

Grundgerüst interkommunaler Kooperation Gießen-Wetzlar für die Gewerbegrößfläche Lützellinden

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
Name	„Interkommunale Gewerbegrößfläche Lützellinden“
Partner	Universitätsstadt Gießen und die Stadt Wetzlar (Beitrittsmöglichkeit für interessierte Kommunen)
Vertragsart, Rechtsform	<div data-bbox="1160 440 1767 1246" style="text-align: center;"> <p>Rechtsformen der gemeindlichen Zusammenarbeit Art. 28 Abs. 2 GG, HGO, KGG</p> <pre> graph TD Root[Rechtsformen der gemeindlichen Zusammenarbeit Art. 28 Abs. 2 GG, HGO, KGG] --> Public[öffentlich-rechtliche Form] Root --> Private[privatrechtliche Form] Public --> KA[Kommunale Arbeitsgemeinschaft § 2-3 KGG] Public --> ZV[Zweckverband §§ 5-23 KGG] Public --> ORV[öffentl.-rechtliche Vereinbarung §§ 24-29 KGG] Public --> PV[Planungsverband § 205 BauGB] Public --> LPV[Landesplanerischer Vertrag § 13 Satz 5 ROG] Private --> GmbH[Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbHG] Informelle[Informelle Gremien] --> KPG[kommunalpolitische Gremien] Informelle --> VIG[verwaltungsinterne Gremien] Informelle --> PB[Projektbeiräte] Informelle --> KB[Koordinierungsbüros] </pre> </div> <p>Hinweis: Erst nach Bestimmung der Regelungsinhalte ist die geeignete Vertragsart/Rechtsform unter Berücksichtigung steuerlicher Wirkungen festlegbar. Richtungsempfehlung: Öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Ergänzung zu der mit der Stadt Wetzlar bereits bestehenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über Projekt 2030)</p>

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
<p data-bbox="152 300 282 325">Präambel</p> <p data-bbox="152 336 215 362">Ziele</p>	<p data-bbox="952 300 1957 325">Positionierung, Stabilisierung, Stärkung des oberzentralen Wirtschaftsraumes</p> <p data-bbox="952 336 1160 362">Gießen-Wetzlar</p> <p data-bbox="952 373 1709 399">Standortoptimierung und Profilierung auf regionaler Ebene</p> <p data-bbox="952 410 1464 435">Verbesserung der Wettbewerbsposition</p> <p data-bbox="952 446 2051 499">Angebot im Großflächensegment, das landesweit nicht zur Verfügung und für eine Gemeinde allein nicht leistbar</p> <p data-bbox="952 510 1984 536">Zukunftsorientierte strategische Allianz zur Entwicklung der Großgewerbefläche</p> <p data-bbox="952 547 2009 572">Vermeidung mehrerer konkurrierender Standorte mit Fehl- oder Mindernutzungen</p> <p data-bbox="952 584 1794 609">Bündelung des personellen und finanziellen Leistungsvermögens</p> <p data-bbox="952 620 1648 646">Verantwortungsvoller Umgang mit Flächenressourcen</p>

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
Erreichung	Interkommunale Kooperation zur Bereitstellung, Vermarktung und Unterhaltung der Gewerbefläche Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Beauftragung eines Entwicklungsträgers zur Erschließung der Gewerbefläche

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
<p>Belegenheit der Fläche</p> <p>räumliche Umgrenzung</p> <p>betroffene Grundstücke</p> <p>gemeindliche Gebietshoheit und Gemeindeverfassungsrechtliche Zuständigkeiten</p>	<p>ausschließlich Stadt Gießen, Gemarkung Lützellinden</p> <p>Karte entsprechend dem Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit den Ergänzungsgebieten</p> <p>Grundstücksverzeichnis</p> <p>unberührt</p>
<p>Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben:</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme</p> <p>Ausschreibung, Vergabe treuhänderischer Entwicklungsträgerschaft</p> <p>Verzicht auf Ausweisung / Aktivierung anderer Gewerbe- großflächen</p>	<p>Stadt Gießen, Durchführung zügig und kooperativ</p> <p>Stadt Gießen, förmliche Festlegung durch Erlass Entwicklungssatzung</p> <p>Stadt Gießen, Abstimmung mit der Stadt Wetzlar</p> <p>Bis zu einer überwiegenden Besiedlung des gemeinsamen interkommunalen GE-Gebietes Lützellinden verpflichten sich die Kooperationspartner, auf eine Aktivierung von an anderen Stellen in den Gemeindegebieten ausgewiesenen G-Flächen für Großinvestitionen zu verzichten.</p> <p>Hiervon ausgenommen sind die Konversionsflächen, die ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie die bestehenden Gewerbe- und Industriebrachen mit vorhandenen Bau-rechten, die standortbezogenen Ansiedlungen von örtlichen Betrieben und die damit in Verbindung stehenden ergänzenden Betriebe sowie die für die Eigenentwicklung notwendigen Gewerbeflächen mit Grundstückgrößen kleiner als 8 ha.</p> <p>Diese Verzichte werden als gleichwertige Beiträge einer Flächeneinbringung anerkannt.</p> <p>Die Kooperationspartner verpflichten sich, Nachfragen bzw. Ansiedlungsinteressen von Großinvestoren auf das gemeinsame interkommunale GE-Gebiet Lützellinden zu lenken.</p>

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
<p>Übernahme Erschließungsanlagen</p> <p>Übernahme Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p>Übernahme naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Übernahme / Verfügung landwirtschaftlicher Ersatzflächen</p> <p>Übernahme der vom Entwicklungsträger erworbenen Flurstücke und noch nicht veräußerten Bau- und sonstiger Grundstücke</p>	<p>nach Fertigstellung in Eigentum und Unterhaltung Stadt Gießen</p> <p>Ver- und Entsorgungsträger und in deren Unterhaltung</p> <p>Stadt Gießen</p> <p>Stadt Gießen</p> <p>Stadt Gießen</p>
<p>Wahrnehmung der nicht hoheitlichen Aufgaben: Grunderwerb, Maßnahmenplanung, -steuerung, -durchführung, -finanzierung etc.</p> <p>Förderung mit öffentlichen Mitteln</p>	<p>Kooperationspartner, soweit nicht auf den Entwicklungsträger übertragen</p> <p>Stadt Gießen Antragsteller und Empfänger, Weiterleitung an den Entwicklungsträger</p>
<p>Einbringung Stadt Gießen</p> <p>Einbringung Stadt Wetzlar</p>	<p>Eigentumsflächen der Stadt, kostenfrei, stellen Eigenleistung dar und werden zum Verkehrswert (Anfangswert) beim Grundvermögen geführt</p> <p>keine Grundstücke für die gewerbliche Entwicklungsfläche Lützellinden</p> <p>Fachpersonal bei weitergehender Verwaltungszusammenarbeit ohne Berechnung</p> <p>Wohngebietsflächen im Nahbereich Dutenhofen/Münchholzhausen zur Kompensation eines durch die Gewerbefläche eventuell entstehenden erhöhten Wohnbauflächenbedarfes</p>

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
Steuerungsorgan	<p>Projektgruppe (Verwaltungsebene) paritätische Besetzung von jeweils 2 fachkompetentem Verwaltungspersonal sowie Projektleiter des Entwicklungsträgers Unterrichtung über alle wichtigen Angelegenheiten Auskunftsverlangen Anregungs- und Vorschlagsrecht Information und Herbeiführung Beschlüsse politischer Gremien</p> <p>Projektbeirat (Vertreter Kommunalpolitik) der Beirat der bestehenden kommunalen Arbeitsgemeinschaft entsprechend Vertrag / Geschäftsverordnung: je 5 Mitglieder Aufgaben -> sind im Vertrag mit interkommunaler Kooperation Gewerbefläche Lützellinden zu erweitern !!!</p>
Beteiligungen Kooperationspartner	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bildung Stammkapital Vorabbeiträge zur Gesamtkostenrechnung (KOFI) 1.1 Höhe ? 1.2 Schlüssel ? 2. Nachschusspflicht 3. Beteiligung Wetzlar mit Festbetrag (Kredit), Rückzahlung nach Einnahmeneingang oder 4. Keine Bereitstellung Haushaltsmittel Kommunen 5. Kreditaufnahme vom Kapitalmarkt durch Kommunen oder Entwicklungsträger <p>Zielvorgabe:</p>

Regelungsbedarf			Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
Kostenträgerschaft			
	Gesamtkosten gem. KOFI	„Vorlaufkosten“	
Kostengruppen	ca. Mio. €	ca. Mio. €	1. Stadt Gießen und Entwicklungsträger mit Kapitalmarktmitteln
Vorbereitung / Planung / Gutachten	0,8	0,8	2. Förderung Land Hessen (HMWVL noch offen, ob nur unrentierliche Kosten oder Maßnahmenförderung) oder
Grunderwerb	9,6	9,6	3. Beitrag Stadt Wetzlar
Erschließung	6,4	---	3.1 Übernahme Kostenanteil mit Erwerb von Rechten am Projekt ?
Managementkosten			3.2 Nur Kreditgeber zur Finanzierungshilfe ?
Marketing	1,6	(1/2 =) 0,8	3.3 Zuschuss zu z. B. Planungskosten und zu 50 % des Honorars Entw.Träger sowie an den Marketingkosten
Honorar Entw.Träger	<u>2,4</u>	(1/2=) <u>1,2</u>	
	4,0	2,0	Zielvorgabe:
Vermessung	0,1	0,1	<u>Hinweis:</u>
Sonderbedarf (Entschädigung)			Bis zu einer Akquise, Investorenwerbung, nach einem weitgehend erfolgten Grunderwerb, ist für die Projektaufbereitung mit „Vorlauf- kosten“ von ca. 17 Mio. € zu rechnen. Das über einen Zeitraum von mind. 3 bis ca. 5 Jahren. Hilfen zur Finanzierung dieser „Vorlaufkos- ten“ würden das Gesamtprojekt auf eine stabile abgesicherte Basis stellen.
landw. betriebe	3,2	(voll) 3,2	
NAM	4,5		
Unvorhergesehenes	<u>3,9</u>	(1/4) <u>1,0</u>	
	11,6	4,2	
Inflationsrate (bis 2015)	4,1	---	
Finanzierungskosten	<u>5,4</u>	---	
Gesamt:	42,0	16,7	
Ertrag (Grundstücksverkauf)	<u>40,0</u>		
unrentierliche Kosten	2,0		

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
<p>Finanzausgleich Verteilung von Vermögenswerten und Erträgen</p>	<p>1. Wird nicht vorgenommen. Grundstücke und Erträge aus Grundstücksverkäufen verbleiben beim Entwicklungsträger bzw. der Stadt Gießen, weil sie als Belegenheitsgemeinde die Verwaltungs- und Unterhaltungskosten auf Dauer zu tragen hat. Der Ertrag wird mit den Lasten gleichgesetzt. Da das Projekt in erster Linie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadtregion ausgerichtet ist, wird ein auf unbestimmbare Dauer einzugehender Finanzausgleich bzw. eine Ertragsbeteiligung nicht angestrebt</p> <p>oder</p> <p>2. Beteiligung der Stadt Wetzlar mit Verteilung nach 2.1 eingebrachtem Kapital 2.2 einem zu bestimmenden Verteilerschlüssel</p> <p>Zielvorgabe:</p>
<p>Grund- und Gewerbesteuer</p>	<p>1. Wird künftig von der Stadt Gießen vereinnahmt zur Refinanzierung der Aufwendungen und zur Tragung der Unterhaltungslasten oder</p> <p>2. Beteiligung Stadt Wetzlar mit Verteilung nach 2.1 eingebrachtem Kapital 2.2 einem zu bestimmenden Verteilerschlüssel oder</p> <p>3. Verzicht auf Ausgleich Steuereinnahmen, weil diese auf unbestimmte Dauer einzugehende Verpflichtung nicht angestrebt wird.</p> <p>Zielvorgabe:</p>

Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeiten, Vorschlag, Auswahl der Zielrichtung
Marketing Akquise, Vermarktung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stadt Gießen durch ihre Fachverwaltungen Wirtschaftsförderung und Liegenschaft unter Mitwirkung des Entwicklungsträgers oder 2. eine von den Kooperationspartnern Gießen und Wetzlar zu gründende gemeinsame Wirtschaftsförderungsgesellschaft (GmbH) 3. Die Akquirierung und Vermarktung hat sich zu beschränken auf das Kooperationsprojekt „Großgewerbefläche Lützellinden“ oder 4. es werden alle Gewerbeflächen von Gießen sowie Wetzlar einbezogen 5. sollen für die Vermarktung Belegungsrechte, jeweils für Gießen und Wetzlar, nach einem zu bestimmenden Schlüssel vereinbart werden ? <p>Zielvorgabe:</p>
Dauer / Laufzeit der Kooperation	<ol style="list-style-type: none"> 1. befristet bis zum Jahr 2015 mit Verlängerungsmöglichkeit oder 2. bis zur überwiegend erfolgten Besiedlung, zumindest der zusammenhängenden Großfläche oder 3. bis zur Aufhebung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und somit auf das Projekt und seiner Zielerreichung begrenzt oder 4. auf unbestimmte Dauer bis zu einer Kündigung/Aufhebung des Kooperationsvertrages <p>Zielvorgabe:</p>
Sonstige Standards vertraglicher Regelungen	Verzicht auf Aufzählung, da es hierzu vorab keiner Auswahlentscheidung bedarf.