



Das als Aufsichtsbehörde zuständige Regierungspräsidium Darmstadt hat am 23. August 2022 die Verbandssatzung zur Bildung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“, Sitz Nidda, in der Ausfertigung vom 11. August 2022 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der Verbandssatzung erfolgte am 16. September 2022 im Hungener Anzeiger sowie am 17. September 2022 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg.

Der Zweckverband erfüllt nach seiner Satzung bezüglich der Erschließung und Vermarktung in eigener Zuständigkeit folgende Aufgaben:

- a) Herstellung der für das Gewerbegebiet erforderlichen Erschließungsanlagen, soweit die Erschließung kraft Gesetzes oder Vereinbarung nicht anderen Trägern obliegt. Hiervon umfasst sind die Erschließungsanlagen nach §§ 123 ff. BauGB, Maßnahmen für den Naturschutz nach §§ 135a - c BauGB, die Schaffung der Wasserversorgung und der Entwässerung. Unter Umständen erfolgt die Erschließung abschnittsweise entsprechend dem zu erwartenden Flächenbedarf.
- b) Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes und Festlegung der konkreten „Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien für den Interkommunalen Gewerbepark Oberhessen (IGPO)“ in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Wetterau.

Organe des Zweckverbandes sind die Verbandsversammlung sowie der Verbandsvorstand. Der Zweckverband erhebt von seinen Mitgliedern zur Deckung seines Finanzbedarfs Umlagen entsprechend eines festgelegten Maßstabs. Auch die später im Verbandsgebiet anfallenden Gewerbesteuer-Ist-Einnahmen werden nach diesem Schlüssel verteilt.

Der Verbandsvorstand besteht aus den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Verbandsmitglieder (§ 9 der Verbandssatzung). Der Bürgermeister der Stadt Nidda, Herr Thorsten Eberhard, ist gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 der Verbandssatzung der Verbandsvorsitzende. Aus seiner Mitte hat der Verbandsvorstand in seiner konstituierenden Sitzung am 14. November 2022 Frau Bürgermeisterin Susanne Schaab, Stadt Schotten, zur stellvertretenden Verbandsvorsitzenden (§ 9 Abs. 2 Satz 2) gewählt. Aufgrund des Endes der Amtszeit von Frau Schaab als Bürgermeisterin der Stadt Schotten hat der Verbandsvorstand in seiner Sitzung am 04. März 2024 Herrn Benjamin Göbl, Bürgermeister der Stadt Schotten, ab 16. März 2024 zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Der Verbandsvorstand hat der JPLH Consult GmbH weiterhin in seiner konstituierenden Sitzung am 14. November 2022 zunächst befristet vom 1. Dezember 2022 bis zum 31. Mai 2023 den Auftrag für die Geschäftsbesorgung für die Gründungs- und Startphase erteilt sowie Herrn Rechtsanwalt Ralph Venohr für den Zeitraum vom 1. Dezember 2022 bis 31. Mai 2023 zum Geschäftsführer und Herrn Norbert Mai zum stellvertretenden Geschäftsführer bestellt.

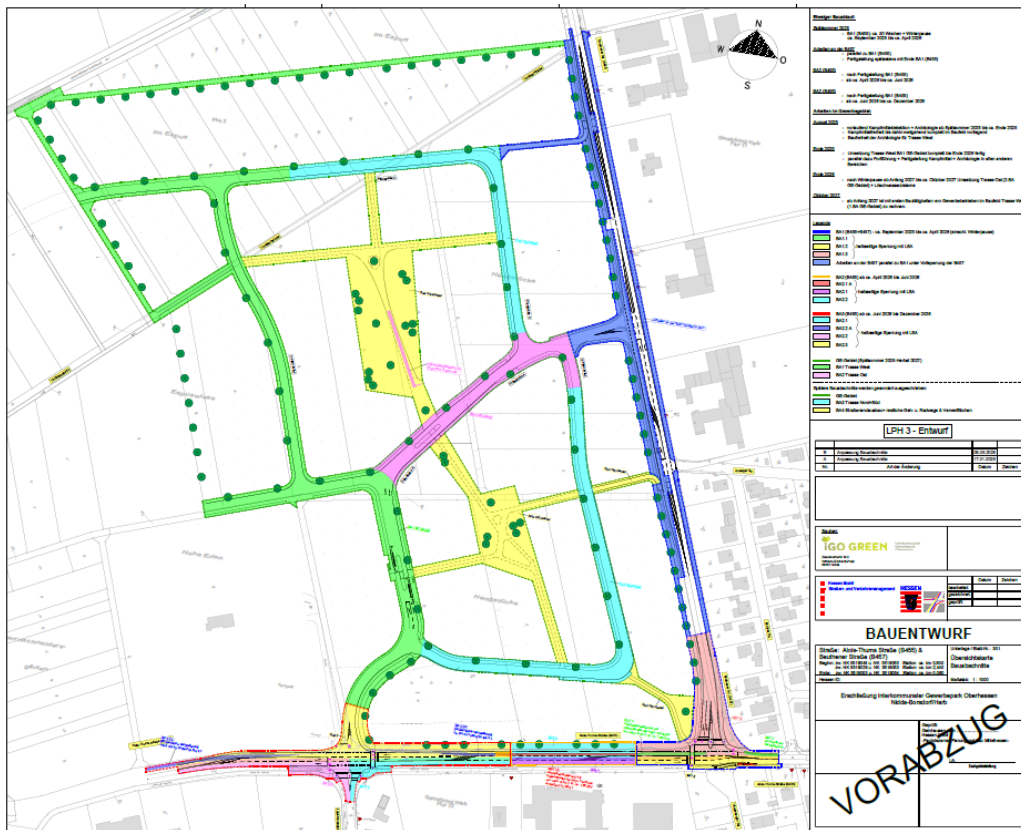
In der Vorstandssitzung am 08. Mai 2023 wurde dieser Auftrag sowie die Bestellung der Geschäftsführung bis zum 31. Juli 2023 verlängert.

In der Vorstandssitzung am 03. Juli 2023 wurde der Auftrag für die Geschäftsbesorgung für die Zeit vom 01. August 2023 bis zum 31. Dezember 2026 der JPLH Consult GmbH erteilt. Gleichzeitig wurden für die Zeit vom 01. August 2023 bis zum 31. Dezember 2026 Herr Joachim Thiemig zum Geschäftsführer und Herr Ralph Venohr zum stellvertretenden Geschäftsführer bestellt.

Die Sitzung der Verbandsversammlung, in der der vorliegende Entwurf des Wirtschaftsplans 2026 beschlossen werden soll, ist für den 17. November 2025 geplant.

Der Bebauungsplan B 7 der Stadt Nidda ist am 23. Juli 2025 in Kraft getreten. Im parallel laufenden Baulandumlegungsverfahren hat die Stadt Nidda als zuständige Umlegungsstelle am 09. September 2025 den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans vom 03. September 2025 amtlich bekannt gemacht, so dass sich das Umlegungsverfahren zum Zeitpunkt der Berichterstellung kurz vor dem Abschluss befindet.

Während die bisherigen Wirtschaftsjahre durch notwendige Planungen und sonstige vorbereitende Maßnahmen geprägt waren, ist der Gewerbepark mit dem offiziellen Baubeginn der Erschließungsarbeiten für den 1. Bauabschnitt am 19.09.2025 in die konkrete Phase der Umsetzung eingetreten. Dadurch wird das Wirtschaftsjahr 2026 des Zweckverbandes zum einen durchgehend durch eigene Bautätigkeit bestimmt sein. Nach derzeitiger Zeitplanung sollen die Erschließungsarbeiten an den Bundesstraßen bis Ende 2026 und die Arbeiten im Gewerbepark Ende 2027 abgeschlossen sein. Die geplanten Bauabschnitte sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.



Zum anderen werden im Wirtschaftsjahr 2026 und den Folgejahren die Aktivitäten zur erfolgreichen Vermarktung der gewerblichen Baugrundstücke verstärkt fortgesetzt werden.

## 2. Erläuterungen zum Erfolgsplan

Im Erfolgsplan werden die geplanten Erträge und Aufwendungen einer Periode (Wirtschaftsjahr) gegenübergestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2026 werden – wie zuvor beschrieben – sowohl Aufwendungen für die weitere Projektentwicklung als auch für die Erschließung und Vermarktung veranschlagt.

Die Stadt Nidda hat für den Zweckverband beim Land Hessen im Dezember 2022 bereits Fördermittel aus der Rahmenvereinbarung zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit in Höhe von 100.000 Euro beantragt. Die Bewilligung und Auszahlung sind im Jahr 2023 erfolgt.

Als Aufwendungen für bezogene Leistungen kalkuliert der Zweckverband im Jahr 2026 insgesamt mit 250.000 Euro. Hierunter fallen insbesondere die Aufwendungen für Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Revision, Geschäftsführungsbesorgung/Projektleitung/Finanzbuchhaltung, Jahresabschluss, Rechtsberatung, Vermarktung (Werbung, Internet etc.) sowie Versicherungen (zunächst insb. für Haftpflicht-, Vermögenseigenschaden-, Vermögensschadenversicherung), IT, Technische Bauherrenfunktion etc.

Darüber hinaus sind 250.000 Euro an Zinsaufwand eingeplant, weil davon ausgegangen wird, dass im Wirtschaftsjahr 2026 die Erschließungsarbeiten durchgehend über einen Kontokorrentkredit in Höhe von bis zu 9.500.000 Euro zwischenfinanziert werden. Dieser wird in der Folge über einen Verkauf der Gewerbegrundstücke nach Fertigstellung des ersten Erschließungsabschnitts (voraussichtlich Ende 2027) zurückgeführt (vgl. „Erläuterungen zum Finanzplan“ unter Ziff. 4).

Auf der Ertragsseite erfolgt zur Finanzierung der Aufwendungen im Erfolgsplan eine Entnahme in Höhe von 500.000 Euro aus der Rücklage, in die die Zuschüsse der 6 Mitgliedskommunen in Höhe von insgesamt 3.000.000 Euro eingestellt wurden.

**Somit weist der Zweckverband ein ausgeglichenes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit aus.**

### **3. Erläuterungen zum Vermögensplan**

Die Mitgliedskommunen haben sich verpflichtet, Zuschüsse zur Eigenkapitalausstattung von insgesamt 3.000.000 Euro zu leisten. Diese Zuschüsse verteilen sich wie folgt:

| Stadt/Gemeinde | Anteil          | Betrag                |
|----------------|-----------------|-----------------------|
| Schotten       | 20,27 %         | 608.100 Euro          |
| Gedern         | 12,89 %         | 386.700 Euro          |
| Hungen         | 19,17 %         | 575.100 Euro          |
| Echzell        | 8,54 %          | 256.200 Euro          |
| Ortenberg      | 12,96 %         | 388.800 Euro          |
| Nidda          | 26,17 %         | 785.100 Euro          |
| <b>Summe</b>   | <b>100,00 %</b> | <b>3.000.000 Euro</b> |

Die Mitglieder haben ihre Anteile in den Jahren 2023 und 2024 vollständig beim Zweckverband eingezahlt.

Der Zweckverband kann für die Entwicklung des Gewerbegebietes in den Jahren 2025 bis 2028 nach derzeitigem Stand mit einem Landeszuschuss aus dem Programm „Kommunale Investitionen zur Erschließung und zum Ausbau von Industrie- und Gewerbegebieten“ in Höhe von ca. 2 Mio. Euro fest rechnen. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Wirtschaftsplans inkl. Vorberichts trotz intensiver Bemühungen aller Beteiligten nicht erkennbar ist, dass zumindest für den 1. Bauabschnitt weitere Fördermittel akquiriert werden können, wird für den Wirtschaftsplan 2026 auf die Einplanung weiterer Zuschüsse verzichtet.

Nach aktualisierter Mitteilung der WI-Bank teilt sich der vorgenannte Landeszuschuss wie folgt auf die einzelnen Wirtschaftsjahre auf:

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| 2025        | 945.026 Euro          |
| 2026        | 437.574 Euro          |
| 2027        | 407.400 Euro          |
| <u>2028</u> | <u>210.000 Euro</u>   |
| Summe:      | <u>2.000.000 Euro</u> |

Diese Beträge wurden entsprechend im Wirtschaftsplan 2026 inkl. Finanzplan für die Folgejahre eingeplant. Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 waren entsprechend der ursprünglichen Mitteilung der WI-Bank 1.090.000 Euro eingeplant. Die Zwischenfinanzierung der Kosten insbesondere für die Erschließung soll wie bereits zuvor erläutert über einen Kontokorrentkredit in Höhe von bis zu 9.500.000 Euro erfolgen, der über einen anschließenden Verkauf der Gewerbegrundstücke zurückgeführt wird (vgl. „Erläuterungen zum Finanzplan“ unter Ziff. 4).

Zur Finanzierung der im Vermögensplan vorgesehenen Ausgaben erfolgt eine Entnahme aus dem Kassenbestand in Höhe von 5.212.426 Euro.

**Nach Abzug der Entnahme aus Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 500.000 Euro für den Ausgleich des Erfolgsplans stehen als Deckungsmittel im Vermögensplan damit insgesamt 5.150.000 Euro zur Verfügung.**

Auf der Ausgabenseite des Vermögensplans sind im Wirtschaftsjahr 2026 weitere Mittel für den Grunderwerb in Höhe von 420.000 Euro eingeplant, um über die im Wirtschaftsplan 2023 bereitgestellten Mitteln in Höhe von 2.551.894 Euro den geschätzten Gesamtbedarf in Höhe von nunmehr 2.971.894 Euro zu decken.

Als Ausgabe für Nebenkosten der Erschließung, d. h. im Wesentlichen Erschließungsplanung und andere Planungsleistungen, sind im Wirtschaftsplan 2026 weitere 360.000 Euro eingeplant. Der Gesamtausgabebedarf beträgt voraussichtlich 2.300.000 Euro und setzt sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Planung für Anpassung vorhand. u. neue Lichtsignalanlagen | 65.000 Euro                 |
| Fachplanung Bodengutachten                                | 25.000 Euro                 |
| Erschließungsplanung                                      | 1.260.000 Euro              |
| Abrechnung von Vorleistungen Stadt Nidda                  | 700.000 Euro                |
| Planung Grün- u. Verweilflächen                           | <u>250.000 Euro</u>         |
|   | <u>Summe 2.300.000 Euro</u> |

Da von diesem Gesamtbetrag in Höhe von 2.300.000 Euro aufgrund der Bildung der Bauabschnitte bis Ende 2026 voraussichtlich 1.775.000 Euro benötigt werden, ist unter Berücksichtigung der bisher bereitgestellten Mittel in Höhe von 1.415.000 Euro ein weiterer Ansatz in Höhe von 360.000 Euro eingeplant.

Als Besonderheit ist darauf hinzuweisen, dass der Zweckverband mit diesen Ausgaben kein abzuschreibendes Anlagevermögen schafft. Weil der Zweckverband nach § 3 der Satzung in eigener Zuständigkeit allein die Aufgabe der Erschließung und Vermarktung der Gewerbegrundstücke verfolgt, sind die Ausgaben als Erhöhung des Warenbestands anzusehen und somit dem Umlaufvermögen zuzuordnen.

Für die eigentlichen Erschließungsarbeiten sind folgende weitere Ansätze geplant:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Entwässerung                       | 1.400.000 Euro |
| Wasserversorgung                   | 270.000 Euro   |
| Straßenbau                         | 2.430.000 Euro |
| Verkehrstechnik/Lichtsignalanlagen | 170.000 Euro   |
| Straßenbeleuchtung                 | 100.000 Euro   |

Diese Ansätze beruhen zumindest für den 1. Bauabschnitt – anders als in den Vorjahren – nunmehr auf Ausschreibungsergebnissen bzw. vorliegenden Angeboten. Die Ausschreibungsergebnisse liegen erfreulicherweise in Summe rd. 5 Mio. Euro unterhalb der bisherigen Berechnungen. Insofern besteht diesbezüglich inzwischen grundsätzlich eine größere Sicherheit. Für die Ausführung der Erschließungsarbeiten wurde weiterhin ein störungs- und verzögerungsfreier Baustellenverlauf unterstellt.

Tiefbaumaßnahmen, insbesondere dieser Größenordnung, bergen per se gewisse Risiken für den Eintritt unvorhersehbarer Entwicklungen auch und insbesondere während der Bauausführung in sich. Gerade die beiden Positionen „Baubegleitende Kampfmitteldetektion“ und „Archäologische Baubegleitung“ bedeuten nach wie vor nicht unerhebliche Risiken sowohl für mögliche Verzögerungen als auch für Kostensteigerungen. Auch wenn hierfür für den 1. Bauabschnitt inzwischen ebenfalls Ausschreibungsergebnisse vorliegen, besteht weiterhin ein gewisses Risiko der Kostensteigerung, da bis heute niemand vorhersehen kann, welche unterirdischen Funde im Zuge der Baumaßnahmen tatsächlich zu Tage treten werden. Sicher ist jedoch, dass mindestens archäologische Funde zu verzeichnen sein werden, dies haben Voruntersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergeben.

Mit der vorgesehenen Entnahme aus dem Kassenbestand in Höhe von 5.212.426 Euro ist auch der **Vermögensplan in Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen**.

**Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten zukünftiger Wirtschaftsjahre sind nicht vorgesehen.**

#### **4. Erläuterungen zum Finanzplan**

Der Finanzplan enthält eine Übersicht über die Entwicklung der Deckungsmittel und Ausgaben in den Wirtschaftsjahren bis 2029 und ist jeweils ausgeglichen.

Der Zweckverband hat die Ingenieurleistungen für die Erschließung des Gewerbegebietes im Wirtschaftsjahr 2023 vergeben. Inzwischen liegen für den 1. Bauabschnitt Ausschreibungsergebnisse vor. Dennoch können sich während der Ausführung der Erschließungsarbeiten nicht unerhebliche unvorhergesehene Änderungen und Funde mit finanziellen und zeitlichen Folgen ergeben, so dass die vorliegenden Planungszahlen immer noch mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind (Hinweis auch auf Tz. 3).

Zur Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Erschließung des künftigen Gewerbegebietes stehen dem Zweckverband die sich aus dem Finanzplan ergebenden Zuschüsse der Mitgliedskommunen sowie der Zuschuss des Landes zur Verfügung. Zusätzlich beabsichtigt der Zweckverband, einen Kontokorrentkredit in Höhe von bis zu 9.500.000 Euro aufzunehmen, der durch den Verkauf der Gewerbegrundstücke zurückgeführt werden soll. Für diese Zwischenfinanzierung sah die Satzung für das Jahr 2025 bereits einen Höchstbetrag der Liquiditätskredite in Höhe von 7.500.000 Euro vor. Da nicht absehbar ist, wann etwa die in 2025 und 2026 eingeplanten Teilbeträge des Landeszuschusses tatsächlich fließen werden, gleichzeitig aber große Auszahlungen zu erwarten sind etwa für Grunderwerb, Fortführung der Ingenieurleistungen, Erwerb von Ökopunkten von den Mitgliedskommunen, Erschließungsarbeiten oder Abrechnung von Vorleistungen der Stadt Nidda, wird dieser Betrag auf 9.500.000 Euro erhöht, um rechtzeitig Auszahlungen leisten zu können, falls vorhandene liquide Eigenmittel hierfür vorübergehend nicht ausreichen.

#### **5. Erläuterungen zur Stellenübersicht**

Der Zweckverband beschäftigt kein eigenes Personal, sondern bedient sich zur Erledigung der anfallenden Aufgaben externer Dritter, die für ihn im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen bzw. Dienstleistungsaufträgen tätig werden.

Nidda, den 17. November 2025

Thorsten Eberhard  
Verbandsvorsitzender