

Vorbericht

zum ersten Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2025

„Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

1. Einleitung

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen hat in ihrer Sitzung am 18. November 2024 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025 mit seinen Anlagen in der vorgelegten Fassung beschlossen.

Das als Aufsichtsbehörde zuständige Regierungspräsidium Darmstadt hat am 03. Februar 2025 die notwendige Genehmigung hierzu erteilt. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Genehmigung erfolgte am 07. Februar 2025 im Kreisanzeiger für Wetterau und Vogelsberg sowie am 14. Februar 2025 im Hungener Anzeiger.

Wie bereits im Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2025 erläutert, wurden die Unterlagen zum Wirtschaftsplan auf der Basis verschiedener Annahmen sowie einer aktualisierten Kostenschätzung des beauftragten Ingenieurbüros von Anfang September 2024 erstellt. Es lagen folglich zum damaligen Zeitpunkt weder eine Kostenberechnung auf der Basis von ermittelten Massen noch Ausschreibungsergebnisse vor.

Seitdem wurde die Erschließungsplanung intensiv vorangebracht und das beauftragte Ingenieurbüro hat inzwischen für die erste Bauphase auch eine Kostenberechnung vorgelegt. Hieraus und aufgrund weiterer nachfolgend beschriebenen Entwicklungen ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines ersten Nachtrags zum Wirtschaftsplan 2025. Die Einzelheiten der notwendigen Veränderungen im Vermögens- und Finanzplan sowie der Satzung werden nachfolgend näher erläutert.

2. Erläuterungen zum Erfolgsplan

Im Erfolgsplan ergeben sich gegenüber dem beschlossenen und genehmigten Zahlenwerk keine Veränderungen, so dass dieser die geplanten Erträge und Aufwendungen unverändert beibehält.

Somit weist der Zweckverband im Wirtschaftsjahr 2025 weiterhin ein ausgeglichenes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit aus.

3. Erläuterungen zum Vermögensplan

Auf der Einnahmeseite des Vermögensplans ergibt sich bei der Position „Ablösung Beiträge/Grundstückszuteilung“ eine Veränderung. Hier waren ursprünglich für einen Grundstückseigentümer/Gewerbebetrieb, der sich voraussichtlich Flächen im Gewerbepark zuteilen lässt, für die Ablösung des Erschließungsaufwandes ein Betrag in Höhe von 1.164.543 Euro als Einnahme eingeplant. Entgegen dieser Planung kann

der Ansatz nicht beibehalten werden. Bei der Vorbereitung der entsprechenden Vereinbarungen hat sich herausgestellt, dass diese Einnahmen aus rechtlichen Gründen erst nach Abschluss der Erschließungsarbeiten der ersten Bauphase, also nach derzeitiger Einschätzung im Jahr 2028 realisiert werden können. Zu gegebener Zeit wird dieser Betrag auf der Basis der tatsächlich entstandenen Erschließungskosten anzupassen sein.

Zur Finanzierung der im Vermögensplan vorgesehenen Ausgaben erfolgt eine um 835.457 Euro reduzierte Entnahme aus dem Kassenbestand in Höhe von nunmehr 3.135.000 Euro.

Nach Abzug der Entnahme aus Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 265.000 Euro für den Ausgleich des Erfolgsplans stehen als Deckungsmittel im Vermögensplan damit insgesamt nunmehr 3.960.000 Euro zur Verfügung.

Auf der Ausgabenseite des Vermögensplans werden im 1. Nachtragswirtschaftsplan für Nebenkosten der Erschließung, d. h. im Wesentlichen Erschließungsplanung und andere Planungsleistungen, weitere 100.000 Euro eingeplant, so dass sich der geplante Mittelansatz von 10.000 Euro auf 110.000 Euro erhöht. Dies ist notwendig, da weitere Ing.-Leistungen etwa für die archäologischen Untersuchungen und die Planung der Verkehrsführung während der Bauzeit entlang der Bundesstraßen benötigt werden. Der voraussichtliche Gesamtausgabebedarf erhöht sich damit von 2.130.000 Euro auf 2.230.000 Euro.

Wie bereits einleitend erläutert, wurde die Erschließungsplanung intensiv vorangebracht. Dabei hat sich z. B. gezeigt, dass es sinnvoll und notwendig ist, die B457 „Beuthener Straße“ zeitweise voll zu sperren. Im Falle dieser Vollsperrung bietet es sich an, Arbeiten entlang dieses Abschnitts der B457, die in der ursprünglichen Bauabschnittsplanung erst im 4. Bauabschnitt vorgesehen waren, vorzuziehen und bereits in der ersten Bauphase umzusetzen.

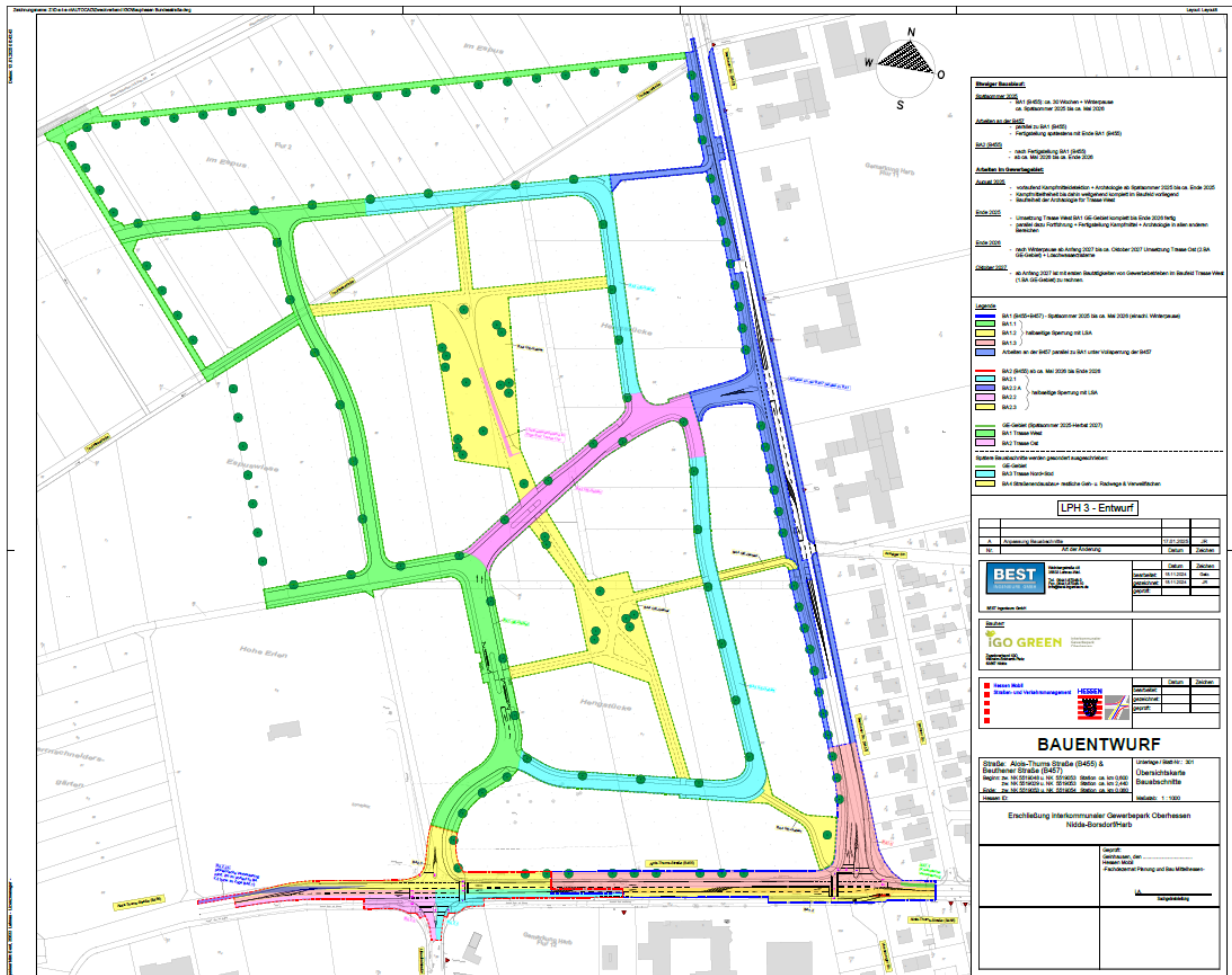
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat sich zudem herausgestellt, dass eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 200 m³ im Gewerbepark notwendig wird. Hierfür werden zusätzliche Kosten von rd. 240.000 Euro erwartet. Als Standort hierfür ist die nördliche Grün- und Verweilfläche vorgesehen. Da dieser Bereich im ursprünglich geplanten 2. Bauabschnitt liegt, ist es notwendig, diesen 2. Bauabschnitt vorzuziehen und ebenfalls bereits in der ersten Bauphase umzusetzen.

Damit bleibt im Ergebnis festzuhalten, dass in der nunmehr geplanten ersten Bauphase (Jahre 2025 bis 2027) sowohl der ursprüngliche 1. Bauabschnitt als auch aufgrund des Vorziehens der ursprüngliche 2. Bauabschnitt und Teile des ursprünglichen 4. Bauabschnitts enthalten sind.

Bei den archäologischen Untersuchungen sieht die Bauabschnittsplanung für die erste Bauphase jetzt vor, etwa die Hälfte der Gesamtgebietsfläche, also rd. 10 Hektar, zu untersuchen. Darin sind sowohl öffentliche Verkehrsflächen als auch gewerbliche Bauflächen enthalten, um diese später besser vermarkten zu können. Die Kosten

hierfür wurden vom Ing.-Büro mit brutto rd. 2.700.000 Euro kalkuliert. Ob dieser Ansatz tatsächlich ausreicht, werden die Untersuchungsergebnisse der ersten Bauphase zeigen. Es besteht also durchaus die Möglichkeit und das Risiko, dass hierfür weitere finanzielle Mittel benötigt werden.

Nachfolgende Übersichtskarte stellt die geänderte Planung der Bauabschnitte dar.



Auf dieser Basis hat das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.-Büro Best, Lahnu, nunmehr für die erste Bauphase eine detaillierte Kostenberechnung mit Massen und Einheitspreisen erstellt. Außerdem ergibt sich bei der Kostenberechnung aufgrund des höheren Detailierungsgrades in Teilen eine etwas andere Kostenstruktur. Es gibt nun neben den Bereichen Wasserversorgung, Entwässerung, Straßen- und Wegebau, Kampfmitteldetektion und archäologische Untersuchungen weitere Positionen wie Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung, Entsorgung oder Dokumentation. Diese weiteren Positionen wurden in einer sowohl im Vermögens- als auch im Finanzplan neugebildeten Position „Allgemeine Kosten der Erschließung“ zusammenfassend dargestellt.

Außerdem hat das Ing.-Büro Habermehl & Follmann, Rodgau, Fachplanungsbüro für die Verkehrstechnik/Lichtsignalanlagen an den Bundesstraßen, inzwischen eine Kostenschätzung erstellt sowie eine zeitliche Einordnung vorgenommen. Danach ergibt sich ein Gesamtausgabebedarf in Höhe von rd. 600.000 Euro, wovon nach

gegenwärtiger Einschätzung ca. 230.000 Euro auf das Jahr 2025 und ca. 370.000 Euro auf das 2026 entfallen.

Durch diese verschiedenen Entwicklungen ergeben sich erhebliche Verschiebungen sowohl in den einzelnen Bereichen als auch in der zeitlichen Abfolge. Da wie erläutert in der nunmehr geplanten ersten Bauphase sowohl der ursprüngliche 1. Bauabschnitt als auch aufgrund des Vorziehens der ursprüngliche 2. Bauabschnitt und Teile des ursprünglichen 4. Bauabschnitts enthalten sind und auch bei den archäologischen Untersuchungen weitere Flächen miteinbezogen wurden, erhöht sich das Gesamtvolumen der Erschließungsarbeiten, welche im Rahmen der ersten Bauphase beauftragt werden sollen. Im beschlossenen Vermögensplan 2025 waren insgesamt 5.960.000 Euro an Ausgaben und 5.600.000 Euro an Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt, was ein Gesamtvolumen von 11.560.000 Euro ergab. Der vorliegende erste Nachtrag sieht einen um 2.000.000 Euro reduzierten Ausgabeansatz in Höhe von nunmehr 3.960.000 Euro und bei den Verpflichtungsermächtigungen einen um 4.895.000 Euro erhöhten Ansatz in Höhe von 10.495.000 Euro vor, so dass sich das Gesamtvolumen im Nachtrag auf 14.455.000 Euro erhöht. Im Vergleich zum Gesamtvolumen des beschlossenen Wirtschaftsplans (11.560.000 Euro) ergibt das eine Erhöhung des Gesamtvolumens im ersten Nachtrag um 2.895.000 Euro, was die Aufstellung des ersten Nachtrags erforderlich macht.

Für die eigentlichen Erschließungsarbeiten sind nun folgende Ansätze für das Jahr 2025 geplant (in Klammern bisheriger Ansatz):

Entwässerung	100.000 Euro	(1.150.000 Euro)
Wasserversorgung	50.000 Euro	(250.000 Euro)
Straßenbau	800.000 Euro	(2.000.000 Euro)
Kampfmittelbeseitigung	110.000 Euro	(850.000 Euro)
Archäologische Untersuchung	1.350.000 Euro	(850.000 Euro)
Verkehrstechnik/Lichtsignalanl.	230.000 Euro	(200.000 Euro)
Allgem. Kosten d. Erschließung	560.000 Euro	(0 Euro)

Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass diese Ansätze für die Erschließungsarbeiten zwar inzwischen auf einer aktuellen Kostenberechnung des beauftragten Ingenieurbüros von Mitte Januar 2025, die Ansätze für Verkehrstechnik/Lichtsignalanlagen auf einer Kostenschätzung von Anfang Februar 2025 und im Übrigen auf verschiedenen Annahmen basieren, etwa die eines Baubeginns im Herbst des Jahres 2025. Es liegen jedoch weiterhin noch keine mit Hessen Mobil final abgestimmte Straßenplanung, noch keine wasserrechtliche Genehmigung durch das RP Darmstadt (Antrag wurde Anfang Januar gestellt) und

noch keine Ausschreibungsergebnisse vor. Des Weiteren wurde weiterhin ein störungs- und verzögerungsfreier Baustellenverlauf unterstellt.

Tiefbaumaßnahmen, insbesondere dieser Größenordnung, bergen per se gewisse Risiken für den Eintritt unvorhersehbarer Entwicklungen in sich. Dies gilt auch trotz der Tatsache, dass die Erkenntnisse aus dem erstellten geotechnischen Gutachten seitens des Ingenieurbüros eingearbeitet und bei der aktuellen Kostenberechnung berücksichtigt wurden. Gerade die beiden aufgeführten Positionen „Kampfmittelbeseitigung“ und „Archäologische Untersuchung“ bedeuten nicht unerhebliche Risiken sowohl für mögliche zeitliche Verzögerungen als auch für weitere Kostensteigerungen. Die Ansätze für diese beiden Positionen beruhen weiterhin auf einschätzenden Annahmen, da 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 Aufnahme kurzfristiger Kredite in Höhe nunmehr 3.135.000 Euro (bisher 3.970.457 Euro) ist auch der **Vermögensplan in Einnahmen und Ausgaben ausgeglichen**.

Um die Gesamtaufträge für die erste Bauphase (1. und 2. Bauabschnitt sowie teilweise 4. Bauabschnitt), die sich geplant über die Jahre 2025 bis 2027 erstreckt, vergeben zu können, sind folgende Beträge als Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2026 sowie folgende Wirtschaftsjahre vorgesehen (in Klammern bisheriger Ansatz):

Entwässerung	2.150.000 Euro	(1.600.000 Euro)
Wasserversorgung	915.000 Euro	(500.000 Euro)
Straßenbau	3.340.000 Euro	(3.300.000 Euro)
Kampfmittelbeseitigung	700.000 Euro	(200.000 Euro)
Archäologische Untersuchung	1.350.000 Euro	(0 Euro)
Verkehrstechnik/Lichtsignalanl.	370.000 Euro	(0 Euro)
Allgem. Kosten d. Erschließung	1.670.000 Euro	(0 Euro)

Insgesamt belaufen sich die Verpflichtungsermächtigungen damit auf 10.495.000 Euro.

4. Erläuterungen zum Finanzplan

Der Finanzplan enthält eine Übersicht über die Entwicklung der Deckungsmittel und Ausgaben in den Wirtschaftsjahren bis 2028 und ist jeweils ausgeglichen.

Der Zweckverband hat die Ingenieurleistungen für die Erschließung des Gewerbegebietes im Wirtschaftsjahr 2023 und die Fachplanung Verkehrstechnik/Lichtsignalanlagen im September 2024 vergeben. Da diese Planungen noch nicht abgeschlossen sind, sich folglich noch erhebliche Änderungen ergeben können und derzeit lediglich eine aktuelle Kostenberechnung bzw. für die Planung der Verkehrstechnik/Lichtsignalanlagen eine erste Kostenschätzung vorliegt, sind die vorliegenden Planungszahlen weiterhin mit größeren Unsicherheiten behaftet. Dies gilt besonders mit Blick auf die Themen Kampfmittelbeseitigung und Archäologische Untersuchungen.

Zur Finanzierung des Grunderwerbs sowie der Erschließung des künftigen Gewerbegebiets stehen dem Zweckverband die sich aus dem Finanzplan ergebenden Zuschüsse der Mitgliedskommunen sowie der Zuschuss des Landes, die Ablösung von Beiträgen bzw. Grundstückszuteilung durch einen Grundstückeigentümer/Gewerbebetrieb sowie möglicherweise weitere Zuschüsse zur Verfügung. Zusätzlich beabsichtigt der Zweckverband, einen kurzfristigen Kredit bzw. eine Art Kontokorrentkredit aufzunehmen, der durch den Verkauf der Gewerbegrundstücke zurückgeführt werden soll. Für die kurzfristige Zwischenfinanzierung sah bereits die beschlossene Satzung für das Jahr 2025 einen Höchstbetrag der Liquiditätskredite in Höhe von 7.500.000 Euro vor. Dieser Höchstbetrag wird durch die vorliegende erste Nachtragssatzung unverändert beibehalten. Da weiterhin nicht absehbar ist, wann im Jahr 2025 etwa der eingeplante Landeszuschuss fließt, gleichzeitig aber große Auszahlungen zu erwarten sind etwa für Grunderwerb, Fortführung der Erschließungsplanung, Erwerb von Ökopunkten von den Mitgliedskommunen, Erschließungsarbeiten inkl. Verkehrstechnik/Lichtsignalanlagen, Abrechnung von Vorleistungen der Stadt Nidda, Kampfmittelbeseitigung und Archäologische Untersuchungen wird dieser Betrag benötigt, um rechtzeitig Auszahlungen leisten zu können, falls vorhandene liquide Mittel hierfür vorübergehend nicht ausreichen.

5. Erläuterungen zur Stellenübersicht

Der Zweckverband beschäftigt weiterhin 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 23. April 2025

Thorsten Eberhard
Verbandsvorsitzender