockwiesen“ zu beschriften.

Die Umschläge werden anschließend von Mitarbeitern der Hessischen Landgesellschaft mbH ohne Öffentlichkeit geöffnet, worüber ein Protokoll verfasst wird. Anschließend wird jedem Bieter mitgeteilt, ob sein Angebot gewertet wurde,

ggfs. warum nicht, ob er das Höchstgebot abgegeben hat und anderenfalls, wie hoch das Höchstgebot für die Grundstücke war.

Die Angebote werden auf volle Euro abgerundet. Liegen zwei identische Höchstgebote vor, entscheidet das Los. Werden mit dem Angebot irgendwelche Erklärungen, Bedingungen oder Einschränkungen abgegeben, so wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen. Angebote, die sich auf andere Angebote beziehen und keinen konkreten Quadratmeterpreis angeben, wie etwa „Höchstgebot + 5.000,00 €“ werden nicht gewertet. Bei dem angebotenen Preis ist stets ein Quadratmeterpreis zu benennen. Es wird nur um ernst gemeinte Beteiligungen am Bieterverfahren gebeten. Anderenfalls können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Kommt ein Vertrag mit dem Höchstbietenden nicht zu Stande, so kommt das Angebot mit dem nächsthöchsten Preis zum Zuge.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein verbindlicher Kaufvertrag erst durch Abschluss eines notariellen Vertrages zustande kommt. Mit der Abgabe des Höchstgebotes ist daher kein Rechtsanspruch auf Übertragung des Grundstücks oder Abschluss des Kaufvertrages verbunden.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/296

Betreff: Gründung Zweckverband / Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen / Nidda-Borsdorf

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten			06.12.2021

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Finanzielle Auswirkung? ☐ nein ☒ ja

Haushaltsmittel vorhanden ? ☒ nein ☐ ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? ☒ nein ☐ ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in	Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Unterschrift Bürgermeister
---------------------------	------------------------------------	----------------------------

10/2016, EB 1

Betreff: Gründung Zweckverband / Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen / Nidda-Borsdorf			
Anlage(n): Satzung Zweckverband Wirtschaftlichkeitsberechnung			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten			06.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	21.12.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2022	nichtöffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2022	nichtöffentlich beschließend

Beschluss:

1. Die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinde Echzell gründen den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ auf Grundlage der beigefügten Zweckverbandssatzung.
2. Die Stadt Hungen ist hieran mit einem Anteil von 19,04% beteiligt.
3. Der Magistrat/Gemeindevorstand wird beauftragt, die notwendigen kommunalaufsichtlichen Genehmigungen einzuholen.

Sach- und Rechtslage:

Bestehende Beschlüsse der Stadt Hungen
 20.10.2020 Magistrat
 05.07.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
 06.07.2021 Haupt- und Finanzausschuss
 08.07.2021 Stadtverordnetenversammlung

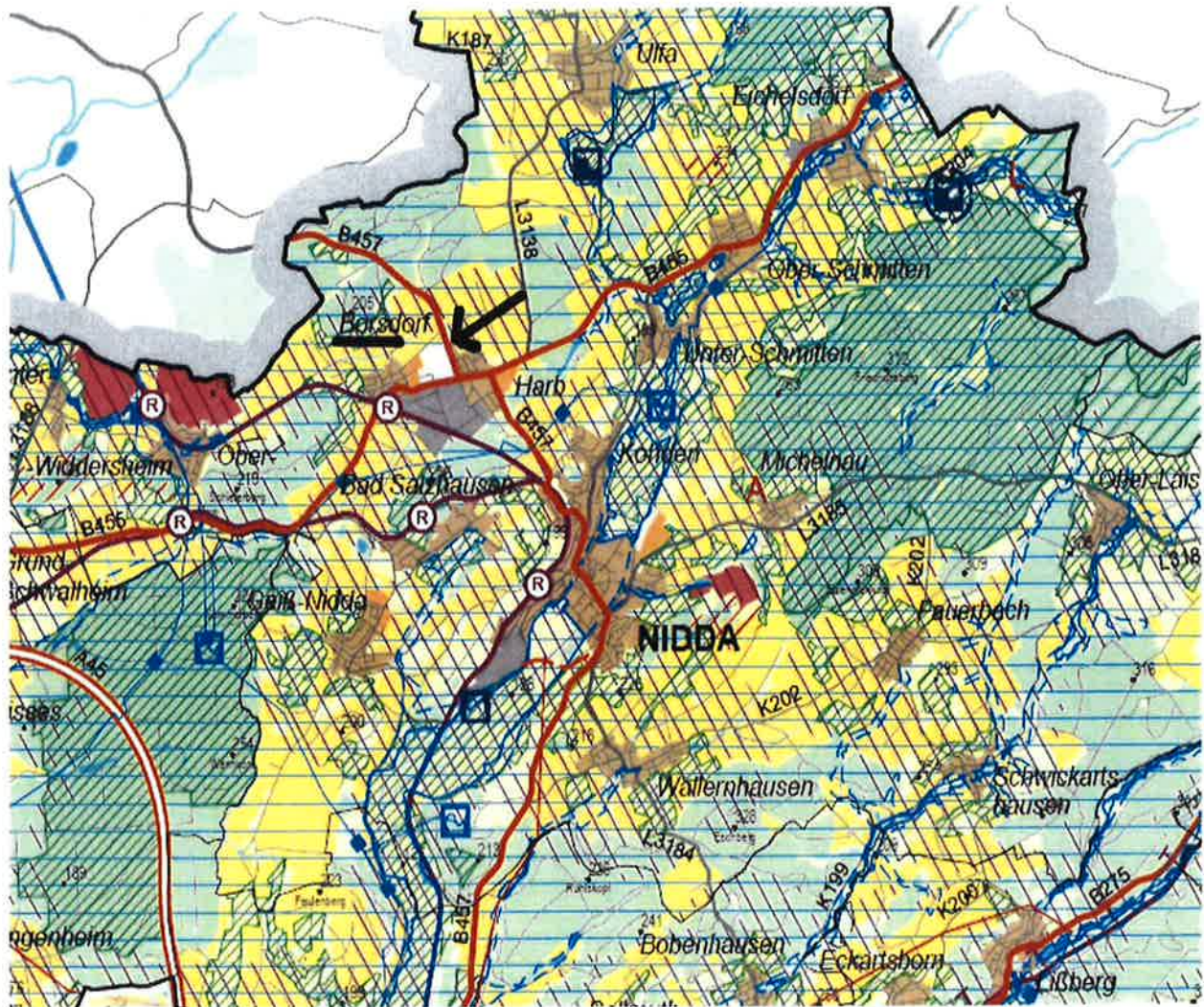
Folgender Grundsatzbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung gefasst:

1. Die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinden Hirzenhain, Kefenrod, Ranstadt und Echzell entwickeln gemeinsam das im Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2, sowie im Flächennutzungsplan vom 28. August 2007 der Stadt Nidda ausgewiesene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung „Nordöstlich Nidda-Borsdorf“, bezeichnet mit dem Projektnamen „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“.
2. Die interkommunale Zusammenarbeit soll in der Form eines Zweckverbands oder einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf der Grundlage der diesem Beschlussvorschlag beigefügten Entwürfe realisiert werden.
3. Der Magistrat wird beauftragt, die Gründung des Zweckverbandes oder den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorzubereiten, die notwendigen kommunal-aufsichtlichen Genehmigungen einzuholen und die Satzungs- bzw. Vereinbarungstexte der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt

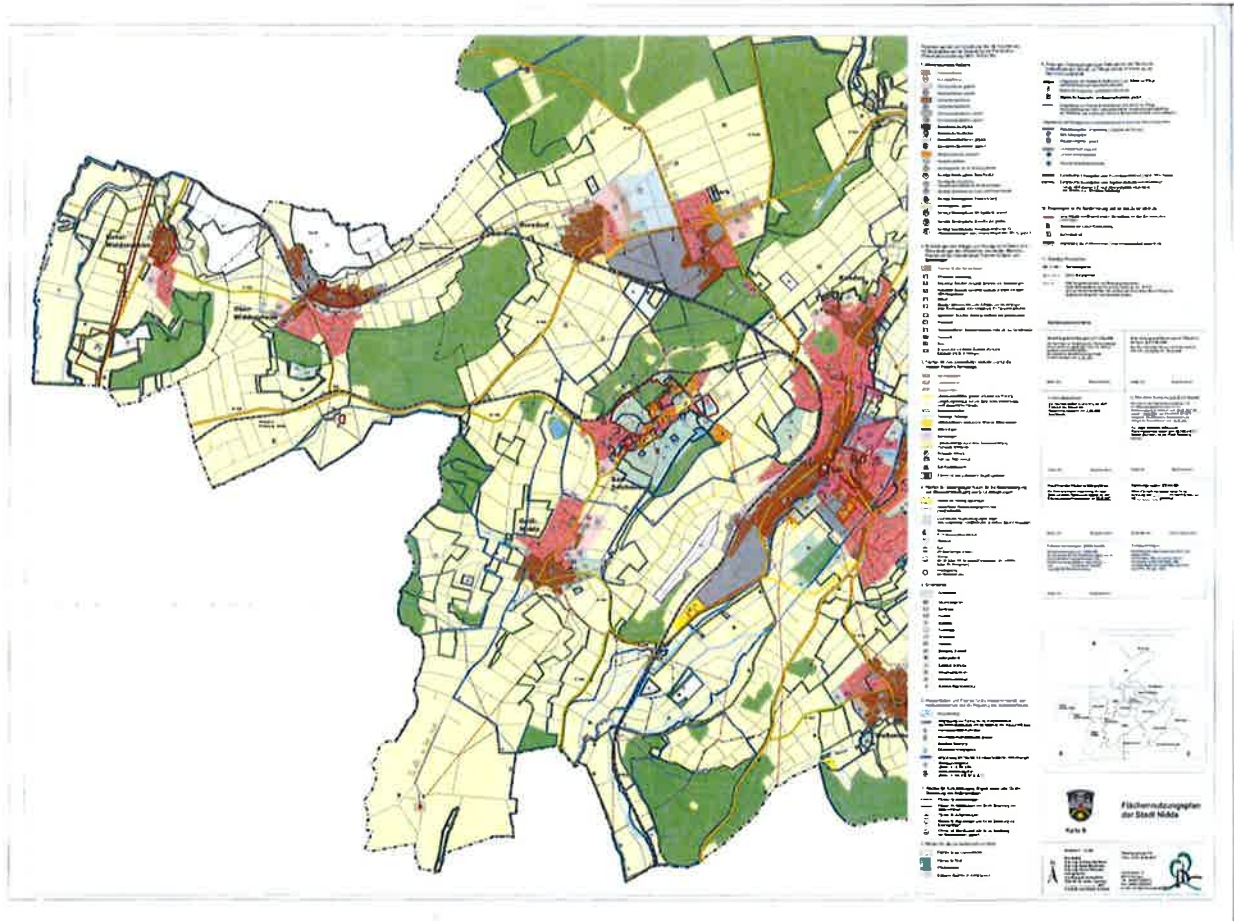
Gegenstand dieser Vorlage ist die gemeinsame Entwicklung einer Gewerbefläche zum Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen in Nidda-Borsdorf.

Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2, als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung – ausgewiesen.



Insgesamt umfasst das in der Teilkarte 2 ausgewiesene Gebiet eine Fläche von ca. 19 ha.

Die Stadt Nidda hat in ihrem Flächennutzungsplan, der am 28. August 2007 beschlossen und am 11. Dezember 2007 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt worden ist, diese Fläche in vollem Umfang als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in der Sitzung am 05.11.2020 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

1. Die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinden Hirzenhain, Kefenrod, Ranstadt und Echzell entwickeln gemeinsam das im Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2, sowie im Flächennutzungsplan vom 28. August 2007 der Stadt Nidda ausgewiesene Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung „Nordöstlich Nidda-Borsdorf“, bezeichnet mit dem Projektnamen „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“.
2. Die interkommunale Zusammenarbeit soll in der Form eines Zweckverbands oder einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf der Grundlage der diesem Beschlussvorschlag beigefügten Entwürfe realisiert werden.
3. Der Magistrat wird beauftragt, die Gründung des Zweckverbandes oder den Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorzubereiten, die notwendigen kommunal-aufsichtlichen Genehmigungen einzuholen und die Satzungs- bzw. Vereinbarungstexte der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Die in dem Grundsatzbeschluss bezeichneten anderen Städte und Gemeinde haben ebenfalls über diesen Grundsatzbeschluss (Anmerkung: ggf. mit Ausnahme der Tz. 4 und 5, die nur die Stadt Nidda betrafen) beraten. Positive Beschlussfassungen zu dem Grundsatzbeschluss sind in den Städten Nidda, Gedern, Hungen, Ortenberg und Schotten sowie in der Gemeinde Echzell gefasst worden.

In der Folge hat eine Lenkungsgruppe die in dem Grundsatzbeschluss dargestellten Vorbereitungsarbeiten durchgeführt. Sie hat sich insbesondere mit der Organisationsform und der konkreten Formulierung der entsprechenden rechtlichen Grundlage, dem Business Case für das Projekt, Fragen des Projektleitbildes und mit bauplanungsrechtlichen Fragen befasst.

Es fanden mehrere Kooperationsrunden der Kommunen, zuletzt am 15. Juli und 14. Oktober 2021, statt. Hier wurden von den Bürgermeistern, Vertretern der Stadtverwaltungen, der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH und den projektbegleitenden Fachleuten die Arbeitspapiere besprochen.

2.1 Ergebnisse

2.1.1 Rechtsform der interkommunalen Kooperation

Die Entwicklung des Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen (IGPO) soll gemeinschaftlich im Rahmen einer öffentlich-rechtlich organisierten Partnerschaft der beteiligten Kommunen erfolgen.

Ob und inwieweit sich bei der Entwicklung des Gebietes und dessen Vermarktung mittels eines städtebaulichen Vertrages eines Dritten bedient werden soll, der dies für die kommunale Gemeinschaft operativ durchführt, soll entschieden werden, sobald die kommunale Gemeinschaft sich in rechtlich zulässiger Form gebildet hat.

Als Rechtsformen für die Gestaltung der interkommunalen Zusammenarbeit kommen der Zweckverband im Sinne der §§ 5 ff. des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) und die öffentlich-rechtliche Vereinbarung im Sinne der §§ 24 ff. KGG in Betracht.

In der Beschlussvorlage für den o.a. Grundsatzbeschluss wurden die Unterschiede zwischen den beiden Strukturen tabellarisch dargestellt.

Sowohl die Lenkungsgruppe als auch die Kooperationsrunden des Jahres 2021 haben insgesamt ein Votum abgegeben, die Organisationsform des Zweckverbandes zu empfehlen. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Überlegungen:

- Der Zweckverband ist eine eigenständige juristische Person des öffentlichen Rechts. Er ist dadurch in der Lage, alle mit der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des IGPO zusammenhängenden Aufgaben aus eigener Rechtspersönlichkeit heraus wahrzunehmen.
- Im Falle einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wäre immer eine federführende Stadt/Gemeinde für die Umsetzung notwendig oder es müsste eine weitere rechtlich selbständige Organisationsebene (bspw. eine GmbH) für die Aufgabenerledigung verantwortlich zeichnen.
- Die Zweckverbandsstruktur ist gesetzlich durch die Verantwortung von Organen geprägt, die die Aufgabenerledigung aufgabenteilig wahrnehmen. Die Verteilung der Verantwortung lässt sich dort sehr detailliert regeln, was insbesondere eine Partizipation von Mitgliedern der Entscheidungsgremien der Städte und der Gemeinde ermöglicht.

- Gleichzeitig können die Gremien so schmal organisiert werden, dass sie in gleichem Maße handlungsfähig sind.
- Im Zweckverband ist es möglich, optional über eine Geschäftsführung eine operative Ebene zu integrieren, die mit diesem eine rechtsverbindliche Vereinbarung eingeht.
- Der Zweckverband verfügt über eine eigene, nachprüfbare Rechnungslegung und Finanzausstattung, es braucht also keiner Abrechnungsmodalitäten der ansonsten federführenden Kommune mit den übrigen Partnern.
- Es gibt für diese auch kein erweitertes Haftungsrisiko, das über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung bei den anderen Kommunen abgesichert werden müsste; der Zweckverband ist originär verantwortlich.
- Die Interessen von fünf Städten und einer Gemeinde sind in einer festen Organisationsform, die klare rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen kennt, eigenständig darzustellen und es braucht in der Regel keine Rückkoppelungen zu deren Entscheidungsgremien.

2.1.1.1 Zweckverbandssatzung

Die Satzung ist im Entwurf erarbeitet und diesem Beschlussvorschlag als Anlage 1 beigelegt. Die wesentlichen Inhalte sind:

- Präambel, Hervorhebung durch ausführliche Verankerung des Projektleitbildes „Gewerbepark der Zukunft - grün statt grau“
- Verbandsname ist lt. § 1 der Satzung „Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“, Sitz ist Nidda, das Verbandsgebiet umfasst die zu entwickelnden Grundstücke in der Gemarkung Nidda-Borsdorf
- Aufgaben sind in § 3 mit der Herstellung der für das Gewerbegebiet erforderlichen Erschließungsanlagen, der Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und der Festlegung der Kriterien für den Verkauf von Grundstücken definiert
- Die Kriterien der Vermarktung werden federführend von der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH erarbeitet
- Verankerung des Projektleitbildes in § 3 Abs. 3 als Maßstab der Aufgabenerfüllung
- Organe sind gemäß § 4 der Satzung die Verbandsversammlung und der Verbandsvorstand
- Die Verbandsversammlung besteht aus je einem Vertreter jedes Verbandsmitglieds. Die Wahl erfolgt aus den Gremien der Mitglieder heraus für deren Wahlzeit. Die Mitgliedschaft in der Verbandsversammlung ist mit dem Mandat in den Gremien des Mitglieds verbunden. Hinweis auf § 5 Abs. 1 bis 4 der Satzung

- Stimmverteilung ist in § 4 Abs. 6 geregelt. Sie berechnet sich aus der Einwohnerzahl und der Gemeindefläche des jeweiligen Mitglieds und wird im Verhältnis 60% für die Einwohnerzahl und 40% für die Fläche gewichtet. Es ergibt sich folgende Stimmrechtsverteilung:

Gemeinde	Fläche in km ²	%	Einwohner	%	Gesamt
Stadt Nidda	118,35	9,35	17.264	16,69	26,04
Gemeinde Echzell	37,61	2,97	5.782	5,59	8,56
Stadt Gedern	75,24	5,95	7.316	7,07	13,02
Stadt Hungen	86,78	6,86	12.598	12,18	19,04
Stadt Ortenberg	54,69	4,32	9.016	8,71	13,03
Stadt Schotten	133,56	10,55	10.102	9,76	20,31
Summe:	506,23	40,00	62.078	60,00	100,00

- Etablierung der Geschäftsführung (§ 4 Abs. 7) als dritte Handlungsebene
- § 6 enthält die Aufgabenvorbehalte der Verbandsversammlung, Orientierung an gesetzlichen Bestimmungen
- Der Verbandsvorstand wird von den Bürgermeistern der Verbandsmitglieder gebildet (§ 9 Abs. 1), den Vorsitz hat der Bürgermeister der Stadt Nidda inne. Die Stellvertretung wird ebenfalls ohne feste Rotation aus der Mitte des Vorstands gewählt. Die Vorstandstätigkeit ist an die Funktion geknüpft (§ 9 Abs. 5)
- §§ 15 und 16 enthalten die Regelungen zur Geschäftsführung, deren Aufgaben und Befugnissen. Die Bestellung, Abberufung obliegt dem Vorstand (§ 10 Abs. 5)
- Der Verband bedient sich zur Aufgabenerfüllung verbandseigenem Personal (§ 17).
- Die Wirtschafts- und Haushaltsführung erfolgt auf Grundlage des Eigenbetriebsgesetzes (§ 19 der Satzung)
- Die Finanzierung erfolgt aus betriebswirtschaftlich erwirtschafteten Erträgen, Zuschüssen und Umlagen (§ 20 Abs. 1). Der Umlagenschlüssel ist identisch mit dem Stimmverteilungsschlüssel
- § 21 regelt umfassend die Verteilung der Realsteuern, die im Verbandsgebiet erzielt werden. Die Grundsteuer verbleibt bei der Stadt Nidda, die im Anschluss an die Entwicklung und Vermarktung die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten für die Erschließungsanlagen innehat, die in ihr Eigentum übergehen. Die Gewerbesteuer wird nach dem Umlagenschlüssel verteilt, dies wird im Sinne der Berücksichtigung bei der Bemessung der Finanzausgleichsgrundlagen gemäß § 21 Abs. 3 Hessisches Finanzausgleichsgesetz (HFAG) durch gemeinsamen Antrag beim Hessischen Finanzministerium berücksichtigt. Für die Gewerbesteuerumlage erfolgt ein unmittelbarer Ausgleich, über den die Kommunen noch eine Regelung formulieren
- § 24 der Satzung betrifft den Beitritt und das Ausscheiden von Mitgliedern, es gilt § 21 KGG. Gemäß § 21 Abs. 2 KGG ist die Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich, die Kündigung aus wichtigem Grund bedarf gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 KGG der Genehmigung der Aufsichtsbehörde

2.1.1.2 Geschäftsführung, Aufgabenerledigung, Organisation

Die Aufgabenerledigung soll federführend und verantwortlich durch eine Geschäftsführung erfolgen. Diese untersteht dem Verbandsvorsitzenden als Dienstvorgesetzter. Die Geschäftsführung verfügt über eine eigene Vertretungsbefugnis in Abgrenzung zum Verbandsvorstand bzw. -vorsitzenden. Die Aufgaben werden ergänzend zur Satzung in einer Geschäftsordnung vereinbart, die von der Verbandsversammlung erlassen werden wird.

Der Geschäftsführung obliegt als operativem Organ des Zweckverbandes in erster Linie die Organisation des für die Aufgabenerledigung notwendigen Alltagsgeschäftes und der Gremienarbeit.

Es ist vorgesehen, dass der Zweckverband sich zur Durchführung der Geschäftsführung eines Geschäftsbesorgers bedient, der sowohl die kaufmännische als auch die technische Federführung sowie die vorgenannten Geschäfte der laufenden Verwaltung wahrnimmt. Das Dienstleistungsunternehmen, dass sich um diese Aufgabe bewirbt, muss bereit sein, die Projektleitung für die Geschäftsbesorgung auch mit der Organstellung als Person zu betrauen, sofern der Verbandsvorstand dies für sachgerecht hält.

Die Lenkungsgruppe verspricht sich von einer solchen Ausgestaltung, dass der Zweckverband hierdurch keine über die Projektdauer der Umsetzung des IGPO hinausgehenden Personal- und sonstigen Dauerverpflichtungen eingehen muss. Mit zu der auszuschreibenden Dienstleistung wird gehören, dass eine Redundanz für die Geschäftsführung/Projektleitung ebenso gewährleistet ist wie eine möglichst breite fachliche Aufstellung, die auch die kaufmännischen Aufgaben bspw. der Rechnungslegung beinhaltet.

Der Fachbereich „Technisches Rathaus“ der Stadt Nidda wird nur insoweit unterstützend einbezogen, als im Rahmen der Arbeiten zur Erschließung die Bauherrenaufgaben wahrzunehmen sind und als der Stadt Nidda ggf. in einem Förderbescheid des Landes Hessen eine Überwachungsaufgabe zugewiesen wird. Für diesen Fall soll ein Kostenausgleich auf der Grundlage der im Hessischen Staatsanzeiger jährlich veröffentlichten Arbeitsplatzkosten geschehen.

Überblick Organisationsstruktur

Verbandsver- sammlung	Verbands- vorstand	Verbandsge- schäftsführung
• Je 1 Mitglied je Kommune • Oberstes Organ • Trifft Grundsatzentscheidungen für den Verband • Entspricht in etwa der Gemeindevertretung	• Bürgermeister der Mitglieds-kommunen • Verwaltungs-behörde des Verbandes • Der Vorstand vertritt den Verband nach außen	• Operative Ebene • Erledigt die laufenden Geschäfte • Vertretungs-befugnis • Kann durch Geschäftsbe-sorger unterstützt werden

2.1.2 Gespräche mit den Grundstückseigentümern, Bodenordnung

Mit den Grundstückseigentümern wurden zu allererst Gespräche als grundlegend für die Entwicklung geführt. Der Prozess zum Grundstücksübergang wurde mehrfach erläutert. In großer Anzahl haben die Grundstückseigentümer Bereitschaft zum Verkauf, wenige Interesse an Tauschflächen oder an einer Zuteilung bekundet.

Frühzeitig wurde in einem ersten Gutachten die Verkehrswertqualität durch den Gutachterausschuss des Wetteraukreises und Main-Kinzig-Kreises ermittelt. Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und dem Umlegungsbeschluss wurde das Verkehrswertgutachten aktualisiert.

Im Oktober 2021 wurde in einer Erörterung mit verkaufsbereiten Grundstückseigentümern die Vorwegnahme der Entscheidung nach § 47 BauGB vorbereitet. Diese Ergebnisse werden den Prozess der Entwicklung wesentlich befördern.

2.1.3 Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit / Förderung**2.1.3.1 Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit**

Die Machbarkeitsstudie der Fa. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ist durch die Lenkungsgruppe weiterentwickelt worden. Insbesondere hat der Fachbereich „Technisches Rathaus“ der Stadt Nidda die Erschließungskosten und die Ausgleichsmaßnahmen einer Aktualisierung unterworfen. Auf dieser Grundlage hat die JPLH Consult GmbH einen vorläufigen Businessplan für den IGPO aufgestellt (Anlage 2a bis c).

Dieser ist als vorläufig anzusehen, weil die Bauleitplanung noch nicht so weit fortgeschritten ist, dass alle die Investitionskosten beeinflussenden Faktoren (insbesondere der Erschließungsaufwand und die Eingriffs- und Ausgleichsbewertungen) bekannt wären. Auch stehen – wie in Tz. ausgeführt – die Einstandspreise noch nicht fest und kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob die Verkaufspreiserwartung der Markteinschätzung zum Zeitpunkt der Realisierung des IGPO entspricht. Gleichwohl ergibt sich ein vorläufiges Bild, dass wir folgend skizzieren:

- Entwässerung, Wasserversorgung und Straßenbau sind mit 8.022.000 Euro geschätzt
- Gesamtinvestitionskosten inkl. Grunderwerb, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen und Projektberatkungskosten betragen 12.925.375 Euro
- Der Verkaufserlös wird mit 11.550.000 Euro geschätzt
- Die laufenden Kosten zur Führung des Zweckverbandes einschließlich der Geschäftsbesorgung, der Steuerberatung und Prüfung, der Vermarktung und der Versicherungen betragen jährlich ca. 153.520 Euro
- Die Finanzierung der Erschließung erfolgt in Höhe von 8.325.375 Euro durch eine Bankenfinanzierung
- In Höhe von 3.000.000 Euro werden die beteiligten Kommunen Eigenkapital zur Verfügung stellen, damit der Zweckverband die Aufgabenerledigung bis zum Verkauf aller Grundstücke realisieren kann. Ca. 2.250.000 Euro davon werden als Zuschuss im Zweckverband verbleiben
- Das Land Hessen zahlt eine IKZ-Förderung in Höhe von 100.000 Euro

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird zum Projektverlauf simuliert, dass mit der Erschließung in 2024 begonnen werden kann. Die Simulation geht weiter davon aus, dass die ersten Grundstückskäufe bereits im Jahr 2022 erfolgen werden und auch der Zweckverband bereits in 2022 seinen Geschäftsbetrieb aufnehmen wird.

Dadurch wäre es erforderlich, bereits in den Haushalten für das Jahr 2022 jeweils die entsprechen den Zuschüsse für den Zweckverband in der für die einzelne Kommune errechneten Höhe bereitzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass dies mit den Haushaltsberatungen für das kommende Jahr nicht mehr möglich sein wird, weshalb zwar in der Berechnung der Zuschuss wirtschaftlich dem Jahr 2022 zugeordnet wird, aber unterstellt wird, dass die Stadt Nidda so lange, bis der Zweckverband finanziell ausgestattet werden kann, die Grundstücksankäufe und die laufenden Beratungskosten vorfinanziert.

Sie erhält die Erstattung seitens des Zweckverbandes, sobald die anderen Städte und die Gemeinde Echzell ihren Zuschussbetrag an den Zweckverband bereitgestellt haben werden.

Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2025 die ersten Grundstücke veräußert werden können. Der Einstandspreis beträgt in der Simulation je m² 78,34 Euro, es wird ein realisierbarer Veräußerungspreis einschließlich der Erschließungskosten von 70,00 Euro je m² angenommen. Dieser liegt über dem Bodenrichtwert im Bereich der Stadt Nidda für Gewerbegebietsflächen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass wegen des Gesamtkonzeptes des IGPO ein solcher Preis realisierbar sein wird.

Aus nachstehender Tabelle ist zu ersehen, welchen Beitrag jede Kommune für die Schaffung des IGPO jeweils im Finanzhaushalt zur Verfügung stellen muss:

Gemeinde	Gesamt	Zuschuss IGPO - Euro
Stadt Nidda	26,04	781.200
Gemeinde Echzell	8,56	256.800
Stadt Gedern	13,02	390.600
Stadt Hungen	19,04	571.200
Stadt Ortenberg	13,03	390.900
Stadt Schotten	20,31	609.300
Summe:	100,00	3.000.000

Um in der Projektrealisierung ein gewisses Maß an Risiken vorausschauend abpuffern zu können, ist die Planung so gestaltet, dass nach der Vermarktung des IGPO noch etwas mehr als 500.000 Euro an die Kommunen zurückgezahlt werden können, also ein über dem Bedarf liegender Zuschuss zur Liquiditätssicherung genutzt wird.

2.1.3.2 Förderung

In der Kalkulation sind Fördermittel zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit in Höhe von 100.000 Euro enthalten.

Die Förderung wird auf Grundlage der Rahmenvereinbarung zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit vom 13. Dezember 2016 möglich sein. Eine Beantragung soll als Gruppenantrag der miteinander kooperierenden Kommunen erfolgen, sie erfolgt federführend durch eine der Kommunen.

In § 3 Ziff. 2 der Rahmenvereinbarung ist als Aufgabenbereich, in dem zusammengearbeitet werden soll, ausdrücklich die Wirtschaftsförderung durch gemeinsam zu verwaltende Gewerbegebiete aufgeführt. Gemäß § 3 Ziff. 4 sollen in der Regel mindestens drei Kommunen beteiligt sein, gemäß § 3 Ziff. 5 ist der Kooperationsverbund dauerhaft, mindestens auf 5 Jahre einzurichten.

Es soll gemäß § 3 Ziff. 6 mindestens ein Effizienzgewinn von 15 % pro Jahr erzielt werden. Die Förderung beträgt bei mehr als drei Kommunen 100.000 Euro (§ 4 Buchstabe a). Zwar ist lt. § 8 der Rahmenvereinbarung kein Verwendungsnachweis zu führen, es ist aber dem HMdLuS im fünften Jahr der Laufzeit der Kooperation ein Abschlussbericht über die zweckentsprechende Verwendung und die Erfüllung der Anerkennungskriterien vorzulegen.

Mit der Gründung des Zweckverbandes sollen die Voraussetzungen für die Antragsstellung geschaffen werden.

Über einen Landeszuschuss zur eigentlichen Investition werden Gespräche geführt werden. Bei der vorausschauenden Berechnung ist ein solcher noch nicht berücksichtigt.

2.1.4 Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda am 29. September 2020 gefasst. Zu den Zielen und Zwecken der Planung wird auf den beigefügten Aufstellungsbeschluss verwiesen (Anlage 3).

Die Planungshoheit obliegt der Stadt Nidda. Gemäß des Aufstellungsbeschlusses findet in den Kooperationsrunden die interkommunale fachliche Abstimmung statt. Die Kenntnissgabe der Planungsschritte und der Planungsinhalte findet zusätzlich auf Verwaltungsebene mit den Partnerkommunen statt. Nach öffentlichem Wettbewerb wurde das Planungsbüro Fischer, Wettenberg, als qualifiziertes und erfahrenes Büro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt. Derzeit findet die interkommunale Abstimmung zum Bebauungsplankonzept wie zuvor beschrieben, statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) ist im 1. Quartal 2022 geplant. Zeitgleich erfolgen bereits fachliche Abstimmungen und Planungsüberlegungen zu den Bereichen Energie, Klima, Umwelt, Verkehr. Vertiefende gutachterliche Arbeiten werden im Rahmen des Planungs- und Abwägungsprozesses eingeschätzt. Die Planreife wird für die 2. Hälfte 2022 angestrebt.

2.1.5 Zusammenfassung

Vorstehende Tz 2.1.1 bis 2.1.3 geben einen Überblick über die Entwicklung des IGPO seit der Vorlage, die zur Fassung des Grundsatzbeschlusses lt. Tz. 2 diente.

2.2 Schlussfolgerungen

Es ist ein Projektstand erreicht, der es ermöglicht und erforderlich macht, den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ zu gründen. Die Fragestellungen im Zusammenhang mit der Rechtsform und auch der Konzeption für den IGPO sind im letzten Jahr ausführlich beraten und vorbereitet worden. Die vorstehenden Tz. geben einen Überblick über die wesentlichen Ergebnisse, soweit diese für eine Beschlussfassung notwendig sind.

2.3 Finanzielle Auswirkung

Die bisherigen Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen (Machbarkeitsstudie, Wertermittlungsgutachten, Projektsteuerung, Rechts- und Steuerberatung, betriebswirtschaftliche Beratung, Bauleitplanung) betragen 58.000 Euro inkl. gesetzlicher USt.

Weitere Ausgaben im nächsten Schritt für Bauleitplanung, Gutachten und weitere Projektsteuerung und Beratung werden ca. 415.000,00 Euro inkl. gesetzlicher USt betragen.

Für Grunderwerb und Bodenordnung werden 2.757.375,00 Euro bereitgestellt.

Anlage(n):

1. Entwurf Zweckverbandssatzung
2. Wirtschaftlichkeitsprognose der J+P Gruppe

Satzung des Zweckverbandes

„Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat am [Datum], die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am [Datum], die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gedern hat am [Datum], die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat am [Datum], die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ortenberg hat am [Datum] und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am [Datum] die nachfolgende Satzung zur Bildung eines Zweckverbands auf Grundlage des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit beschlossen:

Präambel

Es ist das erklärte Ziel der beteiligten Kommunen, den „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ erfolgreich unter dem nachfolgenden

Projektleitbild

Gewerbepark der Zukunft – grün statt grau

zu entwickeln.

Der „Interkommunale Gewerbepark Oberhessen“ soll ein Zukunftsstandort werden. Es ist das Ziel der zusammenarbeitenden Kommunen Nidda, Echzell, Gedern, Hungen, Ortenberg und Schotten, den regionalen Wirtschaftsraum nachhaltig weiterzuentwickeln und für die Zukunft zu stärken. Wichtige Aufgaben sind die Förderung der Klimasensibilität, ein reduzierter Flächenverbrauch als Ansatz einer nachhaltigen Strukturraumpolitik, die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze sowie der Ausbau der betrieblichen und universitären Ausbildung im Gewerbepark.

Die Kriterien für die Entwicklung des Gewerbeparks sind nachhaltig mit ökonomischem, ökologischem und sozialem Qualitätsanspruch gewählt. Damit wird in sehr guter regionaler Lage und infrastruktureller Anbindung ein Wirtschaftsstandort mit Exzellenzanspruch entstehen. Die Visitenkarte „grün statt grau“ ist gleichzeitig Gebietsadresse. Ein besonderer Gestaltungsanspruch gilt der ökologischen, klimabasierten und energieeffizienten Bauweise mit landschaftsintegrierten Gebäudetypologien. Dieser Gewerbepark der Zukunft mit universitärem Anschluss hat den Anspruch für die Ansiedlung von Unternehmen mit moderner, klimafreundlicher, energieeffizienter, CO²-reduzierter und nachhaltiger Perspektive.

Dabei ist die Begrünung der Grundstücksflächen und Gebäude sowie die Aufenthaltsqualität auf dem Firmengelände ein zentrales Anforderungskriterium. Durch solares Bauen sollen die natürlichen Energieressourcen des Standortes insbesondere in Form der Sonnenenergie genutzt werden. Ein ganzheitlicher Bauplanungsansatz – von der Gebäudegeometrie, über die benutzten Baustoffe und Materialien bis hin zu energieeffizienten Technologien – bilden das Grundgefüge des Gewerbeparks im Zeichen von „grün statt grau“. Es geht um Gebäude, die an sich ein Medium für Energiegewinnung und –speicherung darstellen.

Technologieunternehmen mit Forschungseinrichtungen, Unternehmen aus Dienstleistung und Verwaltung sowie des Handwerks sollen für eine angepasste Mischung im kommunalen Entwicklungskontext adressiert werden. Die Arbeitsplätze werden mit Freiraum bestens geeignete Umfeldbedingungen für die Menschen bieten.

Der „Interkommunale Gewerbepark Oberhessen“ steht durch seinen konzeptionellen Rahmen im Zeichen begrünender und klimagerechter Stadtentwicklung und für nachhaltiges Bauen im 21. Jahrhundert. Der

hessenweit einzigartige Entwicklungsansatz ermöglicht den regionalen Wirtschaftsraum in die Zukunft zu denken, die Vergabe von gewerblichen Grundstücken durch eine selektive Ansiedlungsstrategie zu stützen und eine Leitbildfunktion in der ländlichen Entwicklung der Metropolregion Frankfurt RheinMain einzunehmen.

§ 1 Name, Sitz, Gebiet

- (1) Die in § 2 aufgeführten Städte und Gemeinden bilden zum Zwecke der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes einen Zweckverband im Sinne des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) vom 16. Dezember 1969 (GVBl. I S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2019 (GVBl. S. 416) .
- (2) Der Verband führt den Namen "Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen" und hat seinen Sitz in Nidda.
- (3) Das Verbandsgebiet besteht aus den in der Anlage 1 zu dieser Satzung bezeichneten Grundstücken der Gemarkung Nidda-Borsdorf. Die Flächengröße des Verbandsgebietes beträgt etwa 20 ha. Das Verbandsgebiet ist in dem anliegenden Lageplanausschnitt, der ebenfalls Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.
- (4) Soweit im Folgenden die männliche Bezeichnung verwendet wird, gelten diese Regelungen auch für die anderen Geschlechter; volle Gleichberechtigung ist gewährleistet.

§ 2 Verbandsmitglieder

Verbandsmitglieder sind

die Städte Nidda, Gedern, Hungen, Ortenberg und Schotten

die Gemeinde Echzell.

§ 3 Aufgaben

- (1) Der Zweckverband erfüllt bezüglich der Erschließung und Vermarktung in eigener Zuständigkeit folgende Aufgaben:
 - a) Herstellung der für das Gewerbegebiet erforderlichen Erschließungsanlagen, soweit die Erschließung kraft Gesetzes oder Vereinbarung nicht anderen Trägern obliegt. Hiervon umfasst sind die Erschließungsanlagen nach §§ 123 ff. BauGB, Maßnahmen für den Naturschutz nach §§ 135a - c BauGB, die Schaffung der Wasserversorgung und der Entwässerung. Unter Umständen erfolgt die Erschließung abschnittsweise entsprechend dem zu erwartenden Flächenbedarf.
 - b) Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und Festlegung der konkreten Kriterien für den Verkauf von Grundstücken unter Berücksichtigung der als **Anlage** beigefügten „Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien für den Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen (IGPO)“ der Wirtschaftsförderung Wetterau.
- (2) Der Zweckverband kann sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben der Verbandsmitglieder oder Dritter bedienen.
- (3) Die Aufgabenerfüllung erfolgt unter besonderer Beachtung des Projektleitbilds „Gewerbepark der Zukunft – grün statt grau“ (**Anlage**).

§ 4 Organe des Zweckverbandes

Organe des Zweckverbandes sind

- (1) die Verbandsversammlung,
- (2) der Vorstand.

§ 5 Verbandsversammlung; Stimmverteilung

- (1) Die Verbandsversammlung besteht aus je einem Vertreter eines jeden Verbandsmitgliedes. Die Vertreter werden im Verhinderungsfall von Stellvertretern vertreten.
- (2) Die Vertreter sowie die Stellvertreter der Verbandsversammlung werden von den Vertretungskörperschaften der Verbandsmitglieder aus deren kommunalen Gremien für deren Wahlzeit gewählt.
- (3) Jeder Vertreter und Stellvertreter muss im Gemeindegebiet des jeweiligen Verbandsmitgliedes wahlberechtigt sein (§ 30 Abs. 1 HGO).
- (4) Die Mitgliedschaft in der Verbandsversammlung erlischt, wenn die Voraussetzungen der Wahl oder der Entsendung des Mitglieds der Verbandsversammlung wegfallen.
- (5) Die Zweckverbandsmitglieder haben zusammen 100 Stimmen.
- (6) Die Stimmverteilung der Zweckverbandsmitglieder berechnet sich aus der Einwohnerzahl und der Gemeindefläche des jeweiligen Mitglieds mit Stand vom [Datum]. Die Fläche wird zu 40% und die Einwohnerzahl zu 60% gewichtet. Die Stimmverteilung stellt sich wie folgt dar:

Gemeinde	Fläche in km²	%	Einwohner	%	Gesamt
Stadt Nidda	118,35	9,35	17.264	16,69	26,04
Gemeinde Echzell	37,61	2,97	5.782	5,59	8,56
Stadt Gedern	75,24	5,95	7.316	7,07	13,02
Stadt Hungen	86,78	6,86	12.598	12,18	19,04
Stadt Ortenberg	54,69	4,32	9.016	8,71	13,03
Stadt Schotten	133,56	10,55	10.102	9,76	20,31
Summe:	506,23	40,00	62.078	60,00	100,00

- (7) An den Sitzungen der Verbandsversammlung nehmen der Vorstand und die Geschäftsführung mit beratender Stimme teil. § 59 HGO gilt sinngemäß.
- (8) Ein Vertreter des Kreisausschusses des Wetteraukreises und der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH gehören der Verbandsversammlung mit beratender Stimme an.
- (9) Im Falle des Beitritts oder des Ausscheidens von Verbandsmitgliedern hat eine Neuverteilung der Stimmanteile auf der Grundlage der jeweiligen Einwohnerzahl zu erfolgen, die sich für das Jahr, in dem der Beitritt oder das Ausscheiden wirksam wird, ergibt.

(10) Die Verbandsversammlung gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 6 Aufgaben der Verbandsversammlung

Die Verbandsversammlung ist Hauptorgan des Verbandes. Sie entscheidet über alle wichtigen Angelegenheiten des Verbandes und die ihr durch das KGG und diese Verbandssatzung zugewiesenen Aufgaben. Sie ist insbesondere zuständig für

- (1) die Festlegung der Grundsätze für die Aufgaben des Verbandes,
- (2) die Wahl des vorsitzenden Mitgliedes der Verbandsversammlung und des stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedes,
- (3) die Änderung und Ergänzung der Verbandssatzung, insbesondere die Aufnahme und das Ausscheiden von Verbandsmitgliedern,
- (4) die Änderung der Verbandsaufgaben,
- (5) den Erlass der Haushaltssatzung, der Nachträge und die Festsetzung des Investitionsprogrammes,
- (6) Beschlussfassung über Aufnahme und Ausscheiden von Mitgliedern des Zweckverbandes,
- (7) die Festsetzung der Verbandsumlagen,
- (8) die haushalts- und vermögensrechtlichen Entscheidungen nach § 51 Nr. 5, 8, 9, 10, 15, 17 und 18 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO),
- (9) den Beschluss über alle nicht in die Zuständigkeit des Verbandsvorstandes fallenden Aufgaben,
- (10) die Überwachung der Ausführung ihrer Beschlüsse,
- (11) die Auflösung des Zweckverbandes,
- (12) den Erlass einer Entschädigungssatzung bzw. Festsetzung der Entschädigungen entsprechend § 27 HGO,
- (13) den Erlass einer Geschäftsordnung für die Verbandsversammlung,
- (14) den Erlass einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und zur Abgrenzung der Geschäfte von Verbandsvorstand und Geschäftsführer
- (15) die Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses,
- (16) Feststellung des Jahresabschlusses.

§ 7 Vorsitzendes Mitglied der Verbandsversammlung, Einberufung

- (1) Die Verbandsversammlung wählt in ihrer ersten Sitzung nach der Bildung des Zweckverbandes aus ihrer Mitte für die Dauer ihrer Wahlzeit ein vorsitzendes Mitglied und ein stellvertretendes vorsitzendes Mitglied. § 55 HGO gilt entsprechend.
- (2) Das vorsitzende Mitglied beruft die Verbandsversammlung schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung ein und leitet die Sitzung. Zwischen Zugang der Ladung und Sitzungstag muss mindestens eine Woche liegen. Die Ladung kann auch in elektronischer Form (E-Mail) erfolgen.

In eiligen Fällen kann das vorsitzende Mitglied die Ladungsfrist abkürzen, jedoch muss die Ladung spätestens am Tage vor der Sitzung zugehen. Bei Wahlen und der Beschlussfassung über die Änderung der Zweckverbandssatzung müssen zwischen dem Zugang der Ladung und dem Sitzungstag stets mindestens drei Tage liegen. Hierauf ist in der Ladung ausdrücklich hinzuweisen.

- (3) Die Verbandsversammlung ist mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Sie ist unverzüglich einzuberufen, wenn 1/4 der satzungsmäßigen Stimmen der Verbandsversammlung oder der Verbandsvorstand die Einberufung unter Angabe der Verhandlungsgegenstände dies verlangen.
- (4) Zur ersten Sitzung nach Bildung des Zweckverbandes und zur Neukonstituierung nach Ablauf einer Wahlzeit wird die Verbandsversammlung vom Bürgermeister der Stadt Nidda einberufen; er leitet die Verbandsversammlung bis zur Wahl ihres vorsitzenden Mitgliedes.

§ 8 Beschlussfähigkeit der Verbandsversammlung, Beschlussfassung

- (1) Die Verbandsversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der satzungsmäßigen Stimmen vertreten ist und die anwesenden Vertreter der Gemeinden wenigstens die Hälfte der vertretenen Stimmen erreichen.
- (2) Im Falle der Beschlussunfähigkeit lädt das vorsitzende Mitglied die Verbandsversammlung zu einer neuen Sitzung ein. Die Verbandsversammlung ist dann ohne Rücksicht auf die Zahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig. In der Einladung muss hierauf ausdrücklich hingewiesen werden.

Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das KGG oder die Verbandssatzung nichts Anderes bestimmen. Bei Stimmengleichheit ist ein Antrag abgelehnt. Einer Mehrheit von 2/3 der Stimmen der satzungsmäßigen Stimmenzahl der Verbandsmitglieder bedarf es zur Beschlussfassung über

- a) die Änderung der Verbandssatzung,
- b) die Änderung der Aufgabe des Zweckverbandes,
- c) den Beitritt und das Ausscheiden von Verbandsmitgliedern,
- d) die Änderung des Stammkapitals,
- e) die Auflösung des Zweckverbandes.

Änderungen von § 20 oder § 21 dieser Satzung sind nur einstimmig mit allen satzungsmäßigen Stimmen möglich. Einstimmigkeit in diesem Sinne liegt auch dann vor, wenn eine einheitliche Abstimmung mit einer oder mehreren Enthaltungen vorliegt.

- (3) Über die Sitzung der Verbandsversammlung ist eine Niederschrift aufzunehmen, die von dem vorsitzenden Mitglied der Verbandsversammlung und einem weiteren, an der Sitzung der Verbandsversammlung teilnehmenden, Vertreter eines Verbandsmitgliedes sowie dem Schriftführer zu unterzeichnen ist. Jedem Verbandsmitglied ist eine Abschrift der Niederschrift per Post oder in elektronischer Form (E-Mail) zuzustellen.

§ 9 Verbandsvorstand

- (1) Der Verbandsvorstand besteht aus den Bürgermeistern der Verbandsmitglieder.
- (2) Der Bürgermeister der Stadt Nidda ist der Verbandsvorsitzende. Der Verbandsvorstand wählt aus seiner Mitte einen stellvertretenden Verbandsvorsitzenden.

- (3) Jedes Mitglied des Verbandsvorstandes hat eine Stimme.
- (4) Die Verbandsvorstandsmitglieder führen nach Ablauf ihrer Amtszeit ihre Amtsgeschäfte bis zum Amtsantritt der neuen Mitglieder weiter, längstens jedoch auf die Dauer von drei Monaten.
- (5) Das Amt eines Verbandsvorstandsmitglieds endet mit dem Ende der Amtszeit als Bürgermeister.
- (6) Den Vorsitz im Verbandsvorstand führt der Verbandsvorsitzende, bei Verhinderung sein Stellvertreter.
- (7) Der Verbandsvorstand wählt einen Schriftführer. Zu Schriftführern können Vorstandsmitglieder oder Bedienstete des Zweckverbandes gewählt werden.
- (8) Die Mitglieder des Verbandsvorstandes können nicht gleichzeitig der Verbandsversammlung angehören.
- (9) Die Mitglieder des Verbandsvorstandes sind ehrenamtlich tätig und erhalten eine angemessene Aufwandsentschädigung.

§ 10 Aufgaben des Verbandsvorstandes

- (1) Der Verbandsvorstand entscheidet über die laufenden Verwaltungsangelegenheiten des Verbandes, soweit sie nicht nach dem KGG, der Verbandssatzung oder einer Geschäftsordnung der Verbandsversammlung, dem Verbandsvorsitzenden oder der Geschäftsführung zugewiesen sind. Er ist insbesondere für folgende Angelegenheiten zuständig:
- (2) Aufstellung der Haushaltssatzung, der Nachträge und des Investitionsprogrammes,
- (3) Aufstellung und Vorlage der Jahresrechnung,
- (4) Einstellung, Beförderung und Entlassung der Bediensteten des Verbandes sowie Erlass einer Dienstordnung,
- (5) die Einstellung, Entlassung, Bestellung und Abberufung eines Geschäftsführers und dessen Stellvertreters,
- (6) Festlegung und Abstimmung der Kriterien für die Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und Vollzug der konkreten Entscheidungen zum Verkauf von Grundstücken an Unternehmen,
- (7) Festlegung der Grundsätze der Ermittlung eines angemessenen, die Entwicklung des Gebietes fördernden, Verkaufspreises und Auswahl der in dem interkommunalen Gewerbegebiet anzusiedelnden Unternehmen.
- (8) Soweit nicht wegen der Bedeutung der Sache der Verbandsvorstand im Ganzen zu entscheiden hat, erledigt der Verbandsvorsitzende oder ein Geschäftsführer, soweit er hiermit durch Beschluss oder Geschäftsanweisung des Verbandsvorstands beauftragt ist, alle laufenden Verwaltungsangelegenheiten selbständig.
- (9) Dem Verbandsvorstand können von der Verbandsversammlung durch Beschluss die Erledigung weiterer Aufgaben dauernd oder im Einzelfall übertragen werden.

**§ 11 Einberufung und Sitzungen des Verbandsvorstandes, Beschlussfähigkeit,
Beschlussfassung**

- (1) Der Verbandsvorstand wird von dem Verbandsvorsitzenden schriftlich unter Angabe der Tagesordnung einberufen. Zwischen Zugang der Ladung und dem Sitzungstag muss mindestens eine Woche liegen. Die Ladung kann auch in elektronischer Form (E-Mail) erfolgen.
- (2) In eiligen Fällen kann die Frist auf 24 Stunden abgekürzt werden. In der Ladung ist darauf hinzuweisen und der Grund der Dringlichkeit anzugeben.
- (3) Der Verbandsvorstand ist so oft einzuberufen, wie es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal im Jahr. Er ist unverzüglich einzuberufen, wenn 1/4 seiner satzungsgemäßen Mitglieder die Einberufung unter Angabe der Verhandlungsgegenstände verlangen und diese zur Zuständigkeit des Verbandsvorstandes gehören.

§ 12 Beschlussfähigkeit des Verbandsvorstandes, Beschlussfassung

- (1) Der Verbandsvorstand ist beschlussfähig, wenn ordnungsgemäß eingeladen und mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Vorstandsmitglieder anwesend oder vertreten sind. Der Verbandsvorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Verbandsvorstandes bei Beginn der Sitzung fest; die Beschlussfähigkeit gilt solange als vorhanden, bis das Gegenteil auf Antrag festgestellt wird.
- (2) Jedes Vorstandsmitglied hat eine Stimme. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Verbandsvorsitzenden den Ausschlag.
- (3) Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen des Verbandsvorstands mit beratender Stimme teil.
- (4) Beschlüsse des Verbandsvorstandes können auch im Umlaufverfahren gefasst werden, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Verfahren ausdrücklich widerspricht.
- (5) Der Verbandsvorsitzende kann in dringenden Fällen die erforderlichen Maßnahmen von sich aus anordnen. Er hat unverzüglich dem Verbandsvorstand hierüber zu berichten.
- (6) Über die Sitzung des Verbandsvorstandes ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Verbandsvorsitzenden und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist. Ist eine Geschäftsführung bestellt, nimmt einer der Geschäftsführer die Aufgabe des Schriftführers wahr.

§ 13 Verbandsvorsitzender

- (1) Der Verbandsvorsitzende, oder im Verhinderungsfall sein Stellvertreter, bereitet die Beschlüsse des Verbandsvorstandes vor und führt sie aus, soweit nicht ein Geschäftsführer auf Beschluss des Verbandsvorstands oder nach von ihm erlassener Geschäftsanweisung hiermit beauftragt ist.
- (2) Soweit nicht aufgrund gesetzlicher Vorschrift oder Weisung des Verbandsvorsitzenden oder wegen der Bedeutung der Sache der Verbandsvorstand im Ganzen zur Entscheidung berufen ist, werden die laufenden Verwaltungsangelegenheiten von dem Verbandsvorsitzenden oder einem Geschäftsführer selbstständig erledigt.
- (3) Der Verbandsvorsitzende kann in dringenden Fällen, wenn die Entscheidung des Verbandsvorstandes nicht eingeholt werden kann, die erforderlichen Maßnahmen von sich aus anordnen. Er hat unverzüglich dem Verbandsvorstand hierüber zu berichten.

- (4) Der Verbandsvorsitzende unterrichtet in angemessenen Zeitabständen die anderen Mitglieder des Vorstandes über die Verbandsangelegenheiten und hört ihren Rat zu wichtigen Geschäften.

§ 14 Außenvertretung; verpflichtende Erklärungen

- (1) Der Vorstand vertritt den Verband. Erklärungen des Verbandes werden in seinem Namen durch den Verbandsvorsitzenden oder den stellvertretenden Verbandsvorsitzenden oder im Vertretungsfall von einem der weiteren Vorstandmitglieder abgegeben. Der/die Geschäftsführer ist/sind im Rahmen der ihm/ihnen übertragenen Befugnisse berechtigt, Erklärungen für den Verband abzugeben oder entgegen zu nehmen.
- (2) Erklärungen, durch die der Zweckverband verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbaren qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein. Sie sind nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Verbandsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter sowie von einem weiteren Mitglied des Vorstandes unterzeichnet sind. Dies gilt nicht für Geschäfte der laufenden Verwaltung, die für den Zweckverband von nicht erheblicher Bedeutung sind, sowie für Erklärungen, die ein für das Geschäft oder für den Kreis von Geschäften ausdrücklich Beauftragter abgibt, wenn die Vollmacht in der Form des Satz 1 erteilt ist (§ 16 Abs. 2 KGG).
- (3) Für die Außenvertretungsbefugnis der Geschäftsführer gilt § 16 Abs. 2 S. 5 KGG entsprechend, soweit in nicht in dieser Satzung oder der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung etwas anderes geregelt ist.

§ 15 Geschäftsführung

- (1) Der Vorstand bestellt einen hauptamtlichen Geschäftsführer.
- (2) Die Rechtsstellung des Geschäftsführers richtet sich nach den zwischen dem Vorstand und dem Geschäftsführer zu treffenden Vereinbarungen (vgl. § 10 Abs. (1) (5)).
- (3) Dienstvorgesetzter des Geschäftsführers ist der Verbandsvorsitzende oder im Verhinderungsfall dessen Stellvertreter.
- (4) Durch Beschluss des Vorstandes können weitere Geschäftsführer bestellt werden. Der Vorstand regelt dann durch Beschluss die Geschäftsverteilung der Geschäftsführung.
- (5) Werden ein oder mehrere Geschäftsführer bestellt, so kann der Vorstand diesen Alleinvertretungsbefugnis zuweisen oder bestimmen, dass bei mehreren Geschäftsführern nur gemeinsam oder ein Geschäftsführer nur gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied vertretungsbefugt sind. Die Vertretungsbefugnis ist jederzeit widerrufbar.

§ 16 Aufgaben der Geschäftsführung

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsführung ergeben sich aus dem Gesetz, dieser Zweckverbandssatzung sowie der Geschäftsordnung, welche die Verbandsversammlung erlässt (§ 6 Nr. (14)).
- (2) Die Geschäftsführung handelt nach den Beschlüssen der Verbandsversammlung und des Vorstandes. Die Geschäftsführung ist zuständig für Geschäfte der laufenden Verwaltung und der Aufrechterhaltung des Betriebes.
- (3) Die Geschäftsführung hat insbesondere folgende Aufgaben:
- (4) Vorbereitung und Ausführung der Beschlüsse der Verbandsversammlung und des Vorstandes,

- (5) Unterrichtung des Verbandsvorstandes über alle wichtigen Angelegenheiten,
- (6) Aufstellung des Entwurfs des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses und der Geschäftsberichte, der mittelfristigen Planung und des Entgeltverzeichnisses,
- (7) Regelung des inneren Dienstbetriebes, der Arbeitsverteilung und des Personaleinsatzes,
- (8) Einstellung, Eingruppierung, Beförderungen und Entlassung/Kündigung von Personal,
- (9) Erstellung eines permanenten Risikoberichtes.
- (10) Die Geschäftsführung ist verpflichtet, an den Sitzungen der Verbandsversammlung und des Verbandsvorstandes teilzunehmen.
- (11) Der Geschäftsführer hat einen ständigen Vertreter, der vom Verbandsvorstand im Einvernehmen mit dem zu vertretenden Geschäftsführer bestimmt wird.
- (12) Ein durch die Geschäftsverteilung dazu bestimmter Geschäftsführer ist Dienstvorgesetzter der Bediensteten.

§ 17 Dienstkräfte und Personal des Zweckverbandes

Der Zweckverband bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben verbandseigenem Personal.

§ 18 Verschwiegenheitspflicht

Vorstandsmitglieder, Mitglieder der Verbandsversammlung, Geschäftsführer sowie die für den Verband tätigen Dienstkräfte sind verpflichtet, über alle ihnen bei der Durchführung ihrer Aufgaben bekanntwerdenden Tatsachen und Rechtsverhältnisse Verschwiegenheit zu bewahren. Im Übrigen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unberührt.

§ 19 Verbandswirtschaft; Haushaltsrecht

- (1) Für die Wirtschafts- und Haushaltsführung des Zweckverbandes finden die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Anwendung (§ 18 Abs. 2 KGG).
- (2) Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 20 Finanzbedarf, Umlagen

- (1) Der Verband hat vorrangig alle betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten und die staatlichen Bezuschussungsprogramme sowie sonstige Zuschüsse und Beiträge auszuschöpfen.
- (2) Soweit seine sonstigen Einnahmen zur Deckung des Finanzbedarfes nicht ausreichen, erhebt der Verband von seinen Verbandsmitgliedern jährlich
 - a) eine Verwaltungs- und Betriebskostenumlage, die den Finanzbedarf für diesen Ausgabenbereich im Ergebnishaushalt deckt und
 - b) eine Investitions- bzw. Kapitalumlage für die Ausgaben im Finanzhaushalt.
- (3) An der Verwaltungs- und Betriebskostenumlage sowie der Investitionskosten- bzw. Kapitalumlage beteiligen sich die Verbandsmitglieder, entsprechend ihrer Stimmzahl gemäß dem in § 5 Abs. 6 festgelegten Maßstab.

- (4) Die Höhe der jährlichen Umlagen wird in der Haushaltssatzung festgesetzt. Die festgesetzte Jahresumlage ist jeweils in gleichen vierteljährlichen Raten zum 01. Januar, 01. April, 01. Juli und 01. Oktober zu entrichten.

§ 21 Prüfung, Feststellung des Jahresabschlusses

- (1) Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und Lagebericht sind durch den von der Versammlung bestimmten Wirtschaftsprüfer zu prüfen.
- (2) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie der Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers sind der Versammlung vorzulegen, die den Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Wirtschaftsjahres feststellt.
- (3) Der Vorstand legt die Prüfungsberichte und eine Mitteilung über die Feststellung des Jahresabschlusses der Aufsichtsbehörde vor.
- (4) Im Übrigen werden die nach § 131 HGO zutreffenden Prüfungsaufgaben von dem Abschlussprüfer durchgeführt, der den Jahresabschluss prüft.

§ 22 Verteilung der Gewerbesteuer-Ist-Einnahmen aus dem Verbandsgebiet

- (1) Die im Verbandsgebiet anfallenden Gewerbesteuer-Ist-Einnahmen (01.01. bis 31.12.) werden im Verhältnis der Umlagen (§§ 19 Abs. 3, 5 Abs. 6) auf die Verbandsmitglieder verteilt. Es ist ein gemeinsamer Antrag der stimmberechtigten Mitglieder gemäß § 21 Abs. 3 Hessisches Finanzausgleichsgesetz (HFAG) zu stellen, um eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen des jährlichen kommunalen Finanzausgleichs (nach FAG) bei der Ermittlung der Steuerkraft jedes Verbandsmitglieds zu gewährleisten.
- (2) Hinsichtlich der Gewerbesteuerumlage hat zwischen den Kommunen ein jährlicher Ausgleich unmittelbar zu erfolgen. Deren Erhebung wird nicht durch § 21 Abs. 3 FAG erfasst. Näheres wird durch den Zweckverband in der Haushaltssatzung des jeweiligen Jahres geregelt.
- (3) Sich unter Umständen ergebende Vor- und Nachteile außerhalb der Gewerbesteuern (z. B. Gemeindeanteil an der Einkommensteuer) werden nicht ausgeglichen. Sollten zukünftig Änderungen in der Finanzverfassung erfolgen (auch im HFAG), ist der finanzielle Ausgleich von Vor- und Nachteilen ggf. anzupassen. Dabei ist die Einkommensteuer zukünftig nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
- (4) Diese Regelungen gelten mindestens für die Dauer von fünf Jahren.

§ 23 Öffentliche Bekanntmachungen

- (1) Die Verbandssatzung, ihre Ergänzung oder Änderung sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen des Verbandes, mit Ausnahme der Bekanntmachungen nach Abs. 2, werden in den für die Verbandsmitglieder bestehenden Veröffentlichungsorganen veröffentlicht. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Tages vollendet, an dem das letzte die Bekanntmachung enthaltende Veröffentlichungsorgan erscheint.
- (2) Bekanntmachungsgegenstände (z. B. Karten, Pläne, Zeichnungen und damit verbundene Texte und Erläuterungen), die sich für die öffentliche Bekanntmachung nach Abs. 1 nicht eignen oder für die die öffentliche Auslegung durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, werden für die Dauer von zwei Wochen

- in der Stadtverwaltung Nidda, [Adresse], Wilhelm-Eckhardt-Platz, 63667 Nidda
- in der Stadtverwaltung [Stadt], [Adresse],

- in der Gemeindeverwaltung [Gemeinde], [Adresse],

während der Dienststunden öffentlich ausgelegt, soweit gesetzlich nichts Anderes bestimmt ist. Vor dem Beginn der Auslegung sind Ort, Tageszeit und Dauer der Auslegung sowie für den Auslegungsgegenstand erteilte Genehmigungen nach Abs. 1 so bekannt zu machen, dass die Bekanntmachung vor Beginn der Auslegung abgeschlossen ist. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Tages vollendet, an dem der Auslegungszeitraum endet.

- (3) Der Bürgermeister der Stadt Nidda ist ermächtigt, die Verbandssatzung mit dem Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde für den Zweckverband nach Abs. 1 öffentlich bekannt zu machen.

§ 24 Verhalten der Verbandsmitglieder

Die Verbandsmitglieder vereinbaren und verpflichten sich gegenüber den im Gewerbegebiet anzusiedelnden Betrieben jeder Einwirkung zu enthalten, die dem Verbandszweck zuwiderläuft oder zuwiderlaufen kann.

§ 25 Beitritt und Ausscheiden von Verbandsmitgliedern

- (1) Für den Beitritt und das Ausscheiden von Verbandsmitgliedern gelten die Bestimmungen des § 21 KGG.
- (2) Ein Verbandsmitglied, das aus dem Zweckverband ausscheidet, hat keinen Anspruch auf Verbandsvermögen. Gleiches gilt im Falle einer Kündigung nach § 21 Abs. 2 KGG.
- (3) Das ausscheidende Verbandsmitglied haftet für die bis zu seinem Ausscheiden entstandenen Verbindlichkeiten des Zweckverbandes weiter. Die Haftung ist begrenzt auf das Verhältnis seiner Verbandsumlage am gesamten Umlageaufkommen.
- (4) Ein Rechtsanspruch auf Beteiligung am Verbandsvermögen besteht nicht. Die Verbandsversammlung kann jedoch durch Beschluss dem ausscheidenden Verbandsmitglied eine Entschädigung gewähren.
- (5) Das ausscheidende Verbandsmitglied hat das Recht, die auf seinem Gebiet gelegenen Anlagen, Einrichtungen und Grundstück, die der Verband zur Erfüllung seiner verbleibenden Aufgaben nicht benötigt, zum Zeitwert zu übernehmen. Wird dieser Wert vom ausscheidenden Verbandsmitglied nicht anerkannt, ist der Wert von einem unabhängigen Sachverständigen bindend festzulegen. Soweit der Verband die Vermögensgegenstände unentgeltlich erhalten hat, sind sie dem ausscheidenden Mitglied unentgeltlich zu übertragen, sofern sie der Verband zur Übernahme seiner Aufgaben nicht benötigt. Etwaige Werterhöhungen sind angemessen zu berücksichtigen. Das Weitere wird in einer Auseinandersetzungsvereinbarung geregelt.

§ 26 Anwendung von Gesetzen

Soweit diese Satzung keine besonderen Vorschriften enthält, finden das Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) vom 16. Dezember 1969 (GVBl. I S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618), sowie die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), in der jeweils gültigen Fassung und die hierzu ergangenen Ausführungs- und Durchführungsvorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung sinngemäß Anwendung. Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung sind entsprechend anzuwenden.

§ 27 Auflösung des Zweckverbandes

- (1) Im Falle der Auflösung des Verbandes wird das nach Abzug der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen des Verbandes nach dem Verhältnis der auf die Verbandsmitglieder vor der Auflösung entfallenden

Umlage auf diese verteilt. Eventuell verbleibende Verbindlichkeiten gehen im selben Verhältnis auf die Verbandsmitglieder über. Die Verbandsmitglieder können eine andere Vereinbarung über die Verteilung des nach Abzug der Verbindlichkeiten verbleibenden Vermögens treffen. Die Abwicklung wird durch den Vorstand in seiner Besetzung vor der Auflösung durchgeführt.

- (2) Das bei Auflösung des Zweckverbandes im Eigentum des Zweckverbandes stehende Grundeigentum fällt dem Mitglied zu, auf dessen Gemarkungsgebiet das Grundeigentum belegen ist. Herauszahlungen zwischen den Mitgliedern finden insoweit nicht statt.

§ 28 Inkrafttreten

Die Zweckverbandssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende Verbandssatzung vereinbaren die beteiligten Verbandsmitglieder, die Stadt Nidda, die Stadt Gedern, die Stadt Ortenberg, die Stadt Schotten, die Gemeinde Echzell und Stadt Hungen.

Nidda, den [Datum]

Bürgermeister Hans-Peter Seum	Stadt Nidda	Stadtrat/Stadträtin
Bürgermeister Guido Kempel	Stadt Gedern	Stadtrat/Stadträtin
Bürgermeisterin Ulrike Pfeiffer-Pantring	Stadt Ortenberg	Stadtrat/Stadträtin
Bürgermeisterin Susanne Schaab	Stadt Schotten	Stadtrat/Stadträtin
Bürgermeister Rainer Wengorsch	Stadt Hungen	Stadtrat/Stadträtin
Bürgermeister Wilfried Mogk	Gemeinde Echzell	Beigeordneter/Beigeordnete

IGPO - Mustergemeinde Antelle Kommune	Jahr		Summen		Nidda Var. 3 - gewichtet 40/60
--	------	--	--------	--	-----------------------------------

aus Erschließung und Vermarktung

Zuschuss an IGPO	2022	100%	-3.000.000	26,04%	-781.200
Teilrückzahlung Zuschuss	2029	100%	672.793	26,04%	149.165
Saldo aus der Erschließung und Vermarktung		100%	-2.427.207	26,04%	-632.045

aus Gewerbesteuer

	2022 bis 2024	100%	0	26,04%	0
	2025	100%	0	26,04%	0
	2026	100%	0	26,04%	0
	2027	100%	0	26,04%	0
	2028	100%	577.500	26,04%	150.381
	2029	100%	1.155.000	26,04%	300.762
	2030	100%	1.732.500	26,04%	451.143
	2031	100%	2.021.250	26,04%	526.334
	2032	100%	1.848.000	26,04%	481.219
	2033	100%	1.659.250	26,04%	406.029
	2034	100%	1.617.000	26,04%	421.067
	2035	100%	924.000	26,04%	240.610
	2036	100%	1.155.000	26,04%	300.762
	2037	100%	1.617.000	26,04%	421.067
	2038	100%	1.732.500	26,04%	451.143
Summe der Gewerbesteuer brutto			15.939.000		4.150.516
Simulation Finanzausgleich etc.			3.586.275		933.866

Erläuterung zur Gewerbesteuer:

Wir haben für die Simulation von Gewerbesteuererträgen folgende Annahmen getroffen: Erstens stehen insgesamt 165.000 m² verkaufbare Flächen zur Verfügung. Es siedeln sich in den Jahren 2025 bis 2028 insgesamt 20 verschiedene Firmen unterschiedlicher Größe an. Wir haben die Phase der Ansiedlung und Gründung mit einem Gewerbeertrag von 0 Euro simuliert und hierfür durchschnittlich die Jahre 2025 bis 2027 angenommen. Das berücksichtigt nicht, dass es Unternehmen geben wird, die Betriebsstätten gründen und über die Zerlegung ab dem ersten Jahr Gewerbesteuer zahlen. In 2028 unterstellen wir, dass 50% der potentiellen Gewerbeerträge fließen können, ab 2029 sind es 100%. Der Gewerbeertrag des gesamten Gebietes entwickelt sich, in 2028 beträgt der Gesamtgewinn, den die Unternehmen erzielen, 3,75 Mio. Euro, in 2029 sind es 7,5 Mio. Euro. Der Messbetrag daraus beträgt in 2028 131.250 Euro, in 2029 262.500 Euro, die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 440% 0,5775 Mio. Euro bzw. 1,155 Mio. Euro. In den neun Folgejahren, dann haben wir insgesamt 15 Jahre betrachtet, variieren die Gewerbesteuern jedes Jahr in unterschiedlichen Schwankungsbreiten, die wir simuliert haben.

IGPO - Input-Output

Beginn 2024

Entwicklungs- und Erschließungskosten		Einheit	Kosten / Einheit	Anzahl Einheiten	Summe
Entwässerung lt. Technisches Rathaus		Gesamt	brutto		4.032.000 €
Wasserversorgung lt. Technisches Rathaus		Gesamt	brutto		577.500 €
Grunderwerb/Bodenordnung		m²	13,50 €	190.000	2.565.000 €
		m²	13,50 €	0	0 €
		m²	13,50 €	0	0 €
		m²	13,50 €	0	0 €
	HLG, Nutzungsentschädigung	Preis			0 €
Nebenkosten		Preis	7,5%	2.565.000	192.375 €
Straßenbau lt. Technisches Rathaus		Gesamt	brutto		3.412.500 €
Straßenbeleuchtung (enthalten in Straßenbau)		Gesamt			0 €
Wärmeversorgung (individuell)		Gesamt			0 €
Nebenkosten der Erschließung (Baulanduml., BPl., FNP)		Gesamt	pauschal		300.000 €
Ökopunkte			0,35 €	4.000.000	1.666.000 €
Sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen					100.000 €
Beratungskosten					80.000 €
Gesamt 1					12.925.375 €
davon Straßenendausbau			brutto	1.500.000 €	
abzgl. Straßenendausbau					0 €
abzgl. Zuschuss Land Hessen Gewerbegebiet					0 €
abzgl. Zuschuss Land Hessen IKZ					-100.000 €
abzgl. "Zuschuss" Erschließung Kommunen					-3.000.000 €
Gesamt 2					9.825.375 €
Umsätze / Verkaufspreise		Einheit	Entgelt pro Einheit	Anzahl Einheiten	Wert
Gewerbegebiet Steuerfrei gemäß § 4 Nr. 9 UStG		m²	70,00 €	165.000	11.550.000 €
Insgesamt Verzicht auf Steuerbefreiung		m²	- €	0	0 €
Gesamt				165.000	11.550.000 €

Betriebskosten	Einheit	Kosten / Einheit	Anzahl Einheiten	Wert
Winterdienst	m²	- €	0	0 €
Strom Straßenbeleuchtung	m²	- €	0	0 €
lfd. Straßenunterhaltung	m²	- €	0	0 €
Unterhaltung Grünflächen, Gräben, Ausgleichsflächen	pauschal brutto			25.000 €
lfd. Unterhaltung Wasser, Abwasser	m²	- €	0	0 €
Regie, Steuern und Finanzierung		Kosten / Einheit	Anzahl Einheiten	Betrag / Anteil
Inflationsfaktor				0,00%
Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag				0,00%
Gewerbesteuer		0,035	440%	0,00%
Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Revision	brutto	5.000 €	1	5.000 €
Geschäftsbesorgung/Projektleitung	brutto	5.950 €	12	71.400 €
Vermarktung (Werbung, Internet etc.)	brutto	4.760 €	12	57.120 €
Versicherung (Haftpflicht, Betrieb)		20.000 €	1	20.000 €
Gründungskosten	brutto	- €	1	0 €
N.N.		- €	1	0 €
N.N.		- €	1	0 €
EK-Anteil			0,00%	0 €
Finanzierungsbedarf		EUR		8.325.375 €
Kommunales Nachrangdarlehen	alternativ	EUR		0 €
Kommunale Kapitalrücklage		EUR		0 €
Stammkapital		EUR		0 €
Avalprovision Vertragserfüllungsbürgschaft		%		0,00%
Vertragserfüllungsbürgschaft		EUR	Jahre 1-3	0 €
Vertragserfüllungsbürgschaft		EUR	Jahre 4-8	0 €
Zinssatz Nachrangdarlehen		Sonstige Darlehen		0,00%
Zinssatz Bankdarlehen		Sonstige Darlehen		0,00%

	2022		2023		2024		2025	
		-	38.625 €		959.000 €		4.144.000 €	2.934.900 €
IGPO								
Entwässerung	4.032.000 €	0	- €	0	- €	0,5	2.016.000 €	0,45
Wasserversorgung	577.500 €	0	- €	0	- €	0,5	288.750 €	0,45
Grundwerb	2.757.375 €	1	2.757.375 €	0	- €	0	- €	0
Straßenbau	1.912.500 €	0	- €	0	- €	0,5	956.250 €	0,45
Straßenbeleuchtung	- €	0	- €	0	- €	0	- €	1
Wärmerversorgung	- €	0	- €	0	- €	0	- €	1
Nebenkosten der Erschließung, Beratungskosten	380.000 €	0,8	304.000 €	0,2	76.000 €	0	- €	0
Ökopunkte	1.766.000 €	0	- €	0,5	883.000 €	0,5	883.000 €	0
Straßenendausbau	1.500.000 €	0	- €	0	- €	0	- €	0
Zuschuss Kommunen	- 3.000.000 €	1	- 3.000.000 €	0	- €	0	- €	0
Zuschuss Land Hessen Infrastruktur	- €	0	- €	0	- €	0,33	- €	0,33
Zuschuss Land Hessen IKZ	- 100.000 €	1	- 100.000 €	0	- €	0	- €	0
Abgang							- €	2.585.075 €
Entwicklung 31.12.			3.061.375 €		4.020.375 €		8.164.375 €	8.514.200 €
Kosten je qm	76,34 €							
Verkauf	Verkaufspreis					Menge m²	(€)	Menge m²
Gewerbegebiet IGPO	70,00 €	0	- €	0	- €	0	- €	33.000
								2.310.000 €

Gewinnermittlung

IGPO							-	275.075 €
Gesamtgewinn							- €	275.075 €

Kontrolle - 1.376.375 €

2026		2027		2028		2029		2030	
	328.100 €	- €	- €	- €	- €	1.500.000 €	- €	- €	- €
0,05	201.600 €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0,05	28.875 €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0,05	95.625 €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	1	1.500.000 €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0,34	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
0	- €	- €	- €	0	- €	0	- €	0	- €
	5.170.150 €	2.585.075 €	2.585.075 €	2.585.075 €	- €	- €	- €	- €	- €
	3.670.150 €	1.085.075 €	-	1.500.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
Menge m²	(€)	Menge m²	(€)	Menge m²	(€)	Menge m²	(€)	Menge m²	(€)
68.000	4.620.000 €	33.000	2.310.000 €	33.000	2.310.000 €	0	- €	0	- €
-	550.150 €	-	275.075 €	-	275.075 €	-	275.075 €	-	- €
-	550.150 €	-	275.075 €	-	275.075 €	-	275.075 €	-	- €

BILANZ		2022	2023	2024	2025	2026
AKTIVA						
A	ANLAGEVERMÖGEN (netto)	0	0	0	0	0
I	Immaterielle Vermögensgegenstände					
II	Sachanlagen	0	0	0	0	0
III	Finanzanlagen	0	0	0	0	0
B	UMLAUFVERMÖGEN	3.022.164	11.219.723	11.041.283	8.596.264	8.896.261
I	Vorräte	3.061.375	4.020.375	8.164.375	8.514.200	3.670.150
I/I	IGPO	3.061.375	4.020.375	8.164.375	8.514.200	3.670.150
IV	Guthaben (Verbindlichkeiten) bei Kreditinstituten	(38.211)	7.199.348	2.876.828	(7.936)	2.026.101
C	Fehlbetrag	0	186.652	284.172	137.767	0
	Summe AKTIVA	3.022.164	11.325.375	11.325.375	8.644.031	5.696.261
PASSIVA						
A	EIGENKAPITAL	22.164	0	0	0	333.663
I	Gezeichnetes Kapital	0	0	0	0	0
II	Kapitalrücklage	0		0	0	0
III	Gewinnvortrag (Verlustvortrag)	0	22.164	(105.652)	(284.172)	(137.767)
IV	Jahresüberschuss (Jahresfehlbetrag)	22.164	(127.816)	(178.520)	146.405	471.330
V	Nicht durch EK gedeckter Fehlbetrag	0	105.652	284.172	137.767	0
B	SONST. VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN	0	0	0	0	0
C	VERBINDLICHKEITEN	0	8.326.375	8.326.375	6.244.031	4.162.888
D	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.099.000	3.099.000	3.099.000	2.498.000	1.208.000
	Summe PASSIVA	3.022.164	11.325.375	11.325.375	8.644.031	5.696.261

G&V		2022	2023	2024	2025	2026
Verkauf/Zuechuss/Aufhebung pass. RAP		100.000	0	0	324.925	649.850
	GESAMTLEISTUNG	100.000	0	0	324.925	649.850
Betriebskosten Regiekosten		0 77.836	0 127.816	25.000 153.520	25.000 153.520	25.000 153.520
	BETRIEBSERGEBNIS	22.164	(127.816)	(178.520)	146.405	471.330
Zinsen u.ä. Aufwendungen		0	0	0	0	0
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		22.164	(127.816)	(178.520)	146.405	471.330
Steuern von Einkommen und vom Ertrag		0	0	0	0	0
JAHRESÜBERSCHUSS (JAHRESFEHLBETRAG)		22.164	(127.816)	(178.520)	146.405	471.330

Cashflow		2022	2023	2024	2025	2026
ANFANGSBESTAND LIQUIDE MITTEL		0	(39.211)	7.199.348	2.876.828	(7.936)
	Zufluss (Abfluss) aus betrieblicher Tätigkeit Zufluss (Abfluss) aus Investitionstätigkeit	22.164 (3.061.375)	(127.816) (959.000)	(178.520) (4.144.000)	(453.595) (349.825)	(728.670) 4.844.050
FREIER CASHFLOW		(3.039.211)	(1.086.816)	(4.322.520)	(803.429)	4.115.360
Zufluss (Abfluss) aus Finanzdispositionen		3.000.000	8.325.375	0	(2.081.344)	(2.081.344)
SUMME CASHFLOW		(39.211)	7.238.559	(4.322.520)	(2.894.764)	2.834.016
ENDBESTAND LIQUIDE MITTEL		(39.211)	7.199.348	2.876.828	(7.936)	2.028.101

2027	2028	2029	2030
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
3.161.312	697.773	612.073	572.793
1.085.075	(1.500.000)	0	0
1.085.075	(1.500.000)	0	0
2.076.237	2.197.773	612.073	572.793
0	0	0	0
3.161.312	697.773	612.073	572.793
479.968	697.773	612.073	572.793
0	0	0	0
0	0	0	0
333.563	479.968	697.773	612.073
146.405	217.805	(85.700)	(39.280)
0	0	0	0
0	0	0	0
2.881.344	0	0	0
698.900	0	0	0
3.161.312	697.773	612.073	572.793

2027	2028	2029	2030	
324.925	324.925	0	0	1.724.825
324.926	324.926	0	0	1.724.826
25.000	25.000	25.000	0	150.000
153.520	82.120	60.700	39.280	1.001.832
146.405	217.805	(85.700)	(39.280)	572.793
0	0	0	0	0
146.405	217.805	(85.700)	(39.280)	572.793
0	0	0	0	0
146.405	217.805	(85.700)	(39.280)	572.793

2027	2028	2029	2030	
2.026.101	2.076.237	2.197.773	612.073	7.199.348
(453.595)	(382.195)	(85.700)	(39.280)	(2.321.555)
2.585.075	2.585.075	(1.500.000)	0	4.020.375
2.131.480	2.202.860	(1.595.700)	(39.280)	1.898.820
(2.081.344)	(2.081.344)	0	0	0
59.136	121.636	(1.595.700)	(39.280)	(8.826.855)
2.076.237	2.197.773	612.073	572.793	572.793

Differenz	0
-----------	---

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/299

Betreff: Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauGB für das Grundstück Flur 1, Flurstück 243, Gemarkung Villingen und Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe.

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Amend		14.12.2021

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Finanzielle Auswirkung? ☐ nein ☒ ja

Haushaltsmittel vorhanden ? ☒ nein ☐ ja

	Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen
Kostenstelle / Sachkonto	3201010000
Investitionsnummer	

Entstehen Folgekosten ? ☒ nein ☐ ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauGB für das Grundstück Flur 1, Flurstück 243, Gemarkung Villingen und Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe.			
Anlage(n): 2021/299 Lageplan Bahnhofstraße 10 2021/299 Anlage 2 Auszug FNP			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Amend		14.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	21.12.2021	nichtöffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	24.01.2022	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2022	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2022	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, das Vorkaufsrecht am Grundstück Gemarkung Villingen, Flur 1, Flurstück 243; Bahnhofstraße 10 in Hungen-Villingen auszuüben, um eine geplante Erweiterung der Kindertagesstätte Villingen durchzuführen.

Ferner wird beschlossen, für die Kostenstelle 3201010000 Ankauf von bebauten und unbebauten Grundstücken gem. § 100 HGO eine überplanmäßige Ausgabe von 247.250,00 Euro zu genehmigen.

Die Deckung der benötigten Haushaltsmittel erfolgt aus dem laufenden Haushalt.

Sach- und Rechtslage:

Mit Kaufvertrag vom 26.11.2021 wurde die Immobilie Bahnhofstraße 10 in Hungen-Villingen veräußert. Dies wurde der Verwaltung am 01.12.2021 durch den Notar im Zuge des § 28 BauGB mitgeteilt und um die Erteilung der Nichtausübung des Vorkaufsrechtes gemäß §§ 24 ff. BauGB gebeten.

Nach Prüfung durch die Verwaltung besteht ein mögliches Vorkaufsrecht nach **§24 BauGB Abs. 3.**

„Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.“

Das o.g. Grundstück befindet sich angrenzend an das städtische Grundstück Gemarkung Villingen, Flur 1, Flurstück 244/1; Bahnhofstraße 16 in Hungen-Villingen, welches mit Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und Kindergarten bebaut ist.

Für das betreffende Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Hungen legt eine gemischte Baufläche fest.

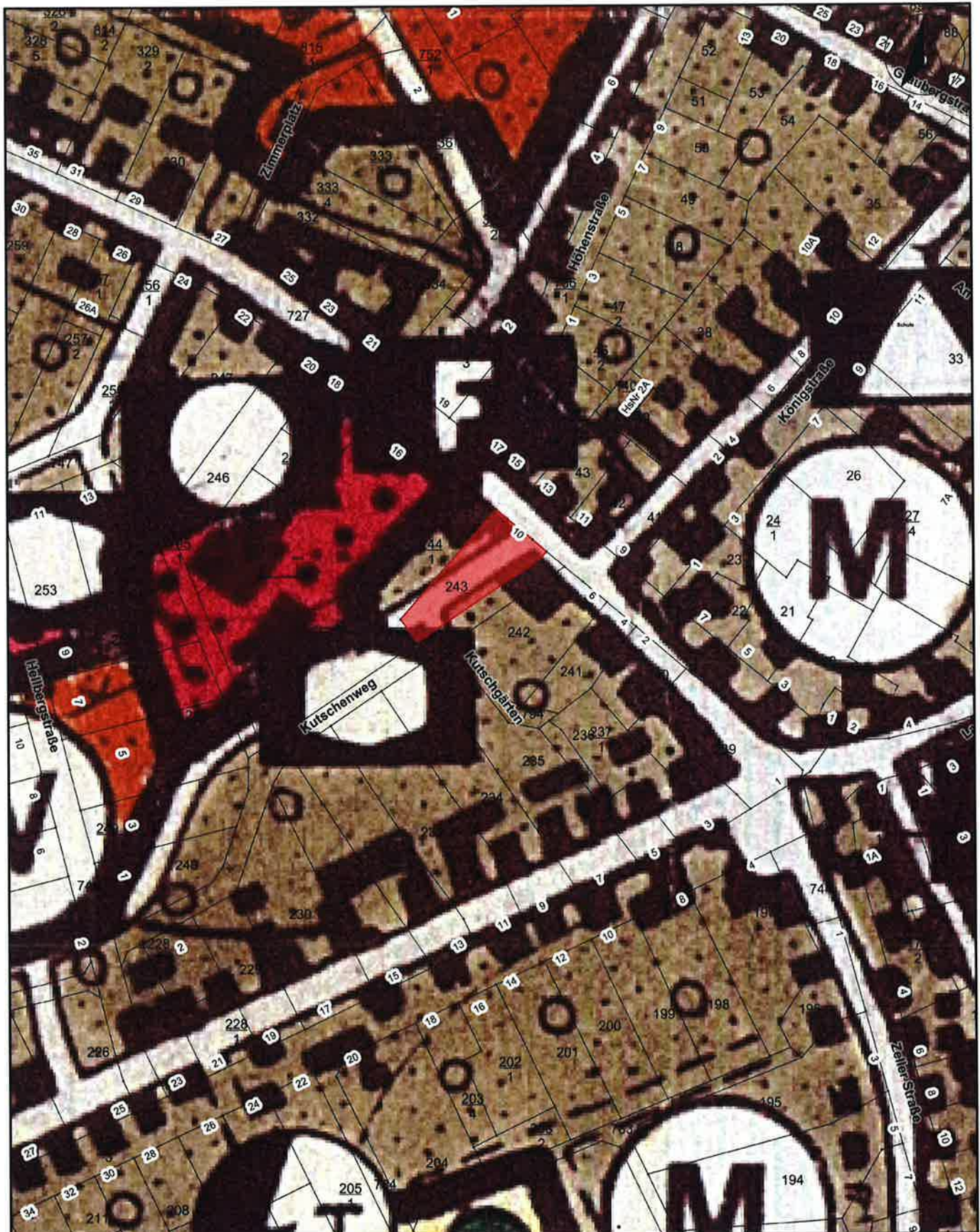
Durch den Erwerb des in Betreff genannten Nachbargrundstückes kann die städtische Kindertagesstätte erweitert werden. Durch Zuzüge aufgrund der Entstehung von

Neubaugebieten in Villingen und Nonnenroth sowie geänderten Rechtsansprüchen bei der Kinderbetreuung, liegt ein Mehrbedarf an Kinderbetreuungsplätzen vor.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 230.000,-€, zzgl. Notar,- Kaufnebenkosten (1,5 %) und anfallende Grunderwerbsteuer (6 %) in Höhe von ca. 7,5% (17.250,- €).

Es ist anzumerken, dass der Verkäufer bei der Ausübung des Vorkaufsrechts vom bestehenden Vertrag zurücktreten kann.





Stadt Hungen
Auszug FNP Bahnhofstraße 10; Mischgebiet

Datum:
14.12.2021

Maßstab:
1 : 1.500

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/300

Betreff: Ortsgericht Hungen I
hier: personelle Besetzungen

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Frau Loth		15.12.2021

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? ☒ nein ☐ ja

Finanzielle Auswirkung? ☒ nein ☐ ja

Haushaltsmittel vorhanden ? ☒ nein ☐ ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? ☒ nein ☐ ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Ortsgericht Hungen I hier: personelle Besetzungen			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Frau Loth		15.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	21.12.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2022	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2022	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, folgende Personen für die genannten Ortsgerichte beim Amtsgericht Gießen in Vorschlag zu bringen:

Ortsgericht Hungen I (Hungen, Inheiden)

Wendelin Weil, geb. 04.04.1968 als Ortsgerichtsschöffe und 1. Vertreter des Ortsgerichtsvorstehers für die Dauer von 10 Jahren

Dieter Hoffmann, geb. 03.08.1956 als Ortsgerichtsschöffe für die Dauer von 10 Jahren

Sach- und Rechtslage:

Nach dem Tod des Ortsgerichtsvorstehers des Ortsgerichts Hungen I, Herrn Heinz Joachim Schäfer ist sein 1. Stellvertreter, Herr Helmut Schmidt, aufgerückt. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit von Ergänzungswahlen des neuen 1. Stellvertreters sowie eines weiteren Ortsgerichtsschöffen.

Jedes Ortsgericht besteht aus einem Vorsteher und vier Schöffen. Die Ernennung erfolgt grundsätzlich für die Dauer von 10 Jahren. Die Amtszeit kann auf 5 Jahre begrenzt werden, wenn der Vorgeschlagene bereits das 65. Lebensjahr vollendet hat. Die persönlichen Voraussetzungen für die Ernennung ergeben sich aus den §§ 8 ff. des Ortsgerichtsgesetzes.

Gemäß § 7 (2) des Ortsgerichtsgesetzes hat die Gemeinde die Person vorzuschlagen, auf die mehr als die Hälfte der Stimmen der gesetzlichen Zahl der Gemeindevertreter entfallen sind.

Die Abstimmung in der Stadtverordnetenversammlung und deren Ausschüssen erfolgt schriftlich und geheim. Wenn niemand widerspricht, kann durch Zuruf oder Handaufheben abgestimmt werden.

Der betroffene Ortsbeirat hat über die Thematik beraten und die in dem Beschlussvorschlag genannten Personen gewählt.

Die von dem Ortsbeirat vorgeschlagenen Personen haben ihre Zustimmung zur Ausübung der Tätigkeit in den Ortsgerichten der Stadt Hungen erteilt.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: MI-19/2021

Betreff: Antrag Bündnis 90/Die Grünen Solarpflicht

Anlage(n): Antrag Solarpflicht

Bereich	Antragsteller	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Bündnis 90/Die Grünen		23.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2022	öffentlich beschließend

Antrag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat/Verwaltung in zukünftigen Bebauungsplänen „als Festsetzung“ die Nutzung der gewerblichen und privaten Gebäudedächer sowie Parkplätzen für Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen aufzunehmen. Hierbei ist das Abwägungsgebot, unter Würdigung der örtlichen Situation, des Bedarfes und der Möglichkeiten zu beachten.
2. In städtebaulichen Verträgen ist gemäß BauGB §11 Abs.1 Nr.4 oben genannte Verpflichtung ebenfalls mit aufzunehmen.
3. Bei gewerblichen Neubauten sind die Dachflächen mit mind. 60% mit Photovoltaik zu bestücken.
4. Auf Parkplätzen (Neubau) mit mehr als 10 Stellplätzen auf Gewerbe- und Wohnsiedlungsflächen ist Photovoltaik zu montieren. (siehe Beispiel)

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Karl Ludwig Büttel
Kaiserstraße 7

35410 Hungen



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Hungen

Hungen, den .25. Nov.2021

Verpflichtung zur Herstellung einer Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlage

Sehr geehrter Herr Büttel,

die Fraktion Bündnis/90 Die Grünen bittet darum, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung zu nehmen:

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat/Verwaltung in zukünftigen Bebauungsplänen „als Festsetzung“ die Nutzung der gewerblichen und privaten Gebäudedächer sowie Parkplätzen für Photovoltaik- und/oder Solarthermieranlagen aufzunehmen. Hierbei ist das Abwägungsgebot, unter Würdigung der örtlichen Situation, des Bedarfes und der Möglichkeiten zu beachten.**
- 2. In städtebaulichen Verträgen ist gemäß BauGB §11 Abs.1 Nr.4 oben genannte Verpflichtung ebenfalls mit aufzunehmen.**
- 3. Bei gewerblichen Neubauten sind die Dachflächen mit mind. 60% mit Photovoltaik zu bestücken.**
- 4. Auf Parkplätzen (Neubau) mit mehr als 10 Stellplätzen auf Gewerbe- und Wohnsiedlungsflächen ist Photovoltaik zu montieren. (siehe Beispiel)**

Begründung:

Durch den Betrieb von Photovoltaik und Solarthermieranlagen können CO2 Emissionen reduziert werden.

Eine zunehmende durchschnittliche Erwärmung in Verbindung mit dem Auftreten extremer Wetterlagen wird durch den Ausstoß klimaschädlicher Gase verstärkt. Die Folgen für Leib und Leben von Menschen und Tieren sowie Schäden an Sachgütern einschließlich der Vernichtung von Ernten, sind längst bekannt. (Gesundheitsprobleme und Naturkatastrophen – Stürme, Überschwemmungen, Hitzeperioden etc.) Daher ist es erforderlich, Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen. Dies betrifft alle Lebensbereiche wie Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freizeit, Landwirtschaft, Stadtplanung und Stadtentwicklung, Alle können und müssen ihren Beitrag leisten.

Bereits 2011 trat das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden“ in Kraft. Durch die Einführung der Klimaschutzklausel im Baugesetzbuch hat das Thema Klima damit eine hohe Priorität für die Stadtentwicklungsplanung erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 des Baugesetzbuches können entsprechende textlichen Festsetzungen zur Nutzung von Flächen für Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme festgesetzt werden.

Des Weiteren könnte eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß §9 BauGB Abs.1 Nr. 20 festgesetzt werden.

Neben dem monetären Ertrag den der Bauherr/Investor aus der Strom- und Wärmegewinnung erzielt, können durch zulässige Bilanzierungsverfahren, die in der Bauleitplanung angewendet werden, anfallende Ausgleichszahlungen verringert werden, bzw. verbessern das Ergebnis der energetischen Bewertung des Gebäudes.

Die Größe der Anlagen kann gemäß Beschlussantrag je nach örtlicher Situation und unter Würdigung der jeweiligen Planungen je nach Bebauungsplan verifiziert werden. (z.B. bei Wohnbebauung ist Solarthermie und PV kombinierbar und sinnvoll)

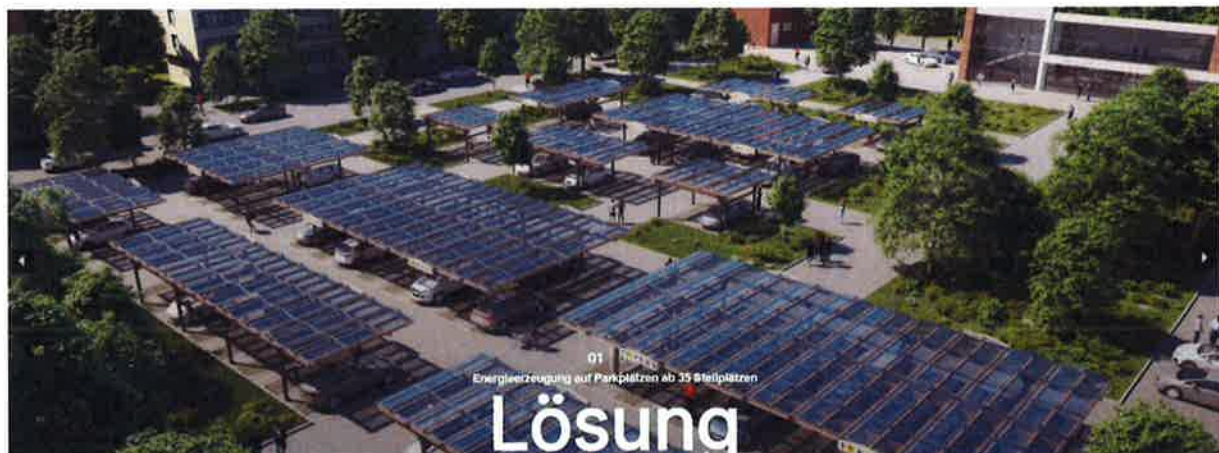
Parkplätze, ausgestattet mit PV-Anlagen und einer entsprechenden Ladeinfrastruktur, nutzen Flächen doppelt und bieten weitere Potentiale zur Energiegewinnung. (Einkaufen und Laden)

Solarenergie ist eine der wichtigsten Energiequelle speziell im Siedlungsbereich. Diese gilt es zukünftig verstärkt zu nutzen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Wolfgang Macht
(Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen)



Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: MI-1/2022

Betreff: Antrag Bündnis 90/Die Grünen - Städtebauliche Entwicklung Kaiserstraße, Robert-Koch-Straße, Hartigstraße und Poststraße

Anlage(n): Antrag zur städtebaulichen Entwicklung nördlich der Kaiserstraße

Bereich	Antragsteller	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Bündnis`90/Die Grünen		10.01.2022

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2022	öffentlich beschließend

Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, bei den Grundstückseigentümern der Fläche zwischen der Kaiserstraße, der Robert-Koch-/Hartig- sowie der Poststraße in der Kernstadt Hungen zu erkunden, ob ein Interesse an der städtebaulichen Entwicklung dieses Areals besteht. Hierzu sind folgende Fragen an die Grundstückseigentümer zu richten:

1. Besteht ein Interesse an der Modernisierung und/oder Erweiterung der eigenen Liegenschaften, mit dem Ziel der Errichtung neuen Wohnraums und/oder neuer Gewerbeflächen?
2. Würde man ein durch die Stadtplanung zu erstellendes Nutzungskonzept unter Beteiligung der Grundstückseigentümer für das o. g. Areal begrüßen bzw. daran mitwirken?
3. Sind den Grundstückseigentümern die Förderbedingungen des Stadtumbauprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ bekannt?

Das Ergebnis dieser Befragung ist dem Bau- und Planungsausschuss mitzuteilen, inklusive einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen zur Entwicklung dieser Fläche.
Die Finanzierung eines ggf. mit dem Beschlussantrag verbundenen zusätzlichen Aufwandes für die Stadtplanung erfolgt aus den Erlösen, die im Rahmen des Beitritts zum Wildnisfond der Bundesregierung oder alternativ aus dem Verkauf von Ökopunkten erzielt werden.

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Karl Ludwig Büttel
Kaiserstrasse 7

35410 Hungen



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Hungen

Hungen, den 08.01.2022

Sehr geehrter Herr Büttel,

die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellt folgenden Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, nach vorheriger Behandlung in den zuständigen Ausschüssen gemäß § 12, Absatz 2, Satz 3 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen:

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, bei den Grundstückseigentümern der Fläche zwischen der Kaiserstraße, der Robert-Koch-/Hartig- sowie der Poststraße in der Kernstadt Hungen zu erkunden, ob ein Interesse an der städtebaulichen Entwicklung dieses Areals besteht. Hierzu sind folgende Fragen an die Grundstückseigentümer zu richten:

- 1. Besteht ein Interesse an der Modernisierung und/oder Erweiterung der eigenen Liegenschaften, mit dem Ziel der Errichtung neuen Wohnraums und/oder neuer Gewerbeflächen?**
- 2. Würde man ein durch die Stadtplanung zu erstellendes Nutzungskonzept unter Beteiligung der Grundstückseigentümer für das o. g. Areal begrüßen bzw. daran mitwirken?**
- 3. Sind den Grundstückseigentümern die Förderbedingungen des Stadtumbauprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ bekannt?**

Das Ergebnis dieser Befragung ist dem Bau- und Planungsausschuss mitzuteilen, inklusive einer Empfehlung zum weiteren Vorgehen zur Entwicklung dieser Fläche.

Die Finanzierung eines ggf. mit dem Beschlussantrag verbundenen zusätzlichen Aufwandes für die Stadtplanung erfolgt aus den Erlösen, die im Rahmen des Beitrittes zum Wildnisfond der Bundesregierung oder alternativ aus dem Verkauf von Ökopunkten erzielt werden.

Begründung:

Mit dem vorliegenden Antrag soll die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung des Areals südlich der Kaiserstraße, nördlich der Robert-Kochstraße/Hartigstraße sowie östlich der Poststraße gelegenen Gebietes in der Kernstadt Hungen untersucht werden.

Die unbebauten Flächen sowie die Vielzahl nur gering genutzter Gebäude auf diesem Areal beinhalten ein großes Potential zur Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Lage.

Insbesondere die zum großen Teil ungenutzten, ehemals landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Scheunen und Werkhallen, nördlich der Robert-Kochstraße, eignen sich sehr gut für die Umnutzung in hochwertige Wohnflächen.

Sofern die Grundstückseigentümer Ihr Interesse an der Entwicklung dieses Gebietes bekunden, sollte ein entsprechendes Nutzungskonzept erstellt werden. Dieses sollte u. a. den Umfang der Bebauung, die Art der Nutzung als Wohnraum oder Gewerbefläche, Vorschläge zur Energieversorgung sowie zur Begrünung der Fläche beinhalten.

Ggf. besteht nach Vorlage des Konzeptes die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

Da sich die Fläche in großen Teilen innerhalb des Fördergebietes „Aktive Kernbereiche – westliche Kernstadt befindet“, besteht die Möglichkeit der Finanzierung der Kosten zur Erstellung eines Nutzungskonzeptes.

Ziel ist es, die hohe Nachfrage nach zusätzlichen, modernen Wohnungen durch Aktivierung gering genutzter innerstädtischer Flächen zu bedienen.

Damit soll die Attraktivität des Stadtkerns gestärkt und die weitere Versiegelung landwirtschaftlich genutzten Flächen an den Ortsrändern verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Wolfgang Macht
(Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen)