

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/198

Betreff: Grundsatzbeschluss zum Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		13.10.2020

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

Betreff: Grundsatzbeschluss zum Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen			
Anlage(n): Entwurf öffentl.-rechtl. Vereinbarung Entwurf Zweckverbandssatzung			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		13.10.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	20.10.2020	nichtöffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2020	öffentlich beschließend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	05.07.2021	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	06.07.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, im Rahmen der Beteiligung der Stadt Hungen am Projekt „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ folgenden Grundsatzbeschluss zu beschließen:

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.

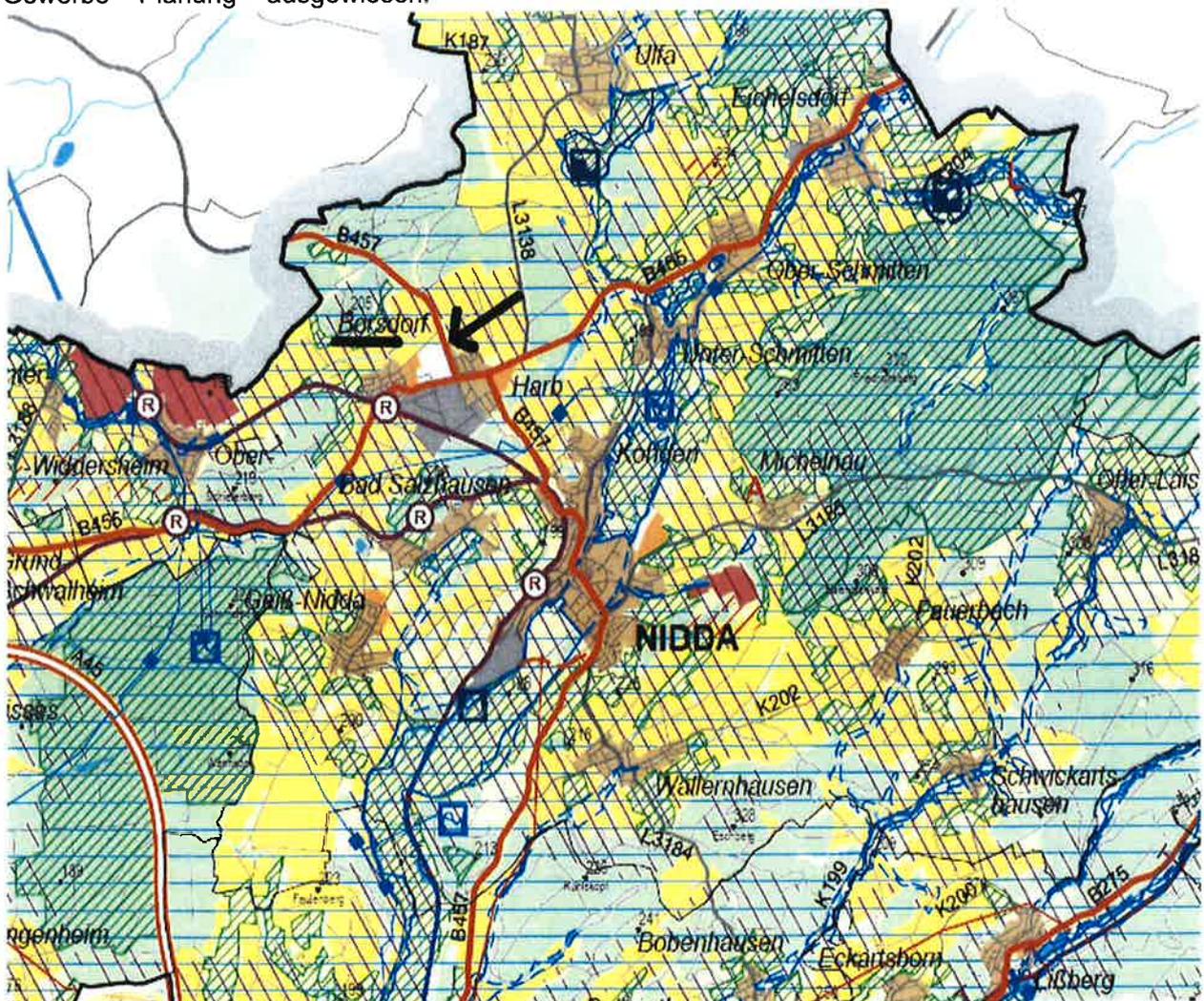
Sach- und Rechtslage:

Sinn und Zweck des Gewerbeparks Oberhessen ist die Schaffung von nachhaltigen Gewerbeflächen. Hierbei soll ein Pilotprojekt der Stadt Nidda in Kooperation mit den beteiligten Kommunen, der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH, der Justus-Liebig-Universität und der Technischen Hochschule Mittelhessen initiiert werden. Der Standort soll nach ökologischen, ökonomischen und innovatorischen Kriterien ausgerichtet werden. Die Umsetzung soll anhand nachfolgender Kriterien erfolgen:

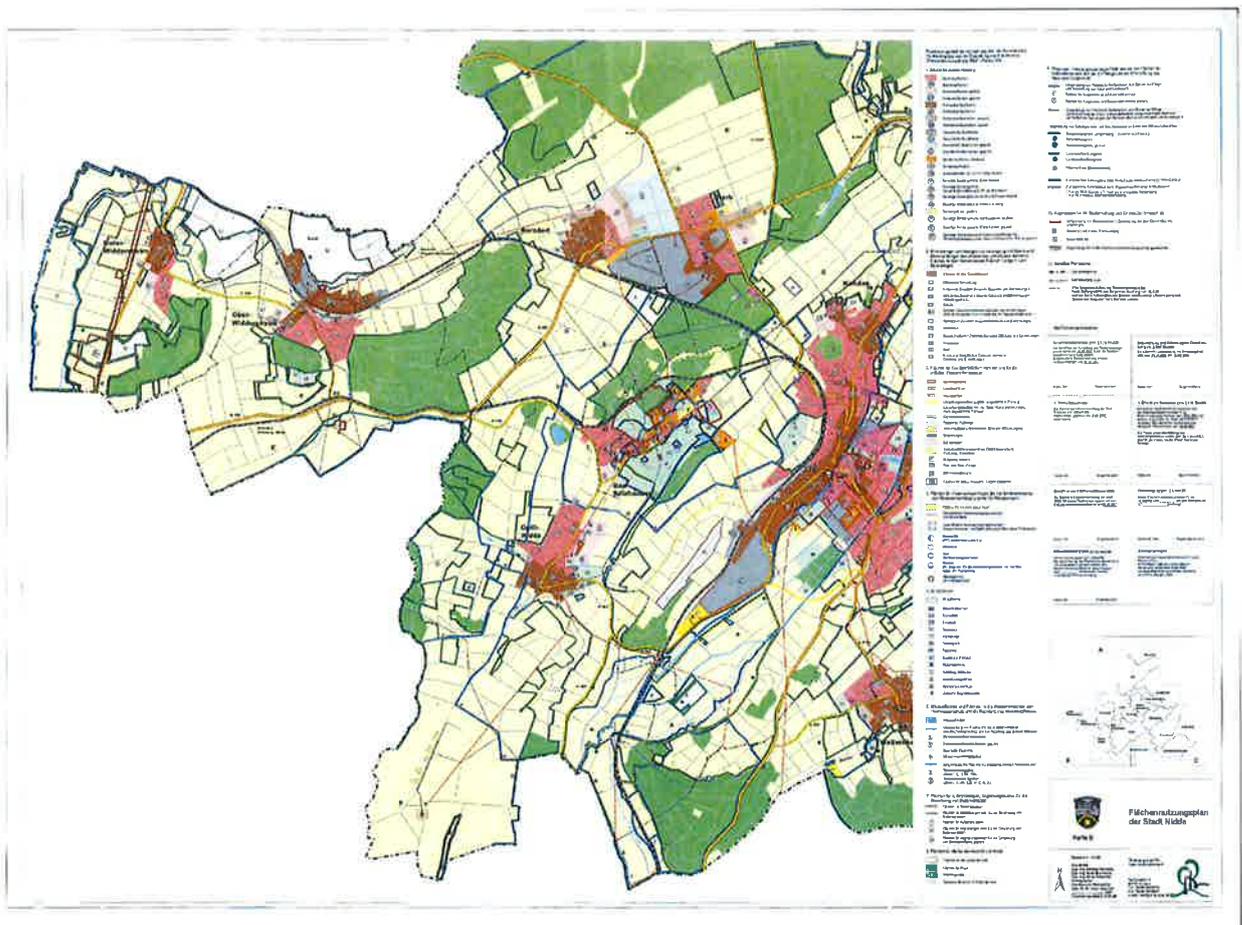
- CO₂-Reduzierung, ökologische Nachhaltigkeit, Grünflächenanteil, Energieeffizienz, Ressourcenschonung
- Glasfaserausbau mit sehr hohen Übertragungsraten
- Exzellente Standortstrukturen: Erschließung, Flächen, Mobilität, bauliche Gestaltung, Energieversorgung, Campus Charakter
- Gezielte Neuansiedlung z.B. von Technologiebereichen und Start-up-Unternehmen (selektive Ansiedlungsstrategie) mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung Wetterau

- GmbH; Ein Kriterienkatalog für die Auswahl wird erstellt
- Logistikflächen sollen ausgeschlossen werden (kein Hochregallager)
 - Es soll ein nachhaltiger Gewerbepark als Vorbild für weitere Gewerbeparks entstehen
 - Definition von Nachhaltigkeitszielen im Bauleitplanverfahren (z.B. solare Stromgewinnung schon im Entwurfsprozess als Gestaltungsaspekt der Bauleitplanung)
 - Wissenschaftliche Anbindung um einen Wissenstransfer zu ermöglichen
 - Enge Vernetzung mit der Metropolregion Rhein-Main

In einem Kooperationsgespräch am 17. Februar 2020 haben die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen sowie die Gemeinden Hirzenhain, Kefenrod, Ranstadt und Echzell (folgend auch Partnerkommunen genannt) ihre Absicht zur Durchführung eines gemeinsamen Projekts zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Nidda-Borsdorf erklärt. 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 Erweiterungsfläche ausgewiesen. Der größte Teil wird darin als Gewerbegebietsfläche, ein kleiner Teil als Mischgebietsfläche dargestellt.



Es hat sich ein Projektarbeitskreis gebildet, in dem die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der o.a. Kommunen und von ihnen beauftragte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder die jeweiligen Stellvertretungen vertreten sind. Neben den engagierten Kommunen sind auch die Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH sowie Vertreter der Fachbehörden (u.a. Regierungspräsidium Darmstadt, Wetteraukreis, Amt für Bodenmanagement) und des Versorgers OVAG beteiligt.

Die Gesamtprojektleitung und damit die Leitung des Projektarbeitskreises hat Herr Dipl.-Ingenieur Johann Füller, Fachbereichsleiter Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Nidda. Bei der Bearbeitung der Themen bedient sich der Projektarbeitskreis der Unterstützung externer Berater. Es ist dies Herr Dipl.-Ingenieur Otfried Herling, der projektberatend und projektsteuernd die kommunale Koordination in der Gebietsentwicklung wahrnimmt. Zur weiteren Unterstützung ist die J + P Gruppe, vertreten durch Herrn RA Mathias Koch und Herrn Norbert Mai, hinzugezogen worden. Diese ist federführend für die rechtliche und steuerrechtliche Unterstützung und Beratung verantwortlich.

Dreimal in der Zeit seit Oktober 2019 ist in Kooperationsgesprächen der Kommunen der aktuelle Entwicklungsstand besprochen worden. Zuletzt am 17 Februar 2020 ist dabei festgelegt worden, dass die Entscheidungsfindung der städtischen und gemeindlichen Gremien zu dem Projekt vorbereitet werden soll. Dazu soll diese Beschlussvorlage dienen.

1.1 Bisherige Ergebnisse

Zur Beurteilung der Machbarkeit haben die Partnerkommunen zunächst eine Studie gemeinsam erstellen lassen. Ebenso wurden wissenschaftliche Begleitungen durch die JLU Gießen vorgenommen. Die Sinnhaftigkeit zur interkommunalen Entwicklung des Gewerbeparks Oberhessen wurde grundsätzlich bestätigt und ist fachlich begründet.

Von der Stadt Nidda und der Projektberatung zur Gebietsentwicklung wurde sodann die Vorgehensweise strukturiert. Neben den grundsätzlichen Abklärungen mit den örtlichen

Vertretern der Landwirtschaft und den Ortsbeiräten sind zeitgleich Kooperationsgespräche mit den Eigentümern begonnen worden.

Die Partnerkommunen haben sich zu Projektarbeitskreissitzungen getroffen.

Die Ergebnisse all dieser Expertisen und Sitzungen sind in dieser Beschlussvorlage zusammenfassend dargestellt.

1.1.1 Rechtsform der interkommunalen Kooperation

Die Entwicklung des IGPO soll gemeinschaftlich im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Partnerschaft (Zweckverband oder öffentlich-rechtliche Vereinbarung) 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.

Der folgenden Tabelle können die Unterschiede zwischen den beiden Strukturen entnommen werden:

Zweckverband	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
Gründung einer Körperschaft des öffentlichen Rechts	Vertragliche Vereinbarung zwischen mehreren Körperschaften des öffentlichen Rechts
Eigene Organe Verbandsversammlung und -vorstand	Keine Organe, die gesetzlichen Vertreter vertreten die Vertragsschließenden
Einfluss der Gremien über die Verbandsvertretung	Einfluss der Gremien über die Überwachung des Magistrats/Gemeindevorstands
Eigener Haushalt, eigene Wirtschaftsplanung, immer entsprechend den Vorschriften der kommunalen Rechnungslegung	Kein eigener Haushalt, in der Regel bei gemeinsamem Projektbudget Erfassung aller Daten in einer federführenden Kommune, Abrechnung nach Ende des Haushaltsjahres
Dauer ist auf die Aufgabe des Zweckverbandes ausgelegt	Dauer wird vertraglich geregelt
Zweckverband haftet unbeschränkt, Durchgriff ggf. über die Verbandsumlage	Da keine neue Rechtspersönlichkeit gegründet wird, haftet die in der Vereinbarung benannte federführende Kommune, Durchgriff über vertragliche Regelungen
Die in der Verbandssatzung beschriebene Aufgabe geht vollumfänglich auf den Zweckverband über	Rechtlich geht die Aufgabe nicht über, sie wird aber vertraglich gemeinsam wahrgenommen, soweit nicht die hoheitlichen Aufgaben von der Stadt Nidda kraft eigener Zuständigkeit wahrzunehmen sind

Steuerlich ist der Zweckverband selbst Steuerpflichtiger, wenn dies tatbestandlich begründet ist	Steuerlich bleibt die federführende Kommune in der Verantwortung der Erfüllung evtl. steuerlicher Pflichten
Geschäftsführung bzw. Geschäftsführungsbesorgung ist in der Regel erforderlich	Geschäftsführung bzw. Geschäftsführungsbesorgung ist in der Regel erforderlich

Es wird darauf verzichtet, die Vor- oder Nachteile der beiden Rechtsformen bewertend darzustellen. So kann zum Beispiel das Vorhandensein eigener Organe mit entsprechenden Entscheidungskompetenzen sowohl als positiv als auch als negativ gesehen werden, je nachdem, wie der Begründungsansatz lautet. Welche Rechtsformgestaltung gewählt wird, ist schließlich auch davon abhängig, wie die politischen Entscheidungsträger in den kommunalen Gremien ihre Aufgabenwahrnehmung sehen und verstanden wissen wollen. In den Sitzungen des Projektarbeitskreises, zuletzt am 17. Februar 2020, wurden die Entwürfe zur Zweckverbandssatzung und öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bearbeitet und zur weiteren Vorstellung und Vorlage an die Gremien der Kommunen freigegeben worden. Folgend stellen wir die wesentlichen Inhalte beider Entwürfe vor. Erwähnt sei noch, dass in beiden Entwürfen die Präambel wesentlich wortgleich formuliert worden ist, um deutlich zu machen, dass das Regelungsziel identisch ist.

1.1.1.1 Zweckverbandssatzung

Der Satzungsentwurf ist als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Inhalte sind:

- 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
- 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 § 5 Abs. 6 geregelt. Der Arbeitskreis hat Vorschläge erarbeitet. Die endgültige Festlegung ist noch vorzunehmen.
- § 6 enthält die Aufgabenvorbehalte der Verbandsversammlung, Orientierung an gesetzlichen Bestimmungen
- Der Verbandsvorstand wird von den Bürgermeistern/-innen der Verbandsmitglieder gebildet (§ 9 Abs. 1), der Vorsitz wird auf drei Jahre gewählt. Die Vorstandstätigkeit ist analog zur Verbandsversammlung an die Funktion geknüpft (§ 9 Abs. 5)
- Die Finanzierung erfolgt aus betriebswirtschaftlich erwirtschafteten Erträgen, Zuschüssen und Umlagen (§ 17 Abs. 1). Der Umlagenschlüssel ist identisch mit dem Stimmverteilungsschlüssel
- § 18 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

- § 21 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

1.1.1.2 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist als Anlage beigefügt. Ihre wesentlichen Eckpunkte sind:

- §§ 1 und 2 bestimmen den Zweck und den Geltungsbereich der Vereinbarung
- §§ 3, 4, 5 regeln die Zuständigkeiten der Stadt Nidda im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben, die sie im Zusammenhang mit dem Gebiet wahrnimmt
- Bei der Bauleitplanung ist wegen der gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung bereits eine Abstimmungspflicht der Stadt Nidda mit den anderen Kommunen festgeschrieben (§ 5 Abs. 1)
- § 6 Abs. 1 bis 4 regeln, dass die Planung und Entwicklung des Gebietes gemeinsame Aufgaben aller Kommunen sind
- § 6 Abs. 5 regelt, dass gleich wohl die Stadt Nidda die rechtsgeschäftliche Vertretung nach außen wahrnimmt
- Die Geschäftsführung ist in § 8 Abs. 1 geregelt. Mangels eigener Organe erledigt der Magistrat der Stadt Nidda diese. Die Kosten werden nach dem noch zu vereinbarenden Umlagenschlüssel (s.o.) verteilt
- Da nicht die gesamte Aufgabe übernommen wird, wird in § 9 ausdrücklich im Detail festgeschrieben, welche Aufgaben gemeinschaftlich wahrgenommen werden
- § 10 steht in direktem Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Geschäftsführung durch den Magistrat der Stadt Nidda
- § 12 regelt die Unterhaltung, Pflege und Erneuerung der Erschließungsanlagen durch die Stadt Nidda, § 12 Abs. 3 deren Finanzierung
- § 13 verpflichtet zur gemeinsamen Vermarktungsentscheidung
- § 14 regelt die Verteilung der Gewerbesteuer. Diese Vorschrift entspricht § 18 der Zweckverbandssatzung
- Die Kündigung der Vereinbarung ist aus wichtigem Grund möglich, es bedarf keiner aufsichtsrechtlichen Genehmigung (§ 16)

1.1.2 Gespräche mit den Grundstückseigentümern

Zuletzt am 11. Februar 2020 hat ein Gespräch mit den Eigentümern der in dem Gebiet belegenen Grundstücke stattgefunden, das seitens der Stadt Nidda organisiert worden ist. Zusammenfassend lässt sich daraus schließen, dass die Kaufpreishöhe noch einmal im Detail beraten werden muss, die grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer zur Zurverfügungstellung der Grundstücke für eine interkommunale Entwicklung aber gegeben ist.

1.1.3 Rechtliche Rahmensetzungen außerhalb des Kommunalrechts

Zivil-, steuer-, und baurechtliche Fragestellungen sind vorgeklärt, hier beinhaltet das Projekt keine festgestellten Schwierigkeiten.

Etwaige rechtliche Fragestellungen werden nach der Grundsatzentscheidung mit dem Hessischen Städte- und Gemeindebund und dem HMdLU abschließend geklärt.

1.1.4 Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit / Förderung

1.1.4.1 Wirtschaftlichkeit / Machbarkeit

Zur Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit des IGPO ist im interkommunalen Verbund eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben worden.

Die Fa. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hat in dieser Machbarkeitsstudie auftragsgemäß auf der Grundlage eines Flächenkonzeptes erste grobe Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu Fragen der abschnittswisen Erschließung und Entwicklung angestellt. Die Studie beinhaltet Empfehlungen zur Höhe des Ankaufspreises der Grundstücke. Ebenso beinhaltet sie einen Zeit- und Maßnahmenplan und macht Vorschläge zum weiteren Vorgehen. Sie ist im Jahr 2018 erstellt worden.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat KE den IGPO auf der Basis einer Größe von insgesamt 30 ha, also in einer über die aktuelle Fläche des Gebietes im Flächennutzungsplan hinausgehenden Größe, kalkuliert. An den Grunddaten würde sich aber auch bei Entwicklung der aktuellen Fläche von 19 ha nichts ändern.

Als Entwicklungskosten hat KE die notwendigen Gutachten, die Bauleitplanung, die Erschließungskosten, das Projektmanagement, die Vermarktungskosten, die Kosten der Vermessung sowie die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfasst. Die Kostenschätzungen für die Erschließungskosten sind durch den Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Nidda auf der Grundlage seinerzeit erzielter Ausschreibungsergebnisse bei Tiefbaumaßnahmen auf Plausibilität geprüft worden. Wir weisen darauf hin, dass alle Kostenbestandteile, vor allem die Erschließungskosten, folgejahresbedingt sind und damit konjunkturellen Einflüssen unterliegen.

KE schätzt zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie bei einem Verkaufspreis von 50 Euro je qm die Kosten des Grunderwerbs mit ca. 8,00 Euro je qm als wirtschaftlich ein. Eine Verkehrswertermittlung ist nicht vorgenommen worden.

Die Machbarkeitsstudie bietet eine geeignete Grundlage für die Einschätzung der weiteren Entwicklung.

1.1.4.2 Förderung

Bislang unberücksichtigt sind in der Studie mögliche Zuschüsse zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit, für deren Akquise jedoch seitens der Projektberatung und der Stadt Nidda bereits erfolgsversprechende Vorgespräche geführt worden sind.

Hierzu wurde mit dem Kompetenzzentrum für Interkommunale Zusammenarbeit (KIKZ) beim Hessischen Ministerium des Innern und für Sport (HMdLU) Kontakt aufgenommen und die Fördermöglichkeiten erörtert. Im Ergebnis beurteilt man dort das Projekt „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ positiv und als förderwürdig. Die bisherige Vorgehensweise der Projektberatung und der Projektpartner werden seitens des KIKZ ausdrücklich gelobt.

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 bis zu 100.000 Euro (§ 4 Buchstabe a). Zwar ist lt. § 8 der Rahmenvereinbarung kein Verwendungsnachweis zu führen, es ist aber dem HMdLU im fünften Jahr der Laufzeit der Kooperation ein Abschlussbericht über die zweckentsprechende

Verwendung und die Erfüllung der Anerkennungskriterien vorzulegen. Voraussetzung für die Beantragung ist, dass die Durchführung des Kooperationsverbundes durch die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlungen, Gemeindevertretungen der an der Kooperation beteiligten Kommunen sichergestellt ist. Diese Beschlussvorlage dient mithin nicht nur dem Fortgang des Projektes, sondern sie ermöglicht auch, sobald die entsprechenden Beschlüsse in den Stadtverordnetenversammlungen/ Gemeindevertretungen gefasst worden sind, dass die Stadt Nidda federführend für die kommunale Gemeinschaft des Projektes den Antrag auf Förderung durch das KIKZ stellen kann.

1.1.5 Bodenordnung und Bauleitplanung

Für die Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ kommt der Klärung des Eigentums der für die Entwicklung in Frage kommenden Grundstücke besondere Bedeutung zu. Deshalb hat die Stadt Nidda begleitet von der Projektberatung bereits seit 2019 frühzeitig mit den Grundstückseigentümern Kontakt aufgenommen. Es erfolgten zunächst Einzelgespräche, in deren Rahmen erfreulicherweise grundsätzliche Zustimmung und Mitwirkungsbereitschaft bei der Findung einer wertbezogenen Grundstücksregelung im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens signalisiert worden ist. Teilweise wünschen die Eigentümer die Flächen gegen Wertausgleich zu tauschen, teilweise wird Eigenbedarf angemeldet, teilweise wird eine Wertermittlung gewünscht, wobei die Preisvorstellungen vom Bodenrichtwert bis zum Baulandpreis unterschiedlich formuliert worden sind.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises hat im Auftrag der Stadt Nidda ein Wertermittlungsgutachten erstellt und den Verkehrswert zum 1. August 2019 mit 8,75 Euro je qm ermittelt. In der großen Mehrzahl der Fälle haben die Eigentümer im Rahmen der Erörterungen signalisiert, dass dieser Ankaufswert nicht angemessen sei.

Die Stadt Nidda hat gemeinsam mit der Projektberatung den Grundstückseigentümern ebenso die wesentlichen Zusammenhänge eines Bodenordnungsverfahrens mit einer Wertumlegung nach den Vorschriften des BauGB in einer Veranstaltung erläutert.

Dieser Beschlussvorschlag beinhaltet folgend die Entscheidung der Stadt Nidda über die Durchführung eines solchen Bodenordnungsverfahrens. Mit der Voraussetzung, dass zuvor von der Stadt Nidda ein Aufstellungsbeschluss zum erforderlichen Bebauungsplan gefasst wird – auch das ist folgend Teil des Beschlussvorschlages – erfolgt unter dem Gesichtspunkt eines fortschreitenden Planungsstandes eine aktuelle Bewertung der Anfangs- und Endwerte zur Wertumlegung. Aufgrund dieser Zusammenwirkung von Bodenordnung und Bauleitplanung ist eine gerechte Abwägung der öffentlichen städtebaulichen – und damit der Interessen der interkommunalen Kooperation – und der privaten eigentumsrechtlichen Interessen gewährleistet.

Welche Vorteile bietet ein solches Verfahren außerdem?

- Bildung von nach Lage, Form und Größe bebaubaren Grundstücken
- öffentlich-rechtlich geregeltes Verfahren durch Fachleute für Bodenordnungsverfahren führt schneller zum Ziel, weil die Einigung der Eigentümer untereinander bei ggf. unterschiedlichen Interessenlagen schwieriger zu verwirklichen ist
- alle Beteiligten werden objektiv gleichbehandelt
- die Bodenordnung ist ein Tauschverfahren, es findet keine Enteignung statt
- wenig Aufwand für die Eigentümer, weil die komplette Abwicklung durch die Umlegungsstelle erfolgt
- in der Regel keine Grunderwerbsteuer
- frühzeitige Bebauungsmöglichkeit

1.1.6 Zusammenfassung

Vorstehende Teilziele 1.1.1. bis 1.1.4. verdeutlichen die wesentlichen Ergebnisse der bisherigen Arbeit des Projektarbeitskreises. Daraus ergeben sich Einblicke und Erläuterungen zu der Struktur der interkommunalen Entwicklung in der derzeit geplanten Form. Alle Grundannahmen beruhen auf den Einschätzungen des Projektarbeitskreises und der hinzugezogenen Fachberater.

1.2 Schlussfolgerungen

Auf der Grundlage des Projektstandes soll es ermöglicht werden, in den Städten und Gemeinden der Region eine Grundsatzentscheidung zu treffen mit der Empfehlung, an den weiteren konkreten Schritten teilzunehmen. Er hat insbesondere durch die Erarbeitung zweier Alternativen für die Organisation einer Struktur für die denkbare interkommunale Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ vorbereitet, die den rechtlichen Rahmen darstellt.

Es bedarf dieser Grundsatzentscheidung zum jetzigen Zeitpunkt, weil

- erstens die gemeinsame Struktur sowohl hinsichtlich der Rechtsform als auch hinsichtlich der Mitgliedschaft, also der sie tragenden Kommunen, unmittelbar notwendig ist, um die Projektentwicklung zielgerichtet unter Berücksichtigung der Interessen der Kommunen, die mitarbeiten möchten, fortsetzen zu können,
- zweitens insbesondere die Umsetzungs- und Finanzierungsfragen gemeinsam vorzubereiten und entscheiden zu können,
- drittens erforderlich ist, um einen Zuschuss auf Grundlage der IKZ-Förderung des Landes Hessen zu erhalten,
- viertens die weiteren planerischen Grundlagen für die Entwicklung des Baugebietes und die Bodenordnung geschaffen werden müssen und
- fünftens konkrete weitere Entscheidungen zum Erwerb der Grundstücke, deren Neuordnung, deren Erschließung und im Anschluss Vermarktung anstehen.

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen

der

Stadt Nidda,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister und den/die Stadtrat/Stadträtin,

der

Stadt Gedern,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister und den/die Stadtrat/Stadträtin ,

der Stadt Ortenberg,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch die Bürgermeisterin und den/die Stadtrat/Stadträtin ,

der Stadt Schotten,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch die Bürgermeisterin und den/die Stadtrat/Stadträtin ,

der

Stadt Hungen,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister und den/die Stadtrat/Stadträtin,

der Gemeinde Hirzenhain,

vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister und die/den Beigeordnete/Beigeordneten,

der Gemeinde Kefenrod,

der Gemeinde Kefenrod,

vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Bürgermeisterin und die/den Beigeordnete/Beigeordneten,

der Gemeinde Ranstadt,

der Gemeinde Ranstadt,

vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch die Bürgermeisterin und die/den Beigeordnete/Beigeordneten

der Gemeinde Ranstadt,

und der

Gemeinde Echzell

vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister und die/den Beigeordnete/Beigeordneten

der Gemeinde Echzell

gemeinsam nachfolgend auch die „Kommunen“ genannt.

Die Kommunen schließen auf der Grundlage des Gesetzes 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) folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung:

Präambel

Es ist das erklärte Ziel nachhaltiger Raum- und Stadtentwicklung, ressourcen- und flächensparende Entwicklungen zu forcieren. Dieser landesplanerische Grundsatz ist auch im Regionalplan Südhessen verankert. Es ist deshalb folgerichtig, wenn im ländlichen Raum die Kommunen im vorgenannten Sinne interkommunal kooperieren.

Die Stärkung und Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung ist gerade im sog. peripheren Raum von besonderer Wichtigkeit. Der Gewerbepark Oberhessen ist eine im vorgenannten Sinne bestens geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit guter verkehrlicher Anbindung und somit Lage im Verbund der Partnerkommunen. Mit der Kooperation im „Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen“ in Nidda-Borsdorf übernehmen wir, die Städte und Gemeinden Nidda, Gedern, Hungen, Ortenberg, Kefenrod, Echzell, Ranstadt, Hirzenhain gemeinsam eine herausfordernde und herausragende Impulsfunktion. Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit.

Diese Form der Organisation der Zusammenarbeit soll von den beteiligten Mitgliedskommunen mit Solidarität, verpflichtend, mit erfolgreichem und zielgerichtetem gegenseitigen Verhalten bewältigt werden.

§ 1 Zweck und Ziele der Vereinbarung

- (1) Die Zusammenarbeit der Kommunen erfolgt, um auf der Gemarkung Nidda-Borsdorf ein gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet zu erschließen und zu vermarkten.
- (2) Das Gewerbegebiet soll unter den Bezeichnungen „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ entwickelt werden.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich des Gewerbegebiets

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Vereinbarung ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte, in der das künftige interkommunale Gewerbegebiet „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ markiert ist. Die Flächengröße des Verbandsgebietes beträgt etwa 20 ha.
- (2) Im Einvernehmen der Kommunen kann der Geltungsbereich dieser Vereinbarung auf weitere Flächen erweitert werden.

§ 3 Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben

Das Gewerbegebiet liegt im Gebiet der Stadt Nidda. Die Stadt Nidda nimmt für das Gewerbegebiet die gebietsbezogenen hoheitlichen Aufgaben in eigener Zuständigkeit und Verantwortung wahr, soweit in dieser Vereinbarung nichts Anderes geregelt ist.

§ 4 Geltung örtlicher Rechtsvorschriften

Im interkommunalen Gewerbegebiet obliegt der Stadt Nidda die Satzungshoheit. Die örtlichen Rechtsvorschriften der Stadt Nidda gelten uneingeschränkt.

§ 5 Bauleitplanung

- (1) Die Aufgaben der Bauleitplanung für das interkommunale Gewerbegebiet nimmt die Stadt Nidda im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in enger Abstimmung mit den anderen Kommunen wahr.
- (2) Das gesetzliche Bauleitplanungsverfahren wird von den Organen der Stadt Nidda in eigener Zuständigkeit und Verantwortung durchgeführt.

§ 6 Gemeinsame Aufgaben

- (1) Die Planung und Entwicklung des Gewerbegebiets betreiben die Kommunen als gemeinsame Aufgaben.
- (2) Insbesondere die Erschließung, die Vermarktung sowie die Veräußerung von Grundstücken sollen dabei gemeinschaftlich in interkommunaler Zusammenarbeit organisiert werden.
- (3) Die Stadt Nidda übernimmt die Durchführung der gemeinsamen Aufgaben (§ 24 Abs. 1 2. Alt. KGG). Sie wird von den anderen Kommunen unterstützt.
- (4) Über die von den Kommunen gemeinsam durchzuführenden Aufgaben ist Einvernehmen durch übereinstimmende Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch schriftliche Vereinbarungen der Kommunen zu erzielen. Hinsichtlich der Bauleitplanung gilt davon abweichend § 5 dieser Vereinbarung.
- (5) Die rechtsgeschäftliche Vertretung nach außen obliegt dem Magistrat der Stadt Nidda.

§ 7 Personalbedarf

- (1) Für die gemeinsame Aufgabenwahrnehmung werden [...] Vollzeitstellen benötigt.
- (2) Zur Erfüllung der gemeinsamen Aufgaben wird auf die Bediensteten, das Personal und die Einrichtungen der Kommunen zurückgegriffen.
- (3) Spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung wird eine Bemessung des Stellenumfangs vorgenommen.

§ 8 Geschäftsführung

- (1) In allen diese Vereinbarung betreffenden Angelegenheiten obliegt dem Magistrat der Stadt Nidda die Geschäftsführung.
- (2) Die Kosten für die Geschäftsführung und die Verwaltung der gemeinsamen Aufgaben einschließlich der Personalkosten nach § 7 tragen die Kommunen jeweils im Verhältnis ihrer [Einwohnerzahl/Gemeindefläche/Anzahl der Stadt- bzw. Ortsteile] mit Stand vom [Datum] wie folgt:

Gemeinde		
Stadt Gedern		
Gemeinde Hirzenhain		
Gemeinde Kefenrod		

Stadt Ortenberg		
Gemeinde Ranstadt		
Stadt Nidda		
Stadt Schotten		
Gemeinde Echzell		
Stadt Hungen		
Summe:		

§ 9 Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets, Grunderwerb, Kostenteilung

- (1) Die Umsetzung der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung soll gemeinschaftlich erfolgen.
- (2) Wesentliche Bestandteile der Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets sind:
- a) Bauleitplanung, Projektorganisation und Vermarktung,
 - b) Architekten- und Ingenieurleistungen für die Planung und Konzeption der Erschließungsanlagen und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
 - c) Bauleistungen, wie die Freiräumung aller öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und die Herstellung aller für die bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebiets erforderlichen Verkehrs- und sonstigen Erschließungsanlagen (einschließlich der Anbindung an den Kreisverkehrsplatz der Landesstraßen) sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen,
 - d) Erwerb der für die Erschließung erforderlichen und der für die Vermarktung als Gewerbeflächen vorgesehenen Grundstücke oder Durchführung einer entsprechenden Bodenordnung,
 - e) Erwerb und Herstellung der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigten Vegetationsflächen bzw. von Ökopunkten, die bevorzugt von den Kommunen zur Verfügung gestellt und erworben werden.
- (3) Zu den Kosten für die Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets zählen insbesondere folgende Leistungen:
- a) Planung und Projektorganisation:
 - Bauleitplanung und Projektsteuerung,
 - Erschließungs- und Verkehrsplanung,
 - Planung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen,
 - Planung der energetischen Versorgung (Strom, Gas, Nahwärme u.a.),
 - Planung der Telekommunikations- und IT-Infrastruktur,

- Umwelttechnische und Grünplanung einschließlich Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht,
- Vermessung und sonstige Planungsleistungen,
- Örtliche Bauüberwachung,

b) Sonstige Leistungen:

- etwaige Kosten für den Ankauf der Grundstücksflächen einschließlich der Nebenkosten,
- Kosten für die Vermarktung der Grundstücksflächen,
- Finanzierungs- und Rechtsverfolgungskosten für die o. a. Leistungen,
- Kosten der Projektkoordination der Kommunen einschließlich Kosten der von diesen beauftragten Dienstleistern,
- Kosten für einen ggf. notwendigen Erwerb von Ökopunkten.

(4) Die Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebiets ist eine langfristige gemeinsame Aufgabe der Kommunen. Sie kann in Teilgebieten und Bauabschnitten erfolgen. Sofern Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und Entwicklung entstanden sind bzw. entstehen und diese nicht von der Stadt Nidda oder anderen Kostenträgern getragen werden, erfolgt zwischen den Kommunen Kostenteilung im Verhältnis ihrer Einwohnerzahl mit den sich aus § 8 Abs. (2) ergebenden Anteilen.

§ 10 Bauaufträge, Architekten- und Ingenieurverträge

Die Stadt Nidda erteilt, unabhängig von den Regelungen dieser Vereinbarung zur Kostentragung und -aufteilung, die Aufträge für Bau- und Planungsleistungen im interkommunalen Gewerbegebiet und schließt die Architekten- und Ingenieurverträge ab. Dies umfasst auch die vor Abschluss dieser Vereinbarung geschlossenen Verträge.

§ 11 Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

- (1) Die Strom-, Gas- und Wärmeversorgung des Gewerbegebiets einschließlich der Herstellung der Straßenbeleuchtung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die üblicherweise in der Stadt Nidda tätigen Unternehmen auf der Grundlage der hierfür mit der Stadt getroffenen allgemeinen Vereinbarungen und Verträge.
- (2) Sollen für die Versorgung des interkommunalen Gewerbegebiets besondere Verträge oder Vereinbarungen mit Strom-, Gas- und Wärmeversorgern sowie Telekommunikationsunternehmen geschlossen werden, ist über die entsprechenden Aufträge und Verträge vorher schriftliches Einvernehmen zwischen den Kommunen zu erzielen.

§ 12 Unterhaltung, Pflege und Erneuerung der Erschließungsanlagen

- (1) Die Unterhaltung sowie die ggf. erforderliche Erneuerung der Verkehrsanlagen einschließlich Beschilderung, Beleuchtung und Straßenbegleitgrün sowie der kommunalen Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen, Pflege und Unterhaltung der Grünanlagen und Ausgleichsflächen sowie Straßenreinigung, Winterdienst und Brandschutz im Gewerbegebiet sind ausschließliche Aufgaben der Stadt Nidda.

- (2) Die Stadt Nidda regelt die Wahrnehmung und Durchführung dieser Aufgaben eigenverantwortlich.
- (3) Zur Finanzierung dieser Aufgaben erhebt und erhält die Stadt Nidda die hierfür üblichen öffentlichen Abgaben (Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, Hausanschlusskosten, Erneuerungsbeiträge).
- (4) Straßenbeiträge, die von der Stadt Nidda nicht erhoben werden, gehen zu Lasten der Stadt Nidda, sodass die Stadt Nidda in der Refinanzierung von Maßnahmen zur Erhaltung der Infrastruktur eigenständig über deren Art und Umfang entscheidet. Für die übrigen Kommunen ergibt sich hieraus keinerlei Verpflichtung zur Kostentragung.

§ 13 Grundsätze der Vermarktung

Die Kriterien für die Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und die konkreten Entscheidungen zum Verkauf von Grundstücken werden zwischen den Kommunen im Innenverhältnis gemeinschaftlich abgestimmt und die von diesen gemeinsam vorbereitete Entscheidung wird von der Stadt Nidda für den „Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen“ entsprechend vollzogen.

§ 14 Erlöse aus der Vermarktung, Gewerbesteuer

- (1) Die Stadt Nidda vermarktet und verkauft die Gewerbeflächen.
- (2) Die von den im interkommunalen Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen zu zahlende Gewerbesteuer (Ist) wird von der Stadt Nidda erhoben und zwischen den Kommunen im Verhältnis ihrer Einwohnerzahl entsprechend den sich aus § 8 Abs. (2) ergebenden Anteilen aufgeteilt.
- (3) Die Kommunen entrichten die auf ihren Gewerbesteueranteil entfallenden Umlagen (Gewerbesteuer- und Kreisumlagen) selbst. Die Veranlagung und Verwaltung des Gewerbesteueraufkommens durch die Gemeinde erfolgen für die Kommunen im Rahmen der Regelungen des § 7 dieser Vereinbarung.
- (4) Die Kommunen verpflichten sich, bezüglich der Aufteilung des Gewerbesteueraufkommens einen gemeinsamen Antrag gemäß § 21 Abs. 3 Hessisches Finanzausgleichsgesetz (HFAG) zu stellen, damit die Aufteilung des Steueraufkommens bei der Ermittlung der Steuerkraftmesszahl der jeweiligen Kommune berücksichtigt wird. Hinsichtlich der Gewerbesteuerumlage hat zwischen den Kommunen ein jährlicher Ausgleich unmittelbar zu erfolgen. Deren Erhebung wird nicht durch § 21 Abs. 3 HFAG erfasst. Näheres regelt eine noch zu schließende Zusatzvereinbarung zu dieser Vereinbarung.
- (5) Wird die Gewerbesteuer als Kommunalsteuer aufgehoben oder durch andere Steuerarten ersetzt, verpflichten sich die Vertragsparteien bereits jetzt, diese Vereinbarung entsprechend dem Sinn und Zweck dieser Regelung anzupassen.

§ 15 Zahlungsabwicklung

- (1) Die im Zusammenhang mit der Erschließung und Vermarktung sowie der Veräußerung von Grundstücken erforderlichen Zahlungsvorgänge, soweit sie auf dieser Vereinbarung beruhen, werden von der Stadt Nidda abgewickelt.
- (2) Die nach diesem Vertrag von den Kommunen zu tragenden Kostenanteile werden nach Zahlungsfälligkeit und aufgrund schriftlicher Aufforderung an die Stadt Nidda entrichtet.
- (3) Die den Städten nach § 14 zustehenden Anteile am Aufkommen der Gewerbesteuer aus dem Gewerbegebiet werden jährlich bis zum 15.03. eines Jahres für das Vorjahr zwischen den Vertragsparteien abgerechnet.

- (4) Die Städte haben das Recht, die den Zahlungsvorgängen zugrundeliegenden Unterlagen (Rechnungen, Verträge, Steuerakten) einzusehen und zu prüfen. Etwaige Einwendungen dagegen sind unverzüglich, spätestens einen Monat nach Erhalt der Abrechnungsunterlagen, zu erheben.

§ 16 Kündigung und Änderung der Vereinbarung

- (5) Die Kommunen sind sich einig, dass dieser Vertrag auf der Grundlage einer langjährigen, guten und erfolgreichen Zusammenarbeit der Kommunen, im Interesse einer gelungenen Konzeption und für den wirtschaftlichen Erfolg des Gewerbegebiets geschlossen wird.
- (6) Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.
- (7) Unter Beachtung des § 24 Abs. 3 KGG ist jede Kommune berechtigt, die öffentlich-rechtliche Vereinbarung aus wichtigem Grund schriftlich zu kündigen. Der wichtige Grund ist von der kündigenden Kommune im Einzelnen darzulegen und zu beweisen.
- (8) Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

§ 17 Wirksamwerden der Vereinbarung

- (1) Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist der Aufsichtsbehörde nach § 26 Abs. 2 Satz 1 KGG anzuzeigen. Der Bürgermeister der Stadt Nidda ist ermächtigt, die Anzeige gegenüber der Aufsichtsbehörde vorzunehmen.
- (2) Diese Vereinbarung wird ohne öffentliche Bekanntmachung wirksam, wenn sie von allen Beteiligten beschlossen und unterschrieben ist. (§ 26 Abs. 2 Satz 2 KGG).

§ 18 Schlussbestimmung

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein, so führt dies nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung. Im Falle der Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung sind die Vertragsparteien verpflichtet, die unwirksame Bestimmung rückwirkend durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. 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 Timo Tichai	Gemeinde Hirzenhain	Beigeordneter/Beigeordnete
Bürgermeisterin Kirsten Frömel	Gemeinde Kefenrod	Beigeordneter/Beigeordnete
Bürgermeisterin Cäcilia Reichert-Dietzel	Gemeinde Ranstadt	Beigeordneter/Beigeordnete
Bürgermeister Wilfried Mogk	Gemeinde Echzell	Beigeordneter/Beigeordnete

Anlage 1

Satzung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

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

Präambel

Es ist das erklärte Ziel nachhaltiger Raum- und Stadtentwicklung, ressourcen- und flächensparende Entwicklungen zu forcieren. Dieser landesplanerische Grundsatz ist auch im Regionalplan Südhessen verankert. Es ist deshalb folgerichtig, wenn im ländlichen Raum die Kommunen im vorgenannten Sinne interkommunal kooperieren.

Die Stärkung und Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung ist gerade im sog. peripheren Raum von besonderer Wichtigkeit. Der Gewerbepark Oberhessen ist eine im vorgenannten Sinne bestens geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit guter verkehrlicher Anbindung und somit Lage im Verbund der Partnerkommunen. Mit der Kooperation im „Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen“ in NiddaBorsdorf übernehmen wir, die Städte und Gemeinden Nidda, Gedern, Hungen, Ortenberg, Kefenrod, Echzell, Ranstadt, Hirzenhain gemeinsam eine herausfordernde und herausragende Impulsfunktion. Die Zusammenarbeit wird in dieser Satzung geregelt.

Diese Form der Organisation der Zusammenarbeit soll von den beteiligten Mitgliedskommunen mit Solidarität, verpflichtend, mit erfolgreichem und zielgerichtetem gegenseitigen Verhalten bewältigt werden.

§ 1 Name, Sitz, Gebiet

- (1) Die in § 2 aufgeführten Städte und Gemeinden bilden zum Zwecke der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes einen Zweckverband i. S. d. Gesetzes 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).
- (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 Gemarkungen 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, gilt diese Zweckverbandssatzung auch für das weibliche Geschlecht; volle Gleichberechtigung ist gewährleistet.

§ 2 Verbandsmitglieder

Verbandsmitglieder sind

die Städte Nidda, Gedern, Ortenberg, Schotten und Hungen die

Gemeinden Hirzenhain, Kefenrod, Ranstadt und 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 und die Schaffung der Wasserversorgung. 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.
- (2) Der Zweckverband kann sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben der Verbandsmitglieder oder Dritter bedienen.

§ 4 Organe des Zweckverbandes

Organe des Zweckverbandes sind (1) die
Verbandsversammlung (§§ 5 - 8), (2) der
Verbandsvorstand (§§ 9 - 13).

§ 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/Gemeindefläche/Anzahl der Stadt- bzw. Ortsteile] des jeweiligen Mitglieds mit Stand vom [Datum] und stellt sich wie folgt dar:

Gemeinde		
Stadt Gedern		
Gemeinde Hirzenhain		
Gemeinde Kefenrod		
Stadt Ortenberg		
Gemeinde Ranstadt		
Stadt Nidda		
Stadt Schotten		
Gemeinde Echzell		
Stadt Hungen		
Summe:		

- (7) An den Sitzungen der Verbandsversammlung nimmt der Vorstand mit beratender Stimme teil. § 59 HGO gilt sinngemäß.
- (8) Ein Vertreter des Kreis Ausschusses 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) Bestellung einer Geschäftsführung sowie Erlass einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

§ 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 Stimmzahl 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 § 16 oder § 17 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 Verbandsvorstand wählt aus seiner Mitte einen Verbandsvorsitzenden und einen stellvertretenden Verbandsvorsitzenden auf die Dauer von drei Jahren.
- (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 Verbandsvorstandsmitgliedes 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 oder der Verbandssatzung der Verbandsversammlung zugewiesen sind. Er ist insbesondere für folgende Angelegenheiten zuständig:

- a) Aufstellung der Haushaltssatzung, der Nachträge und des Investitionsprogrammes,
 - b) Aufstellung und Vorlage der Jahresrechnung,
 - c) Einstellung, Beförderung und Entlassung der Bediensteten des Verbandes sowie Erlass einer Dienstordnung,
 - d) Festlegung und Abstimmung der Kriterien für die Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und Vollzug der konkreten Entscheidungen zum Verkauf von Grundstücken an Unternehmen,
 - e) Festlegung der Grundsätze der Ermittlung eines angemessenen, die Entwicklung des Gebietes fördernden, Verkaufspreises und Auswahl der in dem interkommunalen Gewerbegebiet anzusiedelnden Unternehmen.
- (2) Dem Vorstandsvorstand können von der Verbandsversammlung durch Beschluss die Erledigung weiterer Aufgaben dauernd oder im Einzelfall übertragen werden.
- (3) Der Vorstandsvorstand bereitet die Beschlüsse der Verbandsversammlung vor und führt sie aus.

§ 11

Einberufung und Sitzungen des Vorstandsvorstandes, Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung

- (1) Der Vorstandsvorstand wird von dem Vorstandsvorsitzenden 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 Vorstandsvorstand 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 Vorstandsvorstandes gehören.

§ 12

Beschlussfähigkeit des Vorstandsvorstandes, Beschlussfassung

- (1) Der Vorstandsvorstand ist beschlussfähig, wenn ordnungsgemäß eingeladen und mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Vorstandsmitglieder anwesend oder vertreten sind. Der Vorstandsvorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Vorstandsvorstandes 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 Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag.
- (3) Beschlüsse des Vorstandsvorstandes können auch im Umlaufverfahren gefasst werden, wenn kein Vorstandsmitglied diesem Verfahren ausdrücklich widerspricht.
- (4) Der Vorstandsvorsitzende kann in dringenden Fällen die erforderlichen Maßnahmen von sich aus anordnen. Er hat unverzüglich dem Vorstandsvorstand hierüber zu berichten.
- (5) Über die Sitzung des Vorstandsvorstandes ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Vorstandsvorsitzenden und dem Schriftführer zu unterzeichnen ist.

§ 13 Verbandsvorsitzender

- (1) Der Verbandsvorsitzende, oder im Verhinderungsfall sein Stellvertreter, bereitet die Beschlüsse des Verbandsvorstandes vor und führt sie aus.
- (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 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.

§ 14 Außenvertretung; verpflichtende Erklärungen

- (1) Der Verbandsvorstand vertritt den Verband. Erklärungen des Verbandes werden in seinem Namen durch den Verbandsvorsitzenden oder den stellvertretenden Verbandsvorsitzenden oder im Vertretungsfall von einem der weiteren Verbandsvorstandsmitglieder abgegeben.
- (2) Erklärungen durch die der Verband verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform. Sie sind nur rechtsverbindlich, wenn sie von dem Verbandsvorsitzenden und dem stellvertretenden Verbandsvorsitzenden oder von einem dieser beiden und von einem weiteren Verbandsvorstandsmitglied handschriftlich unterzeichnet sind.

§ 15 Dienstkräfte und Personal des Zweckverbandes

Der Zweckverband bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere der [...], vorrangig, d. h. vor verbandseigenen Einstellungen, der Bediensteten, des Personals und der Einrichtungen der Verbandsmitglieder.

§ 16 Verbandswirtschaft; Haushaltsrecht

- (1) Auf die Wirtschafts- und Haushaltsführung des Zweckverbands sind die Vorschriften über die Gemeindegewirtschaft (Sechster Teil der Hessischen Gemeindeordnung) nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 KGG sinngemäß anzuwenden. Die Verbandsversammlung kann beschließen, dass für die Wirtschafts- und Haushaltsführung des Zweckverbandes stattdessen die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Anwendung finden (§ 18 Abs. 2 KGG).
- (2) Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 17 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.

§ 18 Verteilung der Realsteuer-Ist-Einnahmen aus dem Verbandsgebiet

- (1) Die im Verbandsgebiet anfallenden Realsteuer-Ist-Einnahmen (01.01. bis 31.12.) werden im Verhältnis der Umlagen (§§ 17 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 Realsteuern (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.

§ 19 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],
 - 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.

§ 20 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.

§ 21 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.

§ 22 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.

§ 23 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.

§ 24 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 Gemeinde Hirzenhain, die Gemeinde Kefenrod, die Stadt Ortenberg, die Gemeinde Ranstadt, die Stadt Schotten, die Gemeinde Echzell und Stadt Hungen.

Bürgermeister

Stadt Nidda

Stadtrat/Stadträtin

Hans-Peter Seum

Nidda,
den

[Datum]

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 Timo
Tichai

Gemeinde Hirzenhain

Beigeordneter/Beigeordnete

Bürgermeisterin Kirsten
Frömel

Gemeinde Kefenrod

Beigeordneter/Beigeordnete

Bürgermeisterin Cäcilia
Reichert-Dietzel

Gemeinde Ranstadt

Beigeordneter/Beigeordnete

Bürgermeister
Wilfried Mogk

Gemeinde Echzell

Beigeordneter/Beigeordnete

Anlage 1

ENTWURF

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/158

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hungen
Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“, 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden“
sowie die Teiländerung der Bauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05
„Gewerbegebiet Trais-Horloff/Inheiden“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden
und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; **hier:** Entwurfs- und
Offenlage.

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld		16.06.2021

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

Betreff:	Bauleitplanung der Stadt Hungen Thema: Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden“ sowie die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff/Inheiden“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich; hier: Entwurfs- und Offenlage.		
Anlage(n):	2021/158 Anlage 1 TOEB_Liste_ 2021/158 Anlage 2 Eingegangene Stellungnahmen gemäß §§ 3 (1) und §§ 4 (1) BauGB FNP 2021/158 Anlage 3 FNP_Vermerke_Entwurf_Gewerbepark_Hungen_Sued_Anlage 2021/158 Anlage 4 FNP-Entwurfsplan 2021/158 Anlage 5_BP_TOEB_Liste_Gewerbepark_Hungen_Sued_3(1)_4(1) 2021/158 Anlage 6 Eingegangene Stellungnahmen gemäß §§ 3 (1) und §§ 4 (1) BauGB BLP Teil 1 S. 1 -52 2021/158 Anlage 6 a Eingegangene Stellungnahmen gemäß §§ 3 (1) und §§ 4 (1) BauGB BLP Ss. 53-106 2021/158 Anlage 7 _BLP_Entwurf_Vermerke_Gewerbepark_Hungen_Sued_Plankarte_II_Sitzung 2021/158 Anlage 8 05_BP_Entwurf_Festsetzungen_Gewerbepark_Hungen_Sued_Plankarte_II_Sitzung 2021/158 Anlage 9 DIN A3_komprimierte Karte 2021/158 Anlage 10 BP_Plankarte_II 2021/158 Anlage 11 BP_Entwurf_Festsetzungen_Gewerbepark_Hungen_Sued_Plankarte_I_Sitzung 2021/158 Anlage 12 DIN A3_komprimierte Karte 2021/158 Anlage 13 BLP-Entwurf_Hungen_Sued		
	Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen Hungen,
	31 Bauordnung und Planung	Herr Battenfeld	16.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	22.06.2021	nichtöffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2021	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	06.07.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,

1. die in den Anlagen befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen nach ausführlicher Darstellung und Beratung zur Kenntnis zu nehmen und die Abwägung zu beschließen.
2. Die Vorentwurfsüberarbeitung des Bebauungsplanes "Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden“ sowie die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff/Inheiden“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden einschließlich der Begründung gem. den Vorgaben der Abwägung wird beschlossen und als Entwurf gebilligt.

3. Ebenfalls beschlossen wird die Überarbeitung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan "Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden“ sowie die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff/Inheiden“, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden einschließlich der Begründung gem. den Vorgaben der Abwägung und als Entwurf gebilligt.
4. Es wird beschlossen, die förmliche Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Hungen beabsichtigt zwischen den Ortsteilen Inheiden und Trais-Horloff die Erweiterung ihrer gewerblichen Bauflächen, da derzeit mehrere Anfragen nach umfangreichen Industrie- und Gewerbeflächen vorliegen. Hierunter sind auch Anfragen von ortsansässigen Betrieben, die innerhalb der Ortslagen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. Die Stadt Hungen beabsichtigt deshalb den zukünftigen „Gewerbepark Hungen-Süd“ zwischen den Ortsteilen Inheiden und Trais-Horloff zu entwickeln.

Das Plangebiet weist günstige Voraussetzungen bezüglich des Geländeneiveaus und der verkehrlichen Erschließung auf. So ist neben der sich anschließenden Bundesstraße (B) 489 auch die Nähe zur Autobahn (A) 45 (Anschlussstelle 37) gegeben. Weiterhin wird durch die Lage der Fläche eine direkte Erweiterung bereits bestehender gewerblich genutzter Flächen ermöglicht. Zudem sind die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen im Regionalplan Mittelhessen (RP Gießen 2010) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ ausgewiesen.

Teile des Ausgleichs der mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriffe sind u. a. durch externe Kompensationsmaßnahmen innerhalb von drei Zusatzgeltungsbereichen vorgesehen. Die Zusatzgeltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 9.544 m² umfassen die folgenden Flurstücke: Gemarkung Bellersheim, Flur 11, Nr. 47 tlw. und Gemarkung Utphe, Flur 20, Nr. 26 tlw. sowie Flur 18, Nr. 4 tlw. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung von Blühstreifen vorgesehen. Zudem ist innerhalb eines vierten Zusatzgeltungsbereichs der Verlust eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops (naturnahes Stillgewässer mit Verlandung ohne LRT-spezifische Vegetation) durch Neuanlage flächengleich auszugleichen. Der Zusatzgeltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 708 m² liegt in der Gemarkung Trais-Horloff in der Flur 2, Flurstück 174 tlw. Die Planbereiche sind dem Teilplan II zu entnehmen. Der übrige Ausgleich wird über den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen „Oberer Knappensee“ und das Ökokonto „Stadtwald“ der Stadt Hungen erbracht.

Neben Anfragen für Industrie- und Gewerbeflächen besteht aber auch das Interesse eines Einzelhändlers seinen im Hungener Stadtteil Trais-Horloff bestehenden Fachmarkt für Haus, Tier und Garten zu erweitern. Dies ist auf den derzeit genutzten Flächen jedoch nicht möglich, vielmehr bestehen bereits jetzt immense Probleme ausreichend Kundenparkplätze bereitzustellen. Für die Verlagerung des Standortes in den geplanten „Gewerbepark Hungen-Süd“ ist an dieser Stelle die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig, welches großflächigen Einzelhandel zulässt.

Mit dem geplanten Vorhaben soll nicht nur das Angebot an gewerblichen Bauflächen der Stadt Hungen erweitert werden, sondern auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet selbst wie auch in der Region beigetragen werden. Somit berücksichtigt die Planung die Erfordernisse der Wirtschaft und auch ihrer mittelständischen Struktur gem. § 1 (6) Nr. 8a Baugesetzbuch (BauGB). Es wird insbesondere auf den Grundsatz gem. § 1 (6) Nr. 8c BauGB verwiesen, wonach die Stadt bei ihrer Planung der Erhaltung,

Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen hat. Das Vorhaben stellt somit einen wichtigen und zentralen Baustein für die zukünftige Stadtentwicklung dar.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich und auf einer Teilfläche im Osten bereits gewerblich genutzt. Zur Umsetzung der Planung der Stadt Hungen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Allerdings liegen auch Flächen im Geltungsbereich, die sich innerhalb rechtsgültiger Bebauungspläne befinden. Diese werden entsprechend an die neue Planung angepasst. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (Planungsgruppe Prof. Seifert 1991) der Stadt Hungen weist das Plangebiet derzeit überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 (3) S. 1 BauGB der Flächennutzungsplan (FNP) in den erforderlichen teilräumlichen Bereichen im Parallelverfahren geändert.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich (Teilplan I) eine Gesamtgröße von ca. 25,7 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke: Gemarkung Inheiden, Flur 1, die Flurstücke mit den Nummern 554/6 tlw., 571/3 tlw., 572/1, 573, 574 und 575/3 sowie in Flur 2 die Nummern 118/3 und 124/1 tlw. In der Gemarkung Trais-Horloff, Flur 2, die Flurstücke mit den Nummern 2/1, 3-10, 11/3, 11/4, 11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 12/9, 153-157, 159/1, 160.169 tlw., 181 tlw. und 182 tlw.

Die Vorentwürfe des o. g. Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung einschließlich der zugehörigen Begründungen wurden in der Zeit vom 12.05.2020 bis 12.06.2020 gem. § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB beteiligt und ebenfalls bis zum 12.06.2020 um eine Stellungnahme gebeten. Auf den nachfolgenden Seiten finden sich die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die entsprechend der beigelegten Beschlussempfehlungen geänderten Pläne können im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und das Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Bauleitplanung der Stadt Hungen, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden

Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“,
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden“
sowie Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-
Horloff/Inheiden“, Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Name	Verschickte Exemplare ¹	Fristverlängerung	Stellungnahme eingegangen	Anregung	
					Ja	Nein
1	Amt für Bodenmanagement Marburg	-		27.05.2020		x
2	Botanische Vereinigung Naturschutz e. V.	-	-	-	-	-
3	BUND Landesverband Hessen e. V.	-	-	-	-	-
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	-	-	-	-	-
5	Bundesamt für Immobilienaufgaben	-	-	19.05.2020		x
6	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	-	-	-	-	-
7	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Hessen e. V.	-	-	-	-	-
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	-		20.10.2020	x	
9	Finanzamt Gießen, Liegenschaftsstelle	-	-	-	-	-
10	Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim	-	-	19.05.2020		x
11	Hessen Mobil Dillenburg	-	-	-	-	-
12	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	-	-	12.06.2020	x	
13	Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg	-	-	08.06.2020	x	
14	Lahn-Dill-Kreis, der Kreisausschuss, Abteilung für den ländlichen Raum	-	-	02.06.2020	x	
15	Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie und Paläontologie	-	-	03.06.2020		x
16	Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	-	-	-	-	-
17	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	-	-	12.05.2020		x
18	Landesjagdverband Hessen e. V.	-	-	-	-	-
19	Landkreis Gießen, der Kreisausschuss	9	-			
19a	<i>Fachdienst 74-1 Verkehr</i>			23.06.2020		x
19b	<i>Fachdienst Naturschutz</i>			23.06.2020	x	
19c	<i>Fachdienst Wasser und Bodenschutz</i>			23.06.2020	x	

¹ Hier sind nur die in Papierform verschickten Exemplare aufgeführt. Ansonsten standen die Planunterlagen über die Homepage der Stadt Hungen digital zur Verfügung.

Bauleitplanung der Stadt Hungen, Gemarkungen Trais-Horloff und Inheiden

Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“,
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.09 „Industriegebiet an der Halde Trais-Horloff/Inheiden“
sowie Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7.07 „Holzweg“ und Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-
Horloff/Inheiden“, Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Name	Verschickte Exemplare ¹	Fristverlängerung	Stellungnahme eingegangen	Anregung	
					Ja	Nein
19d	<i>Fachdienst 16 Gefahrenabwehr</i>			23.06.2020	x	
20	Magistrat der Stadt Lich	-	-	-	-	-
21	Magistrat der Stadt Laubach	-	-	-	-	-
22	Magistrat der Stadt Münzenberg	-	-	-		-
23	Magistrat der Stadt Nidda	-	-	--	-	-
24	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e. V.	-	-	12.06.2020	x	
25	Oberhessengas Netz GmbH	-	-	12.06.2020		x
26	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, Wasserwerk Inheiden	-	-	05.06.2020	X	
27	Ovag Netz GmbH	-	-	-	-	-
28	Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst	-	-	05.06.2020	X	
29	Regierungspräsidium Gießen	6	-			
	<i>Obere Landesplanungsbehörde</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Kommunale Abwasser, Gewässergüte</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz Vorsorgender Bodenschutz</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Immissionsschutz II</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Immissionsschutz II</i>		-	12.06.2020		x
	<i>Bergaufsicht</i>		-	12.06.2020		x
	<i>Landwirtschaft</i>		-	12.06.2020	x	
	<i>Obere Forstbehörde</i>		-	12.06.2020		x
	<i>Obere Naturschutzbehörde</i>		-	12.06.2020		x
	<i>Bauleitplanung</i>		-	12.06.2020	x	

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/205

Betreff: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Neuordnung des Areals zwischen der Kaiserstraße und der Robert-Koch-Straße/Hartigstraße in der Kernstadt Hungen vom 02.07.2020

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Frau Ploenes		14.10.2020

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

Betreff: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Neuordnung des Areals zwischen der Kaiserstraße und der Robert-Koch-Straße/Hartigstraße in der Kernstadt Hungen vom 02.07.2020			
Anlage(n): Antrag Fraktion Bündnis 90 Die Grünen Antrag B-Plan			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Frau Ploenes		14.10.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	20.10.2020	nichtöffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	05.11.2020	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	21.01.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	21.06.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	24.06.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,

dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 02.07.2020, für den Bereich südlich der Kaiserstraße, nördlich der Robert-Kochstraße/Hartigstraße sowie östlich der Poststraße in der Kernstadt Hungen einen Bebauungsplan aufzustellen, stattzugeben.

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stellt den Antrag, durch die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat der Stadt Hungen mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zu beauftragen.

Der von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst große Teile des südlich der Kaiserstraße, nördlich der Robert-Kochstraße/Hartigstraße sowie östlich der Poststraße gelegenen Gebietes in der Kernstadt Hungen.

Im Rahmen des beantragten Bebauungsplans soll gem. Antrag das Gebiet städtebaulich geordnet werden, insbesondere die Wegeführung innerhalb des Geländes, die Anzahl der Geschossflächen, die Ausgestaltung der Dachneigungen sowie die für die Bebauung vorgesehenen Flächen betreffend.

Für die in Teilen innerhalb des Stadtumbaugebietes „Hungen-Kernstadt“ gelegene Fläche ist gem. Antrag die Förderfähigkeit der Kosten der Erstellung des Bebauungsplans zu prüfen. Gleiches gilt für die Prüfung der Möglichkeit, die gesamte o. g Fläche in das Fördergebiet mit aufzunehmen.

Weiterhin ist gem. Antrag zu prüfen, ob private oder öffentliche Baumaßnahmen im Rahmen dieses Programms gefördert werden können.

Durch das Stadtumbaumanagement, ROB Planergruppe, wurde dazu folgende Stellungnahme erarbeitet:

1 Vorhandene Situation

Das beabsichtigte Plangebiet des Bebauungsplans liegt mit Ausnahme der Grundstücke Poststraße 4, Poststraße 4a und Poststraße 6 vollständig innerhalb des Stadtumbaugebietes „Hungen-Kernstadt“ (s. Abb. 1). Im Flächennutzungsplan der Stadt

Hungen ist das Gebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 BauNVO dargestellt (s. Abb. 2).
Das Gebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

2 Planungsziele

Berücksichtigung der Entwicklungsziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – ISEK – insbesondere zur Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

3 Beurteilung

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Stadtumbaugebietes in dem durch die vorgesehene Bauleitplanung betroffenen Gebiet erfolgte im Wesentlichen unter der Maßgabe, im Rahmen der Fördermaßnahme Flächen zu erfassen, die einen Handlungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklungsfähigkeit bzw. eines Entwicklungsbedarfes aufweisen.

Bei den Grundstücken Poststraße 4 – 6 handelt es sich um Grundstücksstrukturen, die hinsichtlich Grundstückszuschnitt und Bebauung ähnlich den westlich der Poststraße und südlich der Hartigstraße gelegenen Grundstücken geprägt sind und ein entsprechendes Neuordnungspotential augenscheinlich nicht aufweisen.
Ein Einbezug dieser Grundstücke in das Stadtumbaugebiet erscheint unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Für die im Stadtumbaugebiet liegenden Flächen gelten gem. dem Leitbild des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – ISEK – die Zielsetzungen zur Schaffung einer hohen Wohn- und Lebensqualität unter anderem durch Nachverdichtung unbebauter Flächen sowie durch Sanierung und Modernisierung leerstehender Bausubstanz. Insofern greift die Begründung des o.g. Antrags die städtebauliche Zielsetzung des ISEK auf.

Im Sinne der Städtebauförderung sind dabei zur Erreichung dieser Zielsetzung gem. Nr. 9.9 der Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE – vom 02. Oktober 2017 die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude grundsätzlich förderfähig. Der Neubau privater Gebäude ist gem. Nr. 9.8 der RiLiSE grundsätzlich nicht förderfähig. Förderfähig ist nur der Neubau (öffentlicher) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gem. Nr. 9.1.1 RiLiSE ist weiterhin die Bauleitplanung als städtische bzw. gemeindliche Pflichtaufgabe nicht förderfähig.

Insbesondere die Modernisierung und Instandsetzung der untergenutzter oder leerstehenden Bausubstanz erscheint auch unter Beurteilung einzelner Vorhaben nach § 34 BauGB möglich und erfordert primär nicht zwingend eine planungsrechtliche Steuerung über einen Bebauungsplan.

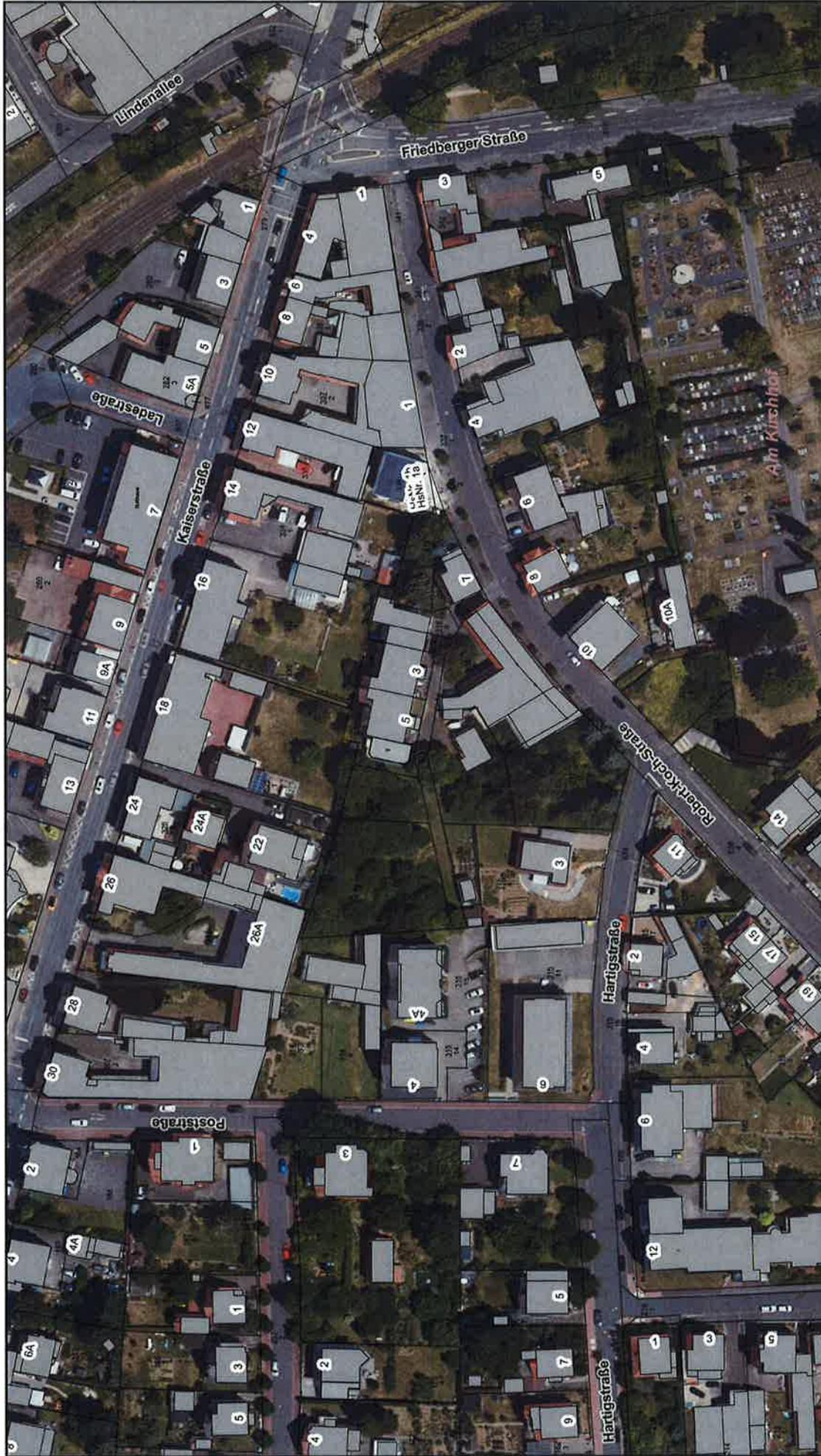
Für eine angestrebte Nachverdichtung auf den derzeit unbebauten Flächen vornehmlich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Kaiserstraße 16 und 18 sowie im Bereich der über die Robert-Koch-, Hartig- und Poststraße erschlossenen Grundstücksflächen kann dagegen eine Bauleitplanung durchaus geboten sein.

Die hier anzustrebende Nachverdichtung vorrangig zum Zweck der Wohnraumschaffung im unbeplanten Innenbereich kann zu einer Entwicklung hin zu einem faktischen (allgemeinen) Wohngebiet führen, welches im planungsrechtlichen Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans steht und die Genehmigungslage erschweren kann.

Weiterhin ist das beabsichtigte Plangebiet im Bestand teilweise durch eine abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) i. S. d. § 22 BauNVO geprägt. Dies kann bei (Neubau-) Vorhaben nach § 34 BauGB zu Schwierigkeiten bezüglich der erforderlichen

Abstandsflächen nach HBO führen.

Da die derzeit unbebauten und für eine Nachverdichtung möglichen Flächen sich jedoch im Wesentlichen auf einen flächenmäßig untergeordneten Teilbereich des Gebiets beschränken, der zudem zu großen Teilen einem einzelnen Eigentümer gehört, sollte im Vorfeld überlegt werden, ob hier eine kommunale Angebotsplanung aufgelegt werden sollte oder die planungsrechtliche Steuerung der Gebietsentwicklung auf dem Wege eines vorhabenbezogener Bebauungsplans auf der Grundlage eines im Vorfeld zu entwickelnden Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen soll.



Stadt Hungen

beantragter Geltungsbereich



Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/256

Betreff: Modelle der Baulandentwicklung im geplanten Wohnquartier Hungen-West
hier: Erneute Beratung und Beschluss über die weitere Vorgehensweise

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.12.2020

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

Betreff: Modelle der Baulandentwicklung im geplanten Wohnquartier Hungen-West hier: Erneute Beratung und Beschluss über die weitere Vorgehensweise			
Anlage(n): Anlage Städtebaulicher Entwurf Hungen-West			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.12.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	22.12.2020	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	21.01.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	21.06.2021	öffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Baulandentwicklung des geplanten Wohnquartiers Hungen-West im Rahmen der Bodenbevorratung durchzuführen. Hierbei erfolgt auf der Grundlage der Bodenbevorratungsrichtlinie des Landes Hessen und eines Rahmenvertrages zwischen der Stadt und der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) die Entwicklung des Baugebietes über einen Zeitraum von 10 Jahren im Namen und auf Rechnung der HLG. Die Planung und Herstellung der Erschließungsmaßnahmen kann wahlweise über die HLG, die Stadt Hungen oder einen Dritten (Erschließungsträger ohne Grunderwerb) erfolgen. Mit Letzterem ist für diesen Fall ein Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB abzuschließen. Vergaberechtliche Bestimmungen sind im Rahmen der Baugebietsentwicklung dabei stets beachtlich.

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Hungen verfügt derzeit über kein städtisches Baulandangebot. Dem gegenüber steht jedoch eine extrem hohe Nachfrage nach Wohnungs- und Baulandgrundstücken. Darüber hinaus soll der wachsende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gedeckt und die Errichtung neuer Wohnformen ermöglicht werden. Dies alles soll unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Wohnquartiersentwicklung erfolgen, wie sie das städtebauliche Konzept „Hungen-West“ aufgezeigt hat.

Für die Entwicklung und Vermarktung des Gebiets „Hungen-West“ können unterschiedliche Baulandstrategien zur Anwendung kommen. Neben der klassischen Baulandentwicklung durch den kommunalen Grundstückserwerb sind auch Kooperationen mit externen Erschließungsträgern, Treuhandmodelle und Maßnahmen der Bodenbevorratung möglich.

Die Magistratsvorlage zu diesem Themenkomplex wurde bereits am 24.11.2020 (2020/245) beraten. Dabei wurde beschlossen, die Vorlage nochmals zurückzustellen und mit einer veränderten Beschlussempfehlung erneut einzubringen.

Im Folgenden werden die einzelnen Modelle erläutert und die jeweiligen Vor- und Nachteile benannt.

Bodenbevorratung

Zur Umsetzung der Bodenbevorratung bedient sich das Land Hessen einer landeseigenen Gesellschaft, der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG). Sie ist die staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung. Die Kommune schließt einen Rahmenvertrag mit der Landgesellschaft ab. Auf Grundlage der Bodenbevorratungsrichtlinie des Landes Hessen kann das Landesunternehmen für die Kommune außerhalb des städtischen Haushaltes den Grunderwerb tätigen, die Bauleitplanung in Abstimmung mit der Kommune beauftragen und die Baulandumlegung durchführen.

Dabei führt die HLG die Finanzierung der Bodenbevorratung auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung mit eigenen Mitteln und landesverbürgten Darlehen durch. Aus diesem Grund benötigt die Kommune keinerlei eigene Sicherheiten.

Die Bodenbevorratung verfolgt keine eigenen Wertschöpfungsinteressen bei der Projektentwicklung, sondern wirkt im Gegenteil durch die Bodenpreisdämpfung einer Spekulation entgegen. Darüber hinaus wird der Kommune auch die Finanzierung von Projektfolgekosten im Sinne des § 11 BauGB aus eventuellen Mehrerlösen der Maßnahmen ermöglicht. Nach zehn Jahren werden die bis dahin nicht veräußerten Grundstücke von der Kommune kostendeckend übernommen, falls eine Verlängerung der Projektlaufzeit nicht gewünscht oder sinnvoll ist.

Die Verkaufspreise bestimmt die Kommune. So ist es möglich, insbesondere bei familienfreundlichen Verkaufsmodellen von Wohngebieten einen niedrigen, politisch motivierten Verkaufspreis festzulegen. Das Risiko bleibt bei der Kommune, wird ihr aber für zehn Jahre abgenommen. Die 10-Jahresfrist kann in Abstimmung mit der Staatsaufsicht in begründeten Fällen verlängert werden.

Vorteile

Die Kommune entscheidet selbst über den Umfang der Maßnahme, die Planung sowie die Höhe der An- und Verkaufspreise.

Der Grunderwerb findet außerhalb des kommunalen Haushaltes statt.

Aus den Planungsgewinnen können Folgekosten finanziert werden.

Nachteile

Das wirtschaftliche Risiko liegt bei der Kommune

Erschließungsträger

Gem. § 123 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Kommune, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Bei der Erschließung handelt es sich dabei um eine Selbstverwaltungsaufgabe. Nach § 124 BauGB kann die Kommune die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten – den Erschließungsträger – übertragen. Erschließungsträger sind Dienstleistungsunternehmen, die die Erschließung planen und durchführen.

Der Erschließungsvertrag ist in § 11 BauGB geregelt. Im Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger, die Erschließungskosten ganz (oder auch teilweise) zu tragen. Vorteilhaft für die Kommune dabei ist, dass der nach § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB von der Kommune zu tragende 10 %-Anteil auch auf den Erschließungsträger übergewälzt werden kann.

Erschließungsträgerschaft ohne Grunderwerb

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes und einer daraus resultierenden Bauleitplanung erwirbt die Kommune die Grundstücke des Baugebietes und führt eine Bodenordnung durch. Ein Erschließungsunternehmer führt die Erschließung des Baugebietes auf eigene Kosten durch und gibt die Kosten auf der Grundlage eines Vorfinanzierungsvertrages über die Kommune an die Grundstückseigentümer weiter. Die Kommune vermarktet die Grundstücke. Die Projektsteuerung und die finanzwirtschaftliche Abwicklung der Baugebietsentwicklung liegen mit Ausnahme der Erschließungsplanung und –ausführung ebenfalls im Verantwortungsbereich der Kommune.

Vorteile

Die Erschließung kann schnell hergestellt werden

Die Kommune erhält den Ertrag aus dem Verkauf der Baugrundstücke

Der Verwaltungsaufwand wird reduziert (Koordinierung der Erschließung fällt weg)

Die Vorfinanzierung erfolgt nur teilweise durch die Kommune (keine Vorfinanzierung der Erschließungsplanung und –ausführung erforderlich)

Das wirtschaftliche Risiko liegt nur teilweise bei der Kommune (das Risiko von Mehrkosten im Rahmen der Erschließungsplanung und –ausführung entfällt)

Nachteile

Hoher Verwaltungsaufwand bei der Kommune durch die Bodenordnung und Vermarktung der Grundstücke

Erschließungsträgerschaft mit Grunderwerb (Investorenmodell)

Die Kommune erstellt ein städtebauliches Konzept und eine daraus resultierende Bauleitplanung. Ein Projektentwickler erwirbt die Grundstücke des Baugebietes, führt eine Bodenordnung durch, erschließt das Bauland auf eigene Kosten und vermarktet die Grundstücke. Die Projektsteuerung und die finanzwirtschaftliche Abwicklung der Baugebietsentwicklung liegen im Verantwortungsbereich des Entwicklers.

Eine weitere Fallkonstellation kann vorliegen, indem der Projektentwickler die planungsrechtliche Entwicklung selbst betreibt, mit dem Ziel, die Grundstücke baureif neu zu ordnen und zu erschließen, um sie dann selber zu bebauen oder an Bauwillige weiter zu veräußern.

Grundlage dieses Modells ist der städtebauliche Vertrag mit einem Investor. Die Stadt wird im Rahmen ihrer hoheitlichen Aufgaben in der Regel nur durch die Aufstellung des Bebauungsplans tätig. Die anderen Aufgaben wie die Erschließung und Entwicklung der Grundstücksflächen sowie die anschließende Nutzung und Veräußerung der neuen Bauflächen übernimmt der Investor auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt. Die städtebaulichen Verträge sind in § 11 Bau GB geregelt. Dabei überträgt die Stadt ihre städtebaulichen Aufgaben (insbesondere Planung und Erschließung) weitgehend in den Verantwortungsbereich eines privaten Investors, der gleichzeitig das wirtschaftliche Risiko der Baulandentwicklung übernimmt.

Vorteile

Die Erschließung kann schnell hergestellt werden

Der Verwaltungsaufwand wird reduziert

Die Finanzierung durch die Kommune beschränkt sich in der Regel nur auf die
Planungskosten

Das wirtschaftliche Risiko liegt nicht bei der Kommune

Nachteile

Die Kommune hat den geringsten Einfluss auf die Baulandentwicklung

Die Kommune erhält keinen Ertrag aus der Vermarktung der Baugrundstücke

Es besteht die Gefahr, dass nicht alle Eigentümer verkaufsbereit sind und der Investor nur
Teile der Grundstücke erwerben kann. Dann wird eine Wertumlegung erforderlich.

Treuhändermodell

Der Treuhänder ist eine natürliche oder juristische Person, der aufgrund von
privatrechtlichen Verträgen oder gesetzlichen Bestimmungen Sachen oder Rechte mit der
Maßgabe übertragen wurden, hierüber im Rahmen der Treuhandschaft zu verfügen. Der
Treuhänder nimmt bei der Treuhand die Vermögensangelegenheiten einer anderen Person,
vorzugsweise des Treugebers, wahr. Der Treuhänder verfügt gegenüber Dritten über eine
überschießende Rechtsmacht. Diese Bevorzugung der Verkehrsinteressen wird durch
gesteigerte Pflichten des Treuhänders gegenüber dem Treugeber teilweise ausgeglichen.

Die Kommune beauftragt auf der Grundlage eines privatrechtlichen Vertrages einen
Treuhänder, der im Auftrag der Kommune die Erschließung und Vermarktung durchführt.

Der Treuhänder handelt grundsätzlich im eigenen Namen und auf Rechnung der Kommune.
Daher trägt die Kommune auch bei dieser Konstellation das wirtschaftliche Risiko der
Maßnahme. Der Treuhänder muss für die Durchführung seiner Tätigkeit ein
Treuhandvermögen bilden, dessen Eigentümer er selbst ist, das wirtschaftlich jedoch der
Kommune zuzurechnen ist. Bei einem Treuhandvermögen handelt es sich um ein
Sondervermögen, das der rechtliche Eigentümer – der Treuhänder – für einen anderen, den
wirtschaftlich Berechtigten (Treugeber), verwaltet. Die gesamte städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme wird über dieses Treuhandkonto außerhalb des städtischen
Haushaltes abgewickelt. Dies sichert eine entsprechende Flexibilität bei der
Maßnahmendurchführung. Das Treuhandkonto wird nach Abschluss der Maßnahme
aufgelöst, und die Kommune hat den Abschlussaldo zu übernehmen.

Die Projektsteuerung und die finanzwirtschaftliche Abwicklung der Baugebietsentwicklung
liegen im Verantwortungsbereich des Treuhänders.

Vorteile

Die Vorfinanzierung erfolgt über ein Treuhandkonto ohne Belastung des städtischen
Haushaltes

Der Verwaltungsaufwand wird reduziert

Die Kommune hat die volle Steuerungsmöglichkeit über die Baulandentwicklung

Die Kommune erhält den wirtschaftlichen Ertrag (abzüglich der Kosten für den Treuhänder)

Nachteile

Die Kommune trägt gem. § 129 Abs. 1 BauGB den mindestens 10%-Anteil des
beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Das wirtschaftliche Risiko liegt bei der Kommune

Empfehlung

Angesichts der kontinuierlich steigenden Wohnraumnachfrage und des Siedlungsdrucks auch angrenzend an den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main kann nach derzeitiger Sachlage im Rahmen der Baugebietsentwicklung ein nur mäßiges bis geringes wirtschaftliches Risiko unterstellt werden. Insbesondere die anstehende Reaktivierung der Horloffalbahn kann dabei Impulse setzen, die ein zusätzliches Maß an attraktivem Wohnraum auch für Berufspendler in den Ballungsraum erfordern. Auch ermöglicht es die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene Entwicklung des Baugebietes in (drei) Bauabschnitten, flexibel auf eine zukünftige Marktentwicklung und ggf. damit einhergehende erforderliche Anpassungen zu reagieren.

Unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der Baugebietsentwicklung eine erforderliche Vorfinanzierung durch die Stadt Hungen nicht angestrebt werden soll, darüber hinaus aber die Stadt Hungen als Trägerin der Planungshoheit größtmöglichen Einfluss auf die im städtebaulichen Konzept definierten Zielsetzungen der Gebietsentwicklung haben soll, wird empfohlen, die Entwicklung des Baugebietes Hungen-West auf der Grundlage eines Rahmenvertrages auf dem Wege der Bodenbevorratung durchzuführen. Die Planung und Herstellung der Erschließungsmaßnahmen kann wahlweise über die Bodenbevorratung, die Stadt Hungen oder einen Dritten (Erschließungsträger ohne Grunderwerb) erfolgen.

Stadt Hungen | Baugebiet Hungen West



Städtebaulicher Entwurf | 1:1.000

09.03.2020

ROB
ARCHITECTEN + STADTPLANER
DANKWART

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/22

Betreff: Schlussabrechnung der Bodenbevorratung – Anlage 14, Baugebiet „Im hintersten Hellberg“ in Hungen-Villingen

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.02.2021

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

Betreff: Schlussabrechnung der Bodenbevorratung – Anlage 14, Baugebiet „Im hintersten Hellberg“ in Hungen-Villingen			
Anlage(n): Schlussabrechnung der Anlage 14 Anlage 2 Geltungsbereich Baugebiet "Im hintersten Hellberg"			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.02.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	23.02.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, die in der Anlage 1 dargestellte Schlussabrechnung der Hessischen Landgesellschaft mbH zur Bodenbevorratung der Anlage 14, Baugebiet „Im hintersten Hellberg“, Stadtteil Villingen, anzuerkennen.

Ferner wird beschlossen, den positiven Verfahrensabschluss in Höhe von 294.804,07 € wie folgt zu verwenden:

1. Der Auszahlungsbetrag wird zunächst zum Ausgleich des Verfahrenskontos „Die Mühlgärten“ mit einem Mindererlös von 3.497,21 € verwendet.
2. Des weiteren wird ein Mehrerlösanteil in Höhe von 50.000,00 € in die Bodenbevorratungsmaßnahme „Baugebiet Lindenalle“ umgebucht, da hier ein Mindererlös zu erwarten ist.
3. Der dann noch verbleibende Mehrerlösanteil wird zur Kompensation der Erschließungsmaßnahme Gewerbegebiet „Vor der Grasser Höhe“ in dieses Verfahren umgebucht.

Sach- und Rechtslage:

Für das Baugebiet „Im hintersten Hellberg“ in Hungen-Villingen wurde nach vollständiger Vermarktung des Gebiets die Schlussabrechnung durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) erstellt. Das hier zu Grunde liegende Bodenbevorratungsverfahren mit der HLG wurde aus der ursprünglichen Anlage 5 in zwei eigenständige Verfahren, hier Baugebiet „Im hintersten Hellberg“, Anlage 14 und Baugebiet „Die Hellbergswiesen“, Anlage 15, aufgeteilt. Die Anlage 5 wurde bereits im Jahre 1992 abgeschlossen und im Jahre 2005 in die zwei neuen Anlagen 14 und 15 aufgeteilt.

Der Verfahrenszeitraum der Anlage 14 belief sich auf einen Zeitraum von 2005 bis Ende 2020. Das letzte verbleibende Baugrundstück konnte erst im letzten Quartal des Jahres 2020 vermarktet werden.

Den Aufwendungen im Baugebiet „Im hintersten Hellberg“ für Grunderwerb, Gebühren und Zinsen in Höhe von 1.044.533,80 € stehen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 830.800,24 € gegenüber. Somit ergibt sich für das Verfahren ein rechnerischer Mindererlös in Höhe von 213.733,56 €.

Aufgrund von Umbuchungen aus früheren Mehrerlösanteilen aus anderen Baugebieten (u.a. Stümpfenweg 1. BA, Am kleinen Riedweg und Hellbergswiesen) in Höhe von 508.537,63 € ergibt sich ein positiver Verfahrensabschluss in Höhe von 294.804,07 €.
Der Mehrerlös soll in Abstimmung mit der HLG anteilig in 3 weitere Bodenbevorratungsverfahren mit der HLG umgebucht werden:

1. Der Auszahlungsbetrag soll zunächst zum Ausgleich des Verfahrenskontos „Die Mühlgärten“ in der Kernstadt Hungen mit einem Mindererlös von 3.497,21 € verwendet werden. Die Schlussabrechnung hierzu liegt der Stadt Hungen vor.
2. Des weiteren soll ein Mehrerlösanteil in Höhe von 50.000,00 € in die Bodenbevorratungsmaßnahme „Baugebiet Lindenalle“ umgebucht werden, da hier ein Mindererlös zu erwarten ist.
3. Der dann noch verbleibende Mehrerlösanteil soll zur Kompensation der Erschließungsmaßnahme Gewerbegebiet „Vor der Grasser Höhe“ in dieses Verfahren umgebucht werden. Hier ist aufgrund der aufwendigen Erschließungsmaßnahme mit einem Trennsystem und längeren Kanaltrassen von einem Mindererlös auszugehen.

Der rein auf das Baugebiet entfallende rechnerische Fehlbetrag in Höhe von 213.733,56 € ist eine Folge der sehr langen Vermarktungsdauer des Baugebiets seit dem Jahre 2003. Darüber hinaus sind durch den langen Verfahrenszeitraum hohe Zinsaufwendungen angefallen. Diese beiden Faktoren haben wesentlich zu dem Mindererlös geführt, welcher aufgrund von Mehrerlösen aus anderen Baugebieten kompensiert werden konnte.

Die vorgelegte Schlussabrechnung der Anlage 14 „Im hintersten Hellberg“ wurde durch die Verwaltung geprüft und soll nun schriftlich anerkannt werden. Seitens der Verwaltung bestehen gegen die vorgelegte Abrechnung keine Einwände. Weiterhin wird empfohlen, den Mehrerlös gemäß den o.g. Ausführungen auf die 3 weiteren Bodenbevorratungsverfahren aufzuteilen.

SCHLUSSABRECHNUNG DER BODENBEVORRATUNG

Stadt: **Hungen** Kreis: **Gießen**

Regierungsbezirk: **Gießen** Region:

Bodenbevorratungsvertrag v.: **07.08.1980** Genehmigung HMWVL v.:

Gemarkung: **Villingen** Gebiets- u. Kaufpreisfest-
legung vom: **Anlage 14 v. 01.01.2005**

Konto-Nr.: **6231 880812**

1. Ankauf und Finanzierung

1.1.	Ankauf (Verkäufer)	Besitzübergang	ha	Kaufpreis/EUR
	Umbuchung Anl. 5		0,9194	690.557,33
	Ankäufe zusammen:		0,9194	690.557,33

1.2. Finanzierung ausschließlich/teilweise mit Mitteln, die dem Mischzinssatz unterliegen

1.3. Finanzierung außerhalb des Mischzinssatzes

	Darl. Nr.	Zins- satz %	vom..... bis.....	Darlehens- teilbetrag/EUR	EUR
1.3.1.	Kapitalmarkt- darlehen				
1.3.2.	Öffentliche Dar- lehen (Zwischen- kredite)				
1.3.3.	Globaldarlehen				
1.3.4.	Sonstige Darlehen (Vorlasten etc.)				
1.3.5.	Eigenfinanzierung				
					690.557,33

2. Gründerwerbskosten (Ausgaben)

2.1. Aktivierungspflichtige Kosten:

1. Grundstücksankäufe	690.557,33 EUR
2. Notar- und Gerichtskosten	
3. Anliegerbeiträge	

Einstandspreis: **690.557,33 EUR**

2.2. Nicht aktivierungsfähige Kosten:

2.2.1. Zinsen

	Darl. Nr.	Zins- satz %	vom..... bis.....	Betrag €
1. Kapitalmarktdarlehen (unverbilligt)				
2. Öffentliche Darlehen (Zwischenkredite)				
3. Globaldarlehen				
4. Sonstige Darlehen, (Vorlasten usw.)				
5. Mischzinssatz				bis 31.12.2020 269.547,24 EUR

2.2.2. Verkaufskosten

2.2.2.1. Entgelt HLG

Verwaltungsentgelt	49.388,71 EUR
Entgelt Verlängerung (2,50% v. 779.795,43 EUR)	19.494,89 EUR
Entgelt Fehlbetrag (7,00% v. 199.750,99 EUR)	13.982,57 EUR
2. Erschließungs- u. Vermessungskosten	
3. Grundsteuern	1.415,50 EUR
4. Zahlung an Stadt	
5. Sonstige Kosten	147,56 EUR

Ausgaben insgesamt: **1.044.533,80 EUR**

3. Grundstückserlöse (Einnahmen)

3.1.	Verkauf (Käufer)	Besitzübergang	ha	Verkaufspreis
	siehe Anlage		0,9194	829.539,74 EUR
	Verkäufe zusammen:		0,9194	829.539,74 EUR

3.2. Sonstige Einnahmen

EUR

1. Sonstige Einnahmen

1.260,50 EUR

1.260,50 EUR

3.3. Zinsverbilligungszuschüsse (Kapitalmarktdarlehen)

Darl. Nr.	Darlehens- teilbetrag/€	Zins- satz %	Zvb. %	vom..... bis.....	Betrag EUR

Einnahmen
insgesamt:

830.800,24 EUR

4. Zusammenstellung

4.1. Einnahmen (3.1. bis 3.3.)

830.800,24 EUR

4.2. Ausgaben (1.1. bis 2.2.2.5.)

./. 1.044.533,80 EUR

4.3. Fehlbetrag

213.733,56 EUR

4.4. Zinsverbilligungszuschüsse (3.3.)

./.

4.5. Mindererlös

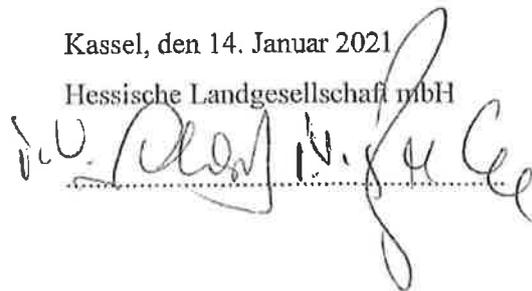
213.733,56 EUR

Die ordnungsgemäße Erstellung der Schlußabrechnung und ihre Übereinstimmung mit den Büchern und Belegen wird hiermit bescheinigt.

213.733,56 EUR Fehlbetrag/Mindererlös
./. 508.537,63 EUR Zahlung von Stadt
= 294.804,07 EUR Auszahlungsbetrag Stadt

Kassel, den 14. Januar 2021

Hessische Landgesellschaft mbH



Anlage: Ergebnis- und Erläuterungsbericht der abgeschlossenen Bevorratungsmaßnahme.
-Bei Vorlage an HMWVL-

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/38

Betreff: Bodenbevorratungsvereinbarung zwischen der Stadt Hungen und der Hessischen Landgesellschaft mbH zur Entwicklung des Gewerbegebiets „Königsberger Straße – Herrenacker“ in der Kernstadt Hungen

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		10.03.2021

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

Betreff: Bodenbevorratungsvereinbarung zwischen der Stadt Hungen und der Hessischen Landgesellschaft mbH zur Entwicklung des Gewerbegebiets „Königsberger Straße – Herrenacker“ in der Kernstadt Hungen			
Anlage(n): Übersichtsplan mit dem Gebiet der Bodenbevorratung			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		10.03.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	23.03.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, die Hessische Landgesellschaft mbH, gemäß der Bodenbevorratungsvereinbarung vom 07. August 1980 zwischen der Stadt Hungen und der Hessischen Landgesellschaft mbH Kassel, zur Entwicklung des Gewerbegebiets „Königsberger Straße – Herrenacker“ in der Kernstadt Hungen, mit dem Erwerb der nachfolgenden Flurstückspartellen, zu beauftragen.

Gemarkung H U N G E N**Flur 4**

Flurstück 17	=	3,8151 ha
Flurstück 18	=	0,9474 ha
Flurstück 20/3	=	0,0400 ha (Teilfläche)
Flurstück 20/5	=	0,0440 ha (Teilfläche)
Flurstück 20/6	=	0,0230 ha (Teilfläche)
Flurstück 20/9	=	0,0215 ha (Teilfläche)

Gesamtgröße: 4,8910 ha

Der Kaufpreis beträgt 13,-- €/m², somit insg. 635.830,-- €

Die Flächen sollen zur Entwicklung des Gewerbegebiets „Königsberger Straße – Herrenacker“ erworben werden.

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Hungen plant gemeinsam mit der Hessischen Landgesellschaft mbH die Entwicklung des Gewerbegebiets „Königsberger Straße – Herrenacker“. Hierzu sollen die benötigten Grundstückspartellen im Rahmen der Bodenbevorratung von den jeweiligen Eigentümern erworben werden.

Die Stadt Hungen verfügt derzeit über keine Gewerbeflächen mehr, nachdem das Gebiet „Vor der Grasser Höhe“ zwischenzeitlich vollständig vermarktet wurde. Die Nachfrage von mittelständischen Betrieben nach Gewerbeflächen in der Größenordnung von ca. 1.500 -2.000 m² ist jedoch nach wie vor vorhanden. Daher soll mit dem Gewerbegebiet „Königsberger Straße – Herrenacker“ ein weiteres Angebot geschaffen werden, um dieser Nachfrage gerecht zu werden.

Da sich an der Königsberger Straße mit der Firma Fural und der Raiffeisen Warengenossenschaft bereits Betriebe in einem festgesetzten Gewerbegebiet befinden und die angrenzenden Bereiche bereits über raumplanerische Grundlagen verfügen, soll das Gewerbegebiet an dieser Stelle erweitert und vergrößert werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine von der Königsberger Straße abzweigende Stichstraße geplant, die sich in etwa auf der Höhe des Raiffeisen-Lagers befinden wird.

Der Ankaufspreis der Flächen soll 13,-- €/m² betragen und entspricht damit dem Ankaufspreis in Sachen des noch laufenden Umlegungsverfahrens Gewerbepark Hungen-Süd, der zukünftig deutlich größere Grundstücksflächen im Angebot haben wird.

Parallel zum Bodenbevorratungsverfahren soll für das betrachtete Gebiet das Bauleitplanverfahren gestartet werden.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.2020 wurde ursprünglich ein größeres Gebiet mit ca. 6,7 ha für eine Bodenbevorratung mit der HLG beschlossen. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Gießen hat sich jedoch ergeben, dass eine derartige Größenordnung oberhalb von 5 ha ein langwieriges Abweichungsverfahren durchlaufen müsste, dessen Ausgang nicht vorhersehbar ist. Daher wurde der Stadt Hungen empfohlen, das geplante Gewerbegebiet unter Bezugnahme auf den Regionalplan Mittelhessen auf 5 ha zu begrenzen. Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 können am Rand der Ortslagen in den Vorhaltsgebieten für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden.

Es wird daher empfohlen, das zukünftige Gewerbegebiet und somit die Bodenbevorratung auf 5 ha zu begrenzen und die HLG mit dem Ankauf zu beauftragen.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/23

Betreff: Schlussabrechnung der Bodenbevorratung – Anlage 16, Baugebiet „Die Mühlgärten“ in der Kernstadt Hungen

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.02.2021

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

Betreff: Schlussabrechnung der Bodenbevorratung – Anlage 16, Baugebiet „Die Mühlgärten“ in der Kernstadt Hungen			
Anlage(n): Schlussabrechnung der Anlage 16 Anlage 2 Geltungsbereich Baugebiet "Die Mühlgärten"			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
32 Grundstücksangelegenheiten	Herr Sames		08.02.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	23.02.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, die in der Anlage 1 dargestellte Schlussabrechnung der Hessischen Landgesellschaft mbH zur Bodenbevorratung der Anlage 16, Baugebiet „Die Mühlgärten“, in der Kernstadt Hungen, anzuerkennen.

Ferner wird beschlossen, den negativen Verfahrensabschluss in Höhe von 3.497,21 € durch die Mehrerlöse im Bodenbevorratungsverfahren „Im hintersten Hellberg“ im Stadtteil Villingen, Anlage 14, auszugleichen.

Sach- und Rechtslage:

Für das Baugebiet „Die Mühlgärten“ in der Kernstadt Hungen wurde nach vollständiger Vermarktung des Gebiets die Schlussabrechnung durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) erstellt.

Der Verfahrenszeitraum der Anlage 16 belief sich auf einen Zeitraum von 2008 bis Ende 2020. Die letzten beiden Baugrundstücke konnten erst im Jahre 2019 vermarktet werden.

Den Aufwendungen im Baugebiet „Die Mühlgärten“ für Grunderwerb, Gebietserschließung sowie Gebühren und Zinsen in Höhe von 889.917,59 € stehen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 747.006,42 € gegenüber. Somit ergibt sich für das Verfahren ein Mindererlös in Höhe von 142.911,17 €.

Durch Umbuchung von Mehrerlösanteilen aus einem anderen Baugebiet (Baugebiet Stümpfenweg, 1. BA, Anlage 13) reduziert sich der Mindererlös auf 3.497,21 €.

In Abstimmung mit der HLG soll das Defizit durch die Mehrerlöse im Verfahren „Im hintersten Hellberg“ ausgeglichen werden.

Der rein auf das Baugebiet entfallende rechnerische Fehlbetrag in Höhe von 142.911,17 € ist u. a. auf die lange Vermarktungsdauer des Baugebiets seit dem Jahre 2008 und auf die Kosten der Erschließung zurückzuführen.

Die vorgelegte Schlussabrechnung der Anlage 16 „ Die Mühlgärten“ wurde durch die Verwaltung geprüft und soll nun schriftlich anerkannt werden. Seitens der Verwaltung bestehen gegen die vorgelegte Abrechnung keine Einwände. Weiterhin wird empfohlen, den Mindererlös gemäß den o.g. Ausführungen durch das Bodenbevorratungsverfahren „Im hintersten Hellberg“ auszugleichen.

SCHLUSSABRECHNUNG DER BODENBEVORRATUNG

Stadt: **Hungen**

Kreis: **Gießen**

Regierungsbezirk: **Gießen**

Region:

Bodenbevorratungsvertrag v.: **07.08.1980**

Genehmigung HMWVL v.:

Gemarkung: **Hungen**.....

Gebiets- u. Kaufpreisfestlegung vom: **Anlage 16 v. 25.01.2008**

Konto-Nr.: **6481 880802**

1. Ankauf und Finanzierung

1.1.	Ankauf (Verkäufer)	Besitzübergang	ha	Kaufpreis/EUR
	siehe Anlage		0,6118	214.050,00
	Ankäufe zusammen:		0,6118	214.050,00

1.2. Finanzierung ausschließlich/teilweise mit Mitteln, die dem Mischzinssatz unterliegen

1.3. Finanzierung außerhalb des Mischzinssatzes

	Darl. Nr.	Zinssatz %	vom..... bis.....	Darlehens- teilbetrag/EUR	EUR
1.3.1.	Kapitalmarkt- darlehen				
1.3.2.	Öffentliche Dar- lehen (Zwischen- kredite)				
1.3.3.	Globaldarlehen				
1.3.4.	Sonstige Darlehen (Vorlasten etc.)				
1.3.5.	Eigenfinanzierung				
					214.050,00

2. Gründerwerbskosten (Ausgaben)

2.1. Aktivierungspflichtige Kosten:

1. Grundstücksankäufe	214.050,00 EUR
2. Notar- und Gerichtskosten	501,57 EUR
3. Anliegerbeiträge	230,97 EUR

Einstandspreis: **214.782,54 EUR**

2.2. Nicht aktivierungsfähige Kosten:

2.2.1. Zinsen

	Darl. Nr.	Zins- satz %	vom..... bis.....	Betrag €
1. Kapitalmarktdarlehen (unverbilligt)				
2. Öffentliche Darlehen (Zwischenkredite)				
3. Globaldarlehen				
4. Sonstige Darlehen, (Vorlasten usw.)				
5. Mischzinssatz				bis 31.12.2020 76.969,85 EUR

2.2.2. Verkaufskosten

2.2.2.1. Entgelt HLG

Entgelt Fehlbetrag (7,5 % v. 132.940,62 €)	9.970,55 EUR
Verwaltungsentgelt	45.632,86 EUR
Entgelt Erschließungskosten	852,63 EUR
2. Erschließungs- u. Vermessungskosten	538.466,27 EUR
3. Grundsteuern	2.439,39 EUR
4. Zahlung an Stadt	
5. Sonstige Kosten	803,50 EUR

Ausgaben insgesamt: **889.917,59 EUR**

3. Grundstückserlöse (Einnahmen)

3.1.	Verkauf (Käufer)	Besitzübergang	ha	Verkaufspreis
	siehe Anlage		0,6118	732.676,50 EUR
	Verkäufe zusammen:		0,6118	732.676,50 EUR

3.2. Sonstige Einnahmen

EUR

Erschließungskosten

14.329,92

14.329,92 EUR

3.3. Zinsverbilligungszuschüsse (Kapitalmarktdarlehen)

Darl. Nr.	Darlehens- teilbetrag/€	Zins- satz %	Zvb. %	vom..... bis.....	Betrag EUR

Einnahmen
insgesamt:

747.006,42 EUR

4. Zusammenstellung

4.1. Einnahmen (3.1. bis 3.3.)

747.006,42 EUR

4.2. Ausgaben (1.1. bis 2.2.2.5.)

/. **889.917,57 EUR**

4.3. Fehlbetrag

142.911,17 EUR

4.4. Zinsverbilligungszuschüsse (3.3.)

/.

4.5. Mindererlös

142.911,17 EUR

Die ordnungsgemäße Erstellung der Schlußabrechnung und ihre Übereinstimmung mit den Büchern und Belegen wird hiermit bescheinigt.

	142.911,17 EUR Fehlbetrag/Mindererlös
+	17.052,60 EUR Zahlung an Gemeinde
/.	156.466,56 EUR Zahlung von Gemeinde
=	3.497,21 EUR Fehlbetrag/Mindererlös

Kassel, den 2. November 2020

Hessische Landgesellschaft mbH

W. Altmann
.....
W. Pevsler

Anlage: Ergebnis- und Erläuterungsbericht der abgeschlossenen Bevorratungsmaßnahme.
-Bei Vorlage an HMWVL-



Stadt Hungen



Datum:
04.02.2021

Maßstab:
1 : 1.000

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/155

Betreff: Überplanmäßige Ausgabe Straßenbau Glockengasse, Villingen

Bereich
33 Straßen und Wege

Name Verfasser/in
Herr Weichmann

Aktenzeichen

Hungen,
15.06.2021

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 3303

Investitionsnummer 3303122001

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Überplanmäßige Ausgabe Straßenbau Glockengasse, Villingen			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
33 Straßen und Wege	Herr Weichmann		15.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	22.06.2021	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	06.07.2021	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	nichtöffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen,
für die grundhafte Erneuerung der Glockengasse (3303122001) im Bereich Straßenbau eine überplanmäßige Ausgabe nach HGO § 100 zu genehmigen.
Um den Auftrag Straßenbau, Erneuerung Glockengasse vergeben zu können, werden 150.000,- € von der Investitionsmaßnahme „3303121401, Straßenerneuerung Königstraße, Villingen“ als Mittelübertragung aus 2020 bereitgestellt.

Diese Summe ist als Verpflichtungsermächtigung Straßenerneuerung Königstraße, für den Haushalt 2022 im Haushalt 2021 vorzusehen, damit sie nach der Genehmigung des Haushalt 2021 wieder zur Auftragsvergabe Königstraße zur Verfügung steht.

Sach- und Rechtslage:

In der Glockengasse, Villingen muss auf Grund der Kanaluntersuchung nach EKVO der Kanal erneuert werden. Da die Wasserleitung an mehreren Stellen direkt an und über der Kanalleitung liegt, muss diese auch erneuert werden.
In der anfänglichen Planung war angedacht, dass die Straßenoberfläche ausgebessert wird und die Kanalhausanschlüsse direkt an der Hauptleitung übernommen werden.
Die weiterführende Planung hat ergeben, dass alle Hausanschlüsse (Kanal und Wasser) bis an die Grundstücksgrenzen, bzw. bis zum Wasserzähler erneuert werden müssen.

Diese Erweiterung der Arbeiten hat zur Folge, dass nur kleine Asphalt – Reststücke übrigbleiben und es günstiger ist die Straße und den Gehweg gesamt zu erneuern.
Im Haushalt sind bisher für den Straßenbau 100.000 € vorgesehen. Die Ausschreibung für die Erneuerung der Glockengasse hat für das Gewerk Straßenbau beim günstigsten Bieter einen Preis von 203.429,55 € ergeben.

Die Kostenerhöhung gegenüber der Kostenschätzung hat folgende Gründe:

- Die Umplanung vom ausbessern der Asphaltflächen zur gesamten Erneuerung von Straße und Gehwegen.
- Der allgemeine starke Preisanstieg von Asphalt und Straßenbaumaßnahmen.
- Die gesamte Baustelleneinrichtung (56.125,00 €) für alle drei Gewerke (Straße, Kanal, Wasser) ist bei der Ausschreibung im Gewerk Straßenbau enthalten. Nach Abschluss der Baumaßnahme müssen die Kosten anteilig mit den Gewerken Kanal und Wasser verrechnet werden.

Zur Auftragsvergabe müssen diese Haushaltsmittel jedoch auf der Investitionsstelle Straßenbau zur Verfügung stehen.

Damit der gesamte Auftrag der grundhaften Erneuerung der Glockengasse vergeben werden kann, werden von der Investitionsmaßnahme 3303121401, Straßenerneuerung Königstraße, Villingen als überplanmäßige Ausgabe nach HGO § 100, 150.000 € von den Haushaltsrestmitteln 2020 benötigt.

Die Erneuerung der Königstraße wird derzeit geplant und soll Ende 2021 ausgeschrieben und 2022 ausgeführt werden.

Die 150.000 € für die Königstraße sind im Haushalt 2021 als VE für 2022 vorgesehen.

Der geplante Ablauf der Baumaßnahme Königstraße wird dadurch nicht behindert.

Die Betriebskommission hat schon der Auftragsvergabe für Kanal und Wasserleitung vorbehaltlich der Genehmigung dieser überplanmäßigen Ausgabe zugestimmt.
Mit der Baumaßnahme Glockengasse würde im August 2021 begonnen.

Der Bereich 33 Straßenbau bittet um Genehmigung der überplanmäßigen Ausgabe für die Glockengasse.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/235

Betreff: Kreditaufnahme in Höhe von 1.450.000 EUR

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
41 Haushalt und Veranlagung	Herr Baldauf		16.11.2020

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: Kreditaufnahme in Höhe von 1.450.000 EUR			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
41 Haushalt und Veranlagung	Herr Baldauf		16.11.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	24.11.2020	nichtöffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2021	öffentlich zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:Beschlussvorschlag für Magistrat:

Der Magistrat beschließt ein Darlehen in Höhe von 1.450.000,00 EUR bei dem nachstehenden Kreditinstitut zu folgenden Konditionen aufzunehmen:

Kreditinstitut: _____

Zinssatz: _____

Für die Laufzeit bis: _____

Beschlussvorschlag für Haupt- und Finanzausschuss und Stadtverordnetenversammlung:

Die Darlehensaufnahme in Höhe von 1.450.000,00 EUR wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund der derzeitigen Konditionen im Bereich der Liquiditätsdarlehen wurden die Investitionen innerhalb des letzten Jahres über Liquiditätskredite (Kassenkredite) finanziert. Durch Ausschöpfung dieser kurzfristigen Darlehen ist eine derzeitige Darlehensaufnahme für Investitionen unumgänglich.

Durch die Verwaltung wurden entsprechende Konditionen bei den verschiedenen Banken angefragt.

Folgenden Konditionen wurden den Banken vorgegeben:

- Zahlung vierteljährlich, Deutsche Zinsrechnungsmethode
- 2% oder 3% Tilgung
- Zinsfestschreibung für 10 Jahre, 20 Jahre und Gesamtlaufzeit (vollständige Tilgung, höherer Tilgungssatz möglich)
- Tilgungsbeginn 31.12.2020
- Zinsbelastung zum 31.12.2020
- Wertstellung 01.12.2020

Die Aufstellung über die Konditionen wird in der Sitzung (Magistrat) ausgehändigt.

Die Kreditermächtigung ergibt sich aus der Ermächtigungen der Jahre 2019 und 2020.

Der Kreditaufnahme stehen bereits geleistete Zahlungen für Investitionen in gleicher Höhe gegenüber.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/236

Betreff: Kreditaufnahme Stadtwerke Hungen in Höhe von 1.380.000 EUR für den Betriebszweig sozialer Wohnungsbau

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
SW Stadtwerke	Herr Baldauf		16.11.2020

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

Betreff: Kreditaufnahme Stadtwerke Hungen in Höhe von 1.380.000 EUR für den Betriebszweig sozialer Wohnungsbau			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
SW Stadtwerke	Herr Baldauf		16.11.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	24.11.2020	nichtöffentlich beschließend
Betriebskommission	11.02.2021	nichtöffentlich zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2021	öffentlich zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:Beschlussvorschlag für Magistrat:

Der Magistrat beschließt ein Darlehen für die Stadtwerke Hungen, Betriebszweig sozialer Wohnungsbau in Höhe von 1.380.000,00 EUR bei dem nachstehenden Kreditinstitut zu folgenden Konditionen aufzunehmen:

Kreditinstitut: _____

Zinssatz: _____

Für die Laufzeit bis: _____

Beschlussvorschlag für Betriebskommission, Haupt- und Finanzausschuss und Stadtverordnetenversammlung:

Die Darlehensaufnahme der Stadtwerke Hungen, Betriebszweig sozialer Wohnungsbau in Höhe von 1.380.000,00 EUR wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund der derzeitigen Konditionen im Bereich der Liquiditätsdarlehen wurden die Investitionen innerhalb des letzten Jahres über Liquiditätskredite (Kassenkredite) finanziert. Durch Ausschöpfung dieser kurzfristigen Darlehen ist eine derzeitige Darlehensaufnahme für Investitionen unumgänglich.

Durch die Verwaltung wurden entsprechende Konditionen bei den verschiedenen Banken angefragt.

Folgenden Konditionen wurden den Banken vorgegeben:

- Zahlung vierteljährlich, Deutsche Zinsrechnungsmethode
- 2% oder 3% Tilgung
- Zinsfestschreibung für 10 Jahre, 20 Jahre und Gesamtlaufzeit (vollständige Tilgung, höherer Tilgungssatz möglich)
- Tilgungsbeginn 31.12.2020
- Zinsbelastung zum 31.12.2020
- Wertstellung 01.12.2020

Die Aufstellung über die Konditionen wird in der Sitzung (Magistrat) ausgehändigt. Die Kreditermächtigung ergibt sich aus der Ermächtigung des Jahres 2019. Der Kreditaufnahme stehen bereits geleistete Zahlungen für Investitionen in gleicher Höhe gegenüber.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2020/237

Betreff: Kreditaufnahme Stadtwerke Hungen in Höhe von 900.000 EUR für den Betriebszweig Entwässerung

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
SW Stadtwerke	Herr Baldauf		16.11.2020

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

Betreff: Kreditaufnahme Stadtwerke Hungen in Höhe von 900.000 EUR für den Betriebszweig Entwässerung			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
SW Stadtwerke	Herr Baldauf		16.11.2020

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	24.11.2020	nichtöffentlich beschließend
Betriebskommission	11.02.2021	nichtöffentlich zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	08.06.2021	öffentlich zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:Beschlussvorschlag für Magistrat:

Der Magistrat beschließt ein Darlehen für die Stadtwerke Hungen, Betriebszweig Entwässerung in Höhe von 900.000,00 EUR bei dem nachstehenden Kreditinstitut zu folgenden Konditionen aufzunehmen:

Kreditinstitut: _____

Zinssatz: _____

Für die Laufzeit bis: _____

Beschlussvorschlag für Haupt- und Finanzausschuss, Stadtverordnetenversammlung und Betriebskommission:

Die Darlehensaufnahme in Höhe von 900.000,00 EUR für die Stadtwerke Hungen, Betriebszweig Entwässerung wird zur Kenntnis genommen.

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund der derzeitigen Konditionen im Bereich der Liquiditätsdarlehen wurden die Investitionen innerhalb des letzten Jahres über Liquiditätskredite (Kassenkredite) finanziert. Durch Ausschöpfung dieser kurzfristigen Darlehen ist eine derzeitige Darlehensaufnahme für Investitionen unumgänglich.

Durch die Verwaltung wurden entsprechende Konditionen bei den verschiedenen Banken angefragt.

Folgenden Konditionen wurden den Banken vorgegeben:

- Zahlung vierteljährlich, Deutsche Zinsrechnungsmethode
- 2% oder 3% Tilgung
- Zinsfestschreibung für 10 Jahre, 20 Jahre und Gesamtlaufzeit (vollständige Tilgung, höherer Tilgungssatz möglich)
- Tilgungsbeginn 31.12.2020
- Zinsbelastung zum 31.12.2020
- Wertstellung 01.12.2020

Die Aufstellung über die Konditionen wird in der Sitzung (Magistrat) ausgehändigt.

Die Kreditemächtigung ergibt sich aus der Ermächtigung des Jahres 2019. Der Kreditaufnahme stehen bereits geleistete Zahlungen für Investitionen in gleicher Höhe gegenüber.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/166

Betreff: Änderung der Hauptsatzung und Verteilung der Sitze im Magistrat hier: Widerspruch des Bürgermeisters gegen die Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2021

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Herr Ewert		23.06.2021

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	1102010000/
Investitionsnummer	
Entstehen Folgekosten ?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Änderung der Hauptsatzung und Verteilung der Sitze im Magistrat hier: Widerspruch des Bürgermeisters gegen die Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2021			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Herr Ewert		23.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, dem Widerspruch des Bürgermeisters gegen Beschlussfassung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.05.2021 TOP 3, Vorlage 2021/113, zur 1. Änderung der Hauptsatzung statt zu geben.

Sach- und Rechtslage:

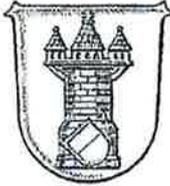
In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am 27.05.2021 war als Tagesordnungspunkt 3 die Änderung der Hauptsatzung vorgesehen. Danach sollte nach der Vorlage die Anzahl der Stellvertreter*innen des Stadtverordnetenvorstehers auf 5 erhöht werden und ein weiterer Ausschuss „Klima- und Umweltschutzausschuss“ gebildet werden.

Bei Aufruf des Tagesordnungspunktes wurde von der Fraktion Bündnis90/Die Grünen ein Antrag zur weiteren Änderung der Hauptsatzung gestellt. Danach sollte die Zahl der ehrenamtlichen Stadträtinnen und Stadträte von neun auf zehn erhöht werden.

Nach Auffassung des Bürgermeisters stellt der Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen eine wesentliche Änderung bzw. Ergänzung der Tagesordnung zu diesem Tagesordnungspunkt dar. Nach der Geschäftsordnung für die Stadtverordnetenversammlung und die Ausschüsse der Stadt Hungen ist nach § 21 Abs. 2 eine Erweiterung um die Beschlussfassung über die Hauptsatzung und ihre Änderungen ausgeschlossen. Ferner ist geregelt, dass eine Änderung bzw. Erweiterung der Tagesordnung nur mit einer „Zwei-Drittel-Mehrheit“ möglich ist. Die Beschlussfassung über die „weitere“ Änderung der Hauptsatzung wurde jedoch nur mit einfacher Mehrheit getroffen.

Nach der beim Hess. Städte- und Gemeindebund eingeholten Stellungnahme stellt dieser zunächst fest, dass sich die Erhöhung der ehrenamtlichen Magistratsmitglieder von 9 auf 10 nicht in der Vorlage vorgesehen war und kommt daher im Ergebnis dazu, dass eine nachträgliche Aufnahme auf die Tagesordnung gem. § 58 Abs. 2 HGO nicht möglich war. Bei Beschlussfassungen über die Hauptsatzung müssen zwischen dem Zugang der Ladung und dem Sitzungstag stets mindestens 3 Tage liegen (§ 58 Abs. 3 HGO).

Es wurde von dort empfohlen, dem Beschluss gem. § 63 HGO zu widersprechen.



STADT HUNGEN

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister, Kaiserstraße 7, 35410 Hungen

Telefon: 06402 / 85 - 31

Herrn
Karl-Ludwig Büttel
Weedstraße 58
35410 Hungen-Utphe

Telefax: 06402 / 85 - 54

E-Mail: rwengorsch@hungen.de

Internet: www.hungen.de

Der Magistrat
der Stadt Hungen

Eingang 09. Juni 2021

BGM	S	FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	
1	2	3	4	5	6	7

Ihr Schreiben vom

Ihr Aktenzeichen

Unser Aktenzeichen
BGM/Wg

35410 Hungen, den
08. Juni 2021

Änderung der Hauptsatzung und Verteilung der Sitze im Magistrat, Widerspruch gegen die Beschlußfassung

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Büttel,

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am 27.05.2021 war als Tagesordnungspunkt die Änderung der Hauptsatzung vorgesehen. Danach sollte nach der Vorlage die Anzahl der Stellvertreter*innen des Stadtverordnetenvorstehers auf 5 erhöht werden und ein weiterer Ausschuss „Ausschuss für Klima- und Umweltschutz“ eingerichtet werden.

Bei Aufruf des Tagesordnungspunktes wurde von der Fraktion Bündnis90/Die Grünen ein Antrag zur weiteren Änderung der Hauptsatzung gestellt. Danach sollte die Zahl der ehrenamtlichen Stadträte von neun auf zehn erhöht werden.

Nach meiner Auffassung stellt dies eine wesentliche Änderung bzw. Ergänzung der Tagesordnung zu diesem Tagesordnungspunkt dar, **so dass ich gegen den Beschluss zur Vorlage 2021/113, Änderung der Hauptsatzung, Widerspruch einlege.**

Laut der Geschäftsordnung für die Stadtverordnetenversammlung und die Ausschüsse der Stadt Hungen (sh. Anlage) kann die Stadtverordnetenversammlung die Tagesordnung um Angelegenheiten erweitern, die nicht auf der Tagesordnung waren, beschließen. Eine Erweiterung um die Beschlussfassung über die Hauptsatzung und ihre Änderungen sind ausgeschlossen.

Ferner ist geregelt, dass eine Änderung bzw. Erweiterung der Tagesordnung nur mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit möglich ist.

Die Beschlussfassung über die „weitere“ Änderung der Hauptsatzung wurde jedoch nur mit einfacher Mehrheit getroffen.

Öffnungs- und Sprechzeiten:

Mo 08.00 - 12.30 Uhr, Di 08.00 - 16.30 Uhr, Mi 07.00 - 12.30 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr, Fr 08.00 - 12.30 Uhr

Hausadresse: Kaiserstraße 7, 35410 Hungen

Telefon: 06402 / 85 - 0

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Laubach - Hungen
(BLZ 513 522 27) Nr.: 1000439

IBAN: DE71 5135 2227 0001 0004 39
BIC: HELADEF1LAU

Volksbank Mittelhessen eG
(BLZ 513 900 00) Nr.: 81178305

IBAN: DE81 5139 0000 0081 1783 05
BIC: VBMHDE5F

STADT HUNGEN - Der Bürgermeister -

Blatt 2

Es wird daher hier die Auffassung vertreten, dass die Beschlussfassung nicht rechtskonform erfolgt ist.

Ferner ist nach hiesiger Auffassung das Abstellen auf die Tagesordnung nicht möglich, da die rechtzeitige (nicht überraschende) Informationspflicht der Mandatsträger nicht gewahrt worden ist.

Die Beschlüsse wären somit (nach hiesiger Auffassung) unwirksam.

Für die rechtliche Einschätzung, insbesondere für eine Beurteilung habe ich den HSGB eingeschaltet um zu klären, ob im Falle, dass der Tagesordnungspunkt „Änderung der Hauptsatzung“ (mit den vorbereiteten Vorlagen) durch den Antrag „ergänzt“ werden kann, eine qualifizierte Mehrheit (lt. § 21 Abs. 2 unserer Geschäftsordnung) erforderlich ist bzw. gewesen wäre.

Die Wahl der ehrenamtlichen Stadträte erfolgte wie folgt:

Die geheim durchgeführte Wahl der ehrenamtlichen Stadträte/innen brachte folgendes Ergebnis:

Abgegebene Stimmen 37

Gültige Stimmen 36

Ungültige Stimmen 1

Von den gültigen 36 Stimmen entfielen

auf den Wahlvorschlag 1 FW- und CDU-Fraktion: 16 Stimmen

auf den Wahlvorschlag 2 SPD-Fraktion: 7 Stimmen

auf den Wahlvorschlag 3 Pro Hungen-Fraktion: 7 Stimmen

auf den Wahlvorschlag 4 Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion: 6 Stimmen.

Auch hierzu habe ich den HSGB um rechtliche Einschätzung gebeten, inwieweit eine Gerichtliche Klärung durch den Bürgermeister bzw. Magistrat möglich ist, da durch die geänderten Mehrheitsverhältnisse die Arbeit des Magistrats und des Bürgermeisters direkt beeinflusst wird.

Um Beantwortung habe ich bis zum 11.06.2021 gebeten, da wir bereits nächste Woche die nächste Gremiensitzung terminiert haben.

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Wengorsch
Bürgermeister

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/165

Betreff: Hauptsatzung der Stadt Hungen 1. Änderung			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Herr Ewert		23.06.2021

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 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 ?			<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?			<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

Finanzielle Auswirkung? <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	
Haushaltsmittel vorhanden ? <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	
	Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen
Kostenstelle / Sachkonto	1102010000/
Investitionsnummer	
Entstehen Folgekosten ? <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, Anlage ist beigefügt	

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)
--

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

Betreff: Hauptsatzung der Stadt Hungen 1. Änderung			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Herr Ewert		23.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Vorbehaltlich der positiven Beschlussfassung des TOP 12 (Widerspruch des Bürgermeisters gegen die Beschlussfassung in Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2021).

Beschluss 1:

Es wird beschlossen, die Zahl der Stellvertreterinnen und / oder Stellvertreter der Vorsitzenden / des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung auf 5 zu erhöhen.

Beschluss 2:

Es wird beschlossen, einen neuen Ausschuss „Umwelt- und Klimaschutzausschuss (UuK) einzurichten.

Zugleich wird die Bezeichnung des bisherigen Ausschuss „Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPuU) in „Bau- und Planungsausschuss (BP)“ geändert.

Beschluss 3:

Es wird beschlossen, im Magistrat die Zahl der Stadträtinnen und Stadträten von 9 auf 10 zu erhöhen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Kommunalwahl vom 14.03.2021 sind in der Stadtverordnetenversammlung nunmehr 5 Fraktionen vertreten. Daher ist es erforderlich die Zahl der Stellvertreterinnen und/oder Stellvertreter der Vorsitzenden / des Vorsitzenden auf 5 zu erhöhen. Der § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung ist somit anzupassen (sh. Anlage).

Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen soll ein neuer Ausschuss „Umwelt- und Klimaschutzausschuss (UuK)“ eingerichtet werden.

Dem Ausschuss werden folgende Aufgaben zugewiesen:

- Maßnahmen zum Klima-, Umwelt- und Naturschutz sowie zur Energie- und Wärmeversorgung
- Erhaltung- und Bewirtschaftung der Wälder
- Maßnahmen zum Hochwasser- und Auenschutz sowie zum Schutz des Grundwassers.

Zugleich wird die Bezeichnung des bisherigen Ausschusses „Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BPuU)“ in „Bau- und Planungsausschuss“ geändert.

Der § 2 der Hauptsatzung ist entsprechend zu ändern (sh. Anlage).

Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen soll die Zahl der Stadträtinnen bzw. Stadträten von 9 auf 10 erhöht werden.
Der § 5 der Hauptsatzung ist entsprechend zu ändern (sh. Anlage)

Hauptsatzung der Stadt Hungen

Aufgrund des § 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen am 08.07.2021 folgende

1. Änderung

der Hauptsatzung

beschlossen:

Artikel 1

§ 2 Zuständigkeitsabgrenzung und Übertragung von Aufgaben auf Ausschüsse

(1) Die Stadtverordnetenversammlung bildet zur Vorbereitung ihrer Beschlüsse folgende Ausschüsse:

1. Haupt- und Finanzausschuss (HuF)
2. Bau- und Planungsausschuss (BuP)
3. Kultur- und Sozialausschuss (KuS)
4. Umwelt- und Klimaschutzsausschuss (UuK)

(2) Die Ausschüsse haben 9 Mitglieder. Die Stadtverordnetenversammlung überträgt den Ausschüssen die nachstehenden bestimmten oder bestimmten Arten von Angelegenheiten gem. §§ 50 Abs. 1, 62 Abs. 1 HGO widerruflich zur endgültigen Beschlussfassung.

1. Haupt- und Finanzausschuss (HuF)

- Die Entscheidung über Grundstücksankäufe bis zu einem Gesamtbetrag (Kaufpreis) von 130.000 Euro
- Die Entscheidung über Grundstücksverkäufe bis zu einem Gesamtbetrag (Kaufpreis) von 130.000€

Die Bindung des Haupt- und Finanzausschusses an die Festsetzung des Haushaltsplanes bleibt unberührt

2. Bau- und Planungsausschuss (BuP)

- Beratung und Empfehlung bei Planungen und dem Bau größerer Objekte grundsätzlicher Art

3. Kultur- und Sozialausschuss (KuS)

- Die Entscheidung über die Benennung (Namensgebung) von Erschließungsstraßen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes
- Aufnahme in die Liste der förderungswürdigen Vereine der Stadt Hungen

4. Umwelt- und Klimaschutzsausschuss (UuK)

- Maßnahmen zum Klima – Umwelt und Naturschutz sowie zur Energie – und Wärmeversorgung

- **Erhaltung-und Bewirtschaftung der Wälder**
- **Maßnahmen zum Hochwasser- und Auenschutz sowie zum Schutz des Grundwassers**

Die Stadtverordnetenversammlung kann die Beschlussfassung in diesen Angelegenheiten durch eine Änderung der Hauptsatzung (§6 Abs. 2 HGO) jederzeit wieder an sich ziehen. § 51 HGO bleibt unberührt. § 1 Abs. 4 gilt entsprechend.

Artikel 2

§ 4 Stadtverordnetenversammlung

- (1) Die Zahl der Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung wird auf 37 festgelegt.
- (2) Die Stadtverordnetenversammlung wählt in der ersten Sitzung nach der Wahl aus ihrer Mitte eine oder einen Vorsitzenden und ihre oder seine Stellvertreterinnen oder Stellvertreter. **Die Zahl der Stellvertreterinnen oder Stellvertreter wird auf 5 festgelegt.**

§ Artikel 3

§ 5 Magistrat

Der Magistrat besteht aus der hauptamtlichen Bürgermeisterin oder dem hauptamtlichen Bürgermeister und den Stadträtinnen und Stadträten.

Die Zahl der Stadträtinnen und Stadträten beträgt **10**. Es werden keine Stellen hauptamtlich verwaltet.

Artikel 4

Die vorstehende Änderung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hungen, den

Der Magistrat der Stadt Hungen

Wengorsch
Bürgermeister

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2021/167

Betreff: Wahl der Schriftführer für die Stadtverordnetenversammlung

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Herr Ewert		24.06.2021

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 1102010000/

Investitionsnummer

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Wahl der Schriftführer für die Stadtverordnetenversammlung			
Anlage(n):			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
11 Allgemeine Verwaltung	Herr Ewert		24.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtverordnetenversammlung	08.07.2021	öffentlich beschließend

Beschluss:

Es wird beschlossen, folgende Mitarbeiter der Stadt Hungen als Schriftführer zu wählen:

- Battenfeld, Stefan
- Haaf, Daniel
- Baldauf, Roger
- Ewert, Thomas
- Bathge, Thomas

Sach- und Rechtslage:

Über jede Sitzung der Stadtverordnetenversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen (§ 61 HGO). In der konstituierenden Sitzung vom 29.04.2021 wurde die Wahl der Schriftführer bereits vorgenommen.

Da Frau Katharina Subbotin sich derzeit in Mutterschutz und anschließender Elternzeit befindet, ist eine Nachbesetzung erforderlich. Von Seiten der Verwaltung wird hierfür Herr Daniel Haaf vorgeschlagen. Bei den übrigen Mitarbeitern der Verwaltung bleibt es bei den bisher gewählten.

Der/die Schriftführer/in ist nach Stimmenmehrheit gem. § 55 Abs. 5 HGO zu wählen.

Wenn niemand widerspricht kann durch Zuruf oder Handaufheben abgestimmt werden (§ 55 Abs. 3 HGO), andernfalls ist schriftlich und geheim zu wählen. Wählbar als Schriftführer sind Stadtverordnete, Gemeindebedienstete oder Bürger. Es können auch Gemeindebedienstete gewählt werden, die ihren Wohnsitz nicht in der Stadt Hungen haben. (§ 61 Abs. 2 Satz 2 und § 21 Abs. 1 Satz 1 HGO).

Bürgerliste Pro Hungen
Fraktion Pro Hungen in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen

c/o Pro Hungen e.V., Bahnhofstr. 71, 35410 Hungen



Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Karl-Ludwig Büttel
Kaiserstrasse 7

35410 Hungen

Fabian Kraft
Vorsitzender

Tel.: 06402 / 8059923

Mail: fabian.kraft@pro-hungen.de

Hungen, den 22.06.2021

Antrag Nr. 062103

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Büttel,

die Fraktion Pro Hungen stellt gem. § 12 (3) der Geschäftsordnung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen folgenden Antrag, welcher gem. § 58 Abs. 5 Satz 2 HGO in die Tagesordnung für die nächste Sitzung am 08. Juli 2021 aufzunehmen ist:

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Magistrat zu beauftragen, eine öffentlich einsehbare Liste auf der Homepage der Stadt Hungen einzurichten und zu führen, die der Öffentlichkeit und den Mandatsträgern den aktuellen Bearbeitungsstand der Beschlüsse und Anfragen der Ortsbeiräte und Stadtverordnetenversammlung wiedergibt. Sachstand, voraussichtlicher Erledigungstermin und Gründe für Verzögerungen bei den Umsetzungen der Beschlüsse sind jeweils monatlich zu aktualisieren. Zunächst sind alle nicht umgesetzten Beschlüsse aus den Legislaturperioden 2011 bis 2021 zu überprüfen und bei Nichtumsetzungen mit Begründung aufzuführen.

Begründung:

Um die Transparenz der Beschlüsse der Ortsbeiräte und Stadtverordneten und deren Umsetzung besser kontrollieren zu können, sollen Beschlusskontrolllisten eingefügt werden. Es ist für Bürgerinnen und Bürger nahezu unmöglich und auch für die Mandatsträger schwer, den Überblick über nicht umgesetzte Beschlüsse zu behalten und sehr zeitaufwendig und nervenaufreibend, regelmäßig den Sachstand als „Bittsteller“ an die Verwaltung zu erfragen.

Exemplarisch sei der Beschluss vom 02.07.2015 zum Bürgerhaushalt genannt:

„Der Magistrat wird beauftragt, den städtischen Haushaltsplan in digitaler Kurzfassung über die Internetseite der Stadt Hungen öffentlich zugänglich zu machen. In die digitale Kurzfassung des Haushaltsplans ist eine Kommentarfunktion zu integrieren. Weiterhin ist über einen digitalen Fragebogen den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt die Möglichkeit zu geben, eigene Vorschläge zum städtischen Haushalt einzubringen. Nach Fertigstellung ist das Konzept des digitalen Bürgerhaushaltes dem Haupt- und Finanzausschuss zur Genehmigung vorzulegen.“

Pro Hungen e.V.
Bahnhofstr. 71
35410 Hungen

Telefon: 06402 / 8059923
E-Mail: info@pro-hungen.de
Internet: www.pro-hungen.de

Bank: Volksbank Mittelhessen
IBAN: DE45 5139 0000 0075 6063 03
BIC: VBMHDE5F



Auch heute, rund 6 Jahre später, ist keinerlei Fortschritt in der Umsetzung des einstimmigen Beschlusses zu erkennen. Die monatliche Aktualisierung der „nicht umgesetzten“ Beschlüsse soll auch die Verwaltung dazu animieren, die Umsetzung zu forcieren und Beschlüsse davor bewahren, dauerhaft in Schubladen zu verschwinden.

Die Liste soll schnellstmöglich begonnen und dann sukzessive erweitert werden. Die Mandatsträger haben nach Ersteinrichtung die Möglichkeit, selbst nicht umgesetzte Beschlüsse mit Datum / Vorlagennummer zu benennen, welche unverzüglich eingetragen und um fehlende Informationen wie den Grund der Verzögerung und aktuellen Sachstand seitens der Verwaltung erweitert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs und daraus folgende Aufnahme in die Tagesordnung der nächsten Sitzung am 08. Juli 2021.

Mit freundlichen Grüßen,

Fabian Kraft
Fraktionsvorsitzender

Hans-Jürgen Wiesler
Fraktionsmitglied



Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Karl-Ludwig Büttel
Kaiserstrasse 7

35410 Hungen

Fabian Kraft
Vorsitzender

Tel.: 06402 / 8059923

Mail: fabian.kraft@pro-hungen.de

Hungen, den 22.06.2021

Antrag Nr. 062102

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Büttel,

die Fraktion Pro Hungen stellt gem. § 12 (3) der Geschäftsordnung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen folgenden Antrag, welcher gem. § 58 Abs. 5 Satz 2 HGO in die Tagesordnung für die nächste Sitzung am 08. Juli 2021 aufzunehmen ist:

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass sich Hungen sich um die Aufnahme bei der Initiative KOMPASS (KOMmunalProgrAmmSicherheitsSiegel) des Hessischen Innenministeriums bewirbt, um die kommunale Sicherheit in Hungen unter Bürgerbeteiligung zu verbessern.

Begründung:

Die Sicherheitsinitiative „KOMPASS“ – KOMmunalProgrAmmSicherheitsSiegel – der Hessischen Landesregierung mit bereits 90 teilnehmenden Kommunen und weiteren 40 Bewerbungen zielt auf eine nachhaltig ausgerichtete und noch engere Zusammenarbeit zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Polizei und Kommune ab. Dabei bietet die hessische Polizei an, die spezifischen kommunalen Sicherheitsbedürfnisse, als auch Sorgen und Ängste der Bevölkerung zu erheben, zu analysieren und ein passgenaues Lösungsprogramm zu entwickeln.

Die Schaffung und Erhaltung von Sicherheit und Ordnung im öffentlichen Raum sind primäre Aufgaben der staatlichen Gewalt. Dies gilt nicht nur für die Bundes- und die Landesebene, sondern auch auf kommunaler Ebene.

Nicht nur Schlagzeilen wie die kürzlich vom Rauschgiftkommissariat aufgedeckte Cannabiszucht in Nonnenroth mit ca. 400 Pflanzen und über drei Kilogramm Marihuana oder die laufende Verhandlungen zum „Mord ohne Leiche“ in einer Hungener Hofreite im November 2016 verunsichern die Bevölkerung. Bekannte Brennpunkte wie Am Grasse, Kulturzentrum und rund um den Bahnhof sind seit Jahren ein Thema und konkrete Vorfälle wie Diebstähle durch „falsche Wasserableser“ oder die Verfolgung eines Schulkindes auf dem Heimweg in Villingen durch einen aggressiven und offensichtlich unter Drogeneinfluss stehenden Mannes, der parallel noch Sachbeschädigungen durch Fußtritte an einem parkenden PKW verursacht hat oder die kürzliche Massenschlägerei unter Einsatz von Holzpfosten mit schwerer Körperverletzung am Trais-Horloffener/Inheidener See tragen dazu bei, dass sich die Hungener Bürgerinnen und Bürger teilweise nicht mehr sicher fühlen.

1/2



Ziel muss es sein, einer durch verschiedene Bedrohungsszenarien ausgelösten Verunsicherung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Gewalt und Kriminalität müssen durch eine konsequente Sicherheitsinitiative auch auf kommunaler Ebene bekämpft werden, um das Sicherheitsempfinden der Menschen zu stärken.

Kommunen, die sich unter Anleitung der bei den hessischen Polizeipräsidien angesiedelten „KOMPASS“ – Spezialisten diesem Programm anschließen und Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen Raum umsetzen, erhalten das entsprechende Siegel und sorgen aktiv für die Sicherheit der Bürger vor Ort.

Durch die gezielte Analyse von Problemen und Schwerpunkten vor Ort lassen sich auf der Grundlage einer fundierten Betrachtung Projekte entwickeln, die insbesondere auch im Bereich der Prävention und der Beseitigung von Angstpotentialen das Sicherheitsgefühl der Bürger aktiv stärken. Modellhafte Maßnahmen im Rahmen von „KOMPASS“ sind beispielsweise die Projekte des „Schutzmans vor Ort“, Sicherheitsberatung für Jugendliche und Senioren, städtebauliche Kriminalprävention mit dem Gütesiegel „Sicher Wohnen“, Maßnahmen der Verkehrserziehung, Extremismus Prävention, Aufklärungsprogramme wie „HaLT“ oder auch Cybercrimefachberatung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Teilnahme am „KOMPASS“ Programm selbst ist kostenlos, Folgekosten können durch individuell abgestimmte Projekte wie z.B. Videoüberwachung (mit 2/3 Zuschuss als Projektförderung) an Brennpunkten entstehen.

Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs und daraus folgende Aufnahme in die Tagesordnung der nächsten Sitzung am 08. Juli 2021.

Mit freundlichen Grüßen,

Fabian Kraft
Fraktionsvorsitzender

Hans-Jürgen Wiesler
Fraktionsmitglied