

Faktencheck zum Industriepark Oberelbe

Ein kritischer Blick auf die Entwicklungsgeschichte, den erreichten Arbeitsstand und die zutage getretenen Probleme

Inhalt

0. Einleitung.....	1
1. Inhaltliche Auseinandersetzung.....	2
1.1 Planungsansatz	2
1.2 Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe	4
1.3 Umweltrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
1.4 Begründung des vermeintlichen Erschließungsbedarfs	5
2. Zeitplan.....	6
3. Finanzielle Förderung des Projekts	8
3.1 Voraussetzungen.....	8
3.2 Konsequenzen.....	10
4. Risiken für die Ansiedlungsstruktur	11
5. Ertragsaussicht des Vorhabens.....	11
6. Zusammenfassung der Fakten.....	12
7. Reaktion der IPO-Verantwortlichen.....	12
8. Gesamtfazit.....	13

0. Einleitung

Wir werden von den IPO-Initiatoren und der führenden Lokalpresse häufig als IPO-Gegner tituliert. Diese Bezeichnung trifft nicht den Kern.

Wir sind uns mit den IPO-Verantwortlichen einig, dass sich die drei im Zweckverband zusammengeschlossenen Städte Pirna, Heidenau und Dohna wirtschaftlich weiterentwickeln sollen. Differenzen gibt es zum Umfang des Projekts und zum Weg für eine sinnvolle, bedarfsgerechte und städtebaulich geordnete wirtschaftliche Entwicklung.

Wir halten das Projekt IPO, wie es derzeit geplant und vorangetrieben wird, für in mehrerer Hinsicht für völlig überdimensioniert und an den zukünftigen Bedarf vorbeigeplant. Diese Feststellung betrifft unter anderem die wirtschaftliche Dimension mit einem Investitionsvolumen von derzeit geplant 140 Mio. Euro, was ein Vielfaches über dem Rahmen liegt, in dem sich bisherige Investitionen der drei Städte bewegten, und zu einer erheblichen Neuverschuldung führen wird. Aber auch die enorme flächenmäßige Ausdehnung mit massiven Eingriffe in die Natur und Landschaft mit allen Folgen für das kulturelle Umfeld des Barockgarten Großsedlitz, die massiven Eingriffe in die Umwelt, einschließlich besonders geschützter Gebiete und das Lokalklima (Stichwort siedlungsbezogene Kaltluftproduktion und Klimaausgleich) und die langfristigen Folgen dieser Eingriffe sind mit dem

tatsächlichen Bedarf, mit möglichen Alternativen und mit der realen Finanzierbarkeit durch die Kommunen nicht ausreichend abgewogen und deshalb für uns nicht akzeptabel.

Die derzeitige IPO-Planung verfügt aus unserer Sicht derzeit nicht über eine belastbare Planrechtfertigung.

Unsere Überlegungen zu Alternativen haben zum Ziel, aus dem Zusammenwirken von maßvollen Neuerschließungen und der Reaktivierung von Alt- und Brachstandorten die wirtschaftliche Entwicklung voranzutreiben. Es kann aber u.E. nicht das Ziel sein, großflächige Industrieansiedlungen voranzutreiben -dafür sind diese viel zu selten-, sondern vorhandenen und neuen zukunftsfähigen innovativen Firmen attraktive Standortbedingungen zu sichern und zu schaffen. Es geht also um eine behutsame und für die städtischen Haushalte mit vertretbarem Risiko finanzierbare Weiterentwicklung. Für die Reaktivierungsflächen bedarf es tatsächlich innovativer Konzepte, passgerecht zugeschnitten auf den jeweiligen Einzelstandort. Das alles hat sich am tatsächlichen Bedarf zu orientieren, um die vorhandenen Ressourcen sinnvoll und zielgerichtet einzusetzen. Und es geht uns auch um die Verknüpfung zwischen der städtebaulichen und der wirtschaftlichen Entwicklung.

Auch dieser alternative Lösungsansatz (Arbeitstitel REPO) birgt Konflikte in sich. Er ist es aber wert, sachlich und fair diskutiert und den IPO-Ansatz vergleichend gegenübergestellt zu werden.

Das IPO-Projekt hat inzwischen mit umfangreichen Problemen zu kämpfen, die immer deutlicher zutage treten. Da die IPO-Projektverantwortlichen bisher wenig Bereitschaft zeigen, diese offen zu legen, haben wir uns entschlossen, die uns bekannten Probleme und grundsätzlichen Projektängel am IPO-Konzept mit einem Faktencheck offenzulegen.

1. Inhaltliche Auseinandersetzung

1.1 Planungsansatz

Alle Bebauungspläne (B-Pläne) sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zu entwickeln. Die umfangreiche und ausschließliche Inanspruchnahme von heute noch unversiegelten und landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Projekt IPO ist rechtlich zumindest stark grenzwertig. Maßgebend für diese Einschätzung sind die vor einigen Jahren ins BauGB aufgenommen Regelungen, mit denen der sehr erhebliche Flächenverbrauch (derzeit bundesweit ca. 60 ha pro Tag) deutlich reduziert werden soll.

Es gilt grundsätzlich das Prinzip der Innenentwicklung und Nachnutzung versiegelter Flächen vor der Neuinanspruchnahme. Abweichungen von diesen Vorgaben müssen begründet werden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 1a BauGB "Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz"

"(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die

Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Die Vorgehensweise der IPO-Projektverantwortlichen sieht dagegen wie folgt aus:

- Mit der Machbarkeitsuntersuchung im Jahr 2017 wurde erkundet, wo im Untersuchungsgebiet die größtmöglichen Flächen erschließbar sind -> Ergebnis: 140 ha vermeintliche Potentialfläche zuzüglich einer Reservefläche von 25 ha mit Schwerpunkt auf der Teilfläche D für eine großflächige Ansiedlung.
- Auf der Basis der Machbarkeitsuntersuchung erfolgte die Erarbeitung einer ersten Standorteinordnung (Fertigstellung April 2018), in der versucht wurde, für das ermittelte Flächenpotential einen Bedarf nachzuweisen.
- In einer zweiten Stufe der Standorteinordnung vom Juni 2019 wurde diese Untersuchung fortgeschrieben.

Beiden Untersuchungen ist gemein, dass sie sich ausdrücklich und fast ausschließlich mit einer industriellen Großansiedlung befassen sowie dass sie keine konkreten Ansiedlungsabsichten benennen können und daher diesbezüglich sehr im ungefähren bleiben. Trotz dieses selbstgewählten Untersuchungsschwerpunktes unterbleibt ein Standortvergleich mit den zwischenzeitlich im Regionalplan festgesetzten Vorsorgestandorten für großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlungen.

Die Untersuchungen (Machbarkeitsuntersuchung und vor allem die beiden Standorteinordnungen) sind nicht ergebnisoffen durchgeführt worden. Es fällt auf, dass an vielen Stellen das Projekt störende bzw. hindernde Fakten und Argumente weggelassen oder relativiert wurden, um das gewünschte Bild zu zeichnen.

Faktencheck:

In der Zeit nach der politischen und wirtschaftlichen Wende erfolgten viele Sanierungen, Neuerschließungen und Reaktivierungen von gewerblichen und industriellen Altstandorten. Über reichlich 25 Jahre verteilt entstanden so in den drei Städten Gewerbe- und Industriestandorte auf einer Fläche von ca. 250 ha (Pirna ca. 70 ha, Heidenau ca. 130 ha, Dohna ca. 50 ha).

Im Vergleich dazu:

- Gesamtfläche IPO geplant: ca. 140 ha zuzüglich ca. 25 ha Erweiterungsfläche = 165 ha

Dieses langfristig entwickelte Flächenangebot soll jetzt also in einem Schritt und in einem geplanten Zeitraum von 5 bis 7 Jahren um ca. 55% bzw. unter Berücksichtigung von Reserveflächen um ca. 65% erweitert werden.

Im Ergebnis schätzen wir ein, dass das Projekt nicht auf den tatsächlichen Bedarf unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, demografischer und Arbeitsmarktperspektiven ausgerichtet ist, sondern weit überwiegend ein Angebotsprojekt, in der Hoffnung, Investoren für die erschlossenen Flächen zu finden, ist. Kleinere Entwicklungsvarianten unter gleichzeitiger Reaktivierung von Brachstandorten offenbar nicht oder nicht ernsthaft zur Diskussion.

Diese Vorgehensweise der IPO-Planer steht damit grundsätzlich im Widerspruch zu den im BauGB verankerten Flächensparzielen. Die

Standorteinordnungen liefern keine stichhaltigen Begründungen für die Unvermeidbarkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie formulieren statt dessen nur eventuelle und erhoffte Entwicklungspotentiale. Das macht das Projekt von vornherein rechtlich angreifbar.

1.2 Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe

Der geplante Vorsorgestandort wurde im Zuge der Gründungsphase des Zweckverbandes intensiv beworben und in der politischen Diskussion als ein besonders wichtiger Grund für die Realisierungsabsicht des IPO herausgestellt. Er war der Dreh- und Angelpunkt des Gesamtprojekts IPO.

Offenbar wurden dabei die Auswirkungen der planungsrechtlichen Regelungen solcher Standorte auf das Gesamtprojekt nicht ausreichend berücksichtigt.

Auf diesen Vorsorgeflächen dürfen B-Pläne erst dann erstellt werden, wenn es ein nachweisbares konkretes Ansiedlungsbegehren gibt. Das ist hier nicht der Fall. Eine Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe, auch auf Teilen der Fläche, ist nicht zulässig.

Damit ist weder ein B-Plan noch die zeitnahe Erschließung über die IPO-Gesamtmaßnahme möglich. Mit dieser Begründung sowie der Feststellung, dass es noch keine konkrete Ansiedlungsabsicht gibt, stellten der ZV IPO und die Stadt Pirna im Zuge des finalen Abwägungsverfahrens den Antrag auf Rücknahme der Festlegung des Vorsorgestandortes in den Regionalplan. **Der regionale Planungsverband folgte dem Antrag und strich den IPO-Standort wunschgemäß aus der Liste.**

Als Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe wurden im Regionalplan für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vier Flächen mit einer Gesamtgröße von 154 ha festgesetzt (Quelle: Regionalplan, 2. Fortschreibung).

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge					
GE07	entfällt VRG	südwestlich Pirna	Pirna	50 ha	
GE08	VRG	westlich Niederrottendorf	Neustadt in. Sachsen	44 ha	
GE09	VRG	südlich Langenwolmsdorf	Stolpen	59 ha	Reduzierung im südlichen Bereich im Ergebnis der Umweltprüfung
GE10	VRG	östlich Dippoldiswalde	Dippoldiswalde	28 ha	
GE11	VRG	westlich Kesselsdorf	Wilsdruff	23 ha	abweichend von der Mindestgröße von 25 ha

Die Festsetzung im Regionalplan erfolgt unter der folgenden Prämisse:

„Mit der Standortvorsorge für großflächige Gewerbebetriebe soll gewährleistet werden, dass einerseits mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und andererseits für die wirtschaftliche Entwicklung genügend Flächenpotenziale für differenzierte Standortanforderungen vorhanden sind.“

Faktencheck:

Großflächige gewerbliche und industrielle Ansiedlungen sind gemäß Regionalplan vorrangig auf den planungsrechtlich gesicherten Vorsorgestandorten zu entwickeln. Der Bedarf an solchen Standorten

wurde im Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplanes umfangreich untersucht, bewertet und per Beschluss rechtskräftig definiert.

Mit den vier festgesetzten Standorten ist der Bedarf im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gedeckt. Infolge dessen müsste bei einer beabsichtigten Inanspruchnahme der IPO-Fläche D rechtlich unanfechtbar begründet werden, warum eine Großansiedlung nicht auf den verbindlich festgesetzten Vorsorgestandorten möglich ist.

Aufgrund des Flächenspargebots in den §§ 1 und 1a des BauGB ist das absehbar nicht möglich bzw. mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden.

Die Entscheidung, den oben benannten Antrag zu stellen, hat dazu geführt, dass die einzige belastbare planungsrechtliche Begründung für die Entwicklung des Teilbereichs D weggefallen ist.

1.3 Umweltrechtliche Rahmenbedingungen

Es sind im Zusammenhang mit der B-Plan-Erarbeitung umfangreiche umweltrechtliche und umweltplanerische Untersuchungen erforderlich. Durch die Beeinflussung von Natura-2000-Gebieten sowie der geplanten Umwandlung eines Teils des LSG Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen in ein Industriegebiet sind stichhaltige Begründungen für den Umfang und die zwingende Notwendigkeit geplanter Eingriffe zu liefern, um auf dieser Grundlage zu prüfen, ob die geplanten Eingriffe genehmigungsfähig sind und welcher Kompensationsaufwand daraus abzuleiten ist. Spätestens hier ist nachzuweisen, dass es zur großflächigen Inanspruchnahme wertvoller Landwirtschaftsflächen mit einem hohen, und damit besonders schützenswertem Bodenwert, keine Alternative gibt. Für die Inanspruchnahme des LSG ist ein Ausgliederungsverfahren durchzuführen.

Konsequenz:

Man kann nur gespannt sein, wie das alles rechtssicher begründet wird. Davon hängt maßgeblich auch die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens ab. Aus all diesen Gesichtspunkten ergibt sich ein hoher Grad an rechtlicher Unsicherheit, aber auch im Hinblick auf die Kostenentwicklung.

1.4 Begründung des vermeintlichen Erschließungsbedarfs

Die Begründung des vermeintlichen Erschließungsbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme eines Wirtschaftsraumes Oberelbe, der in den Standorteinordnungen für das folgende Gebiet definiert wurde:

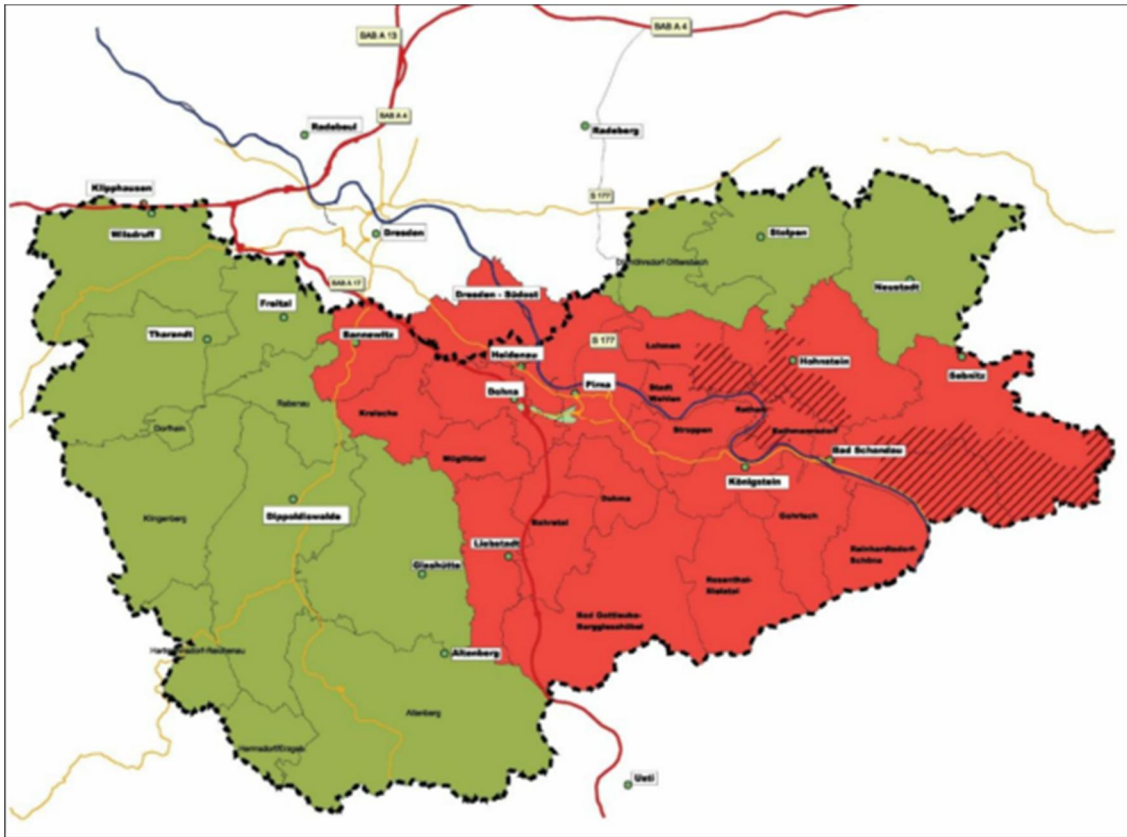


Abb. 3: Überblick über die Lage des Wirtschaftsraums Oberelbe (rot markiert) innerhalb des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bzw. zur Landeshauptstadt Dresden

Faktencheck:

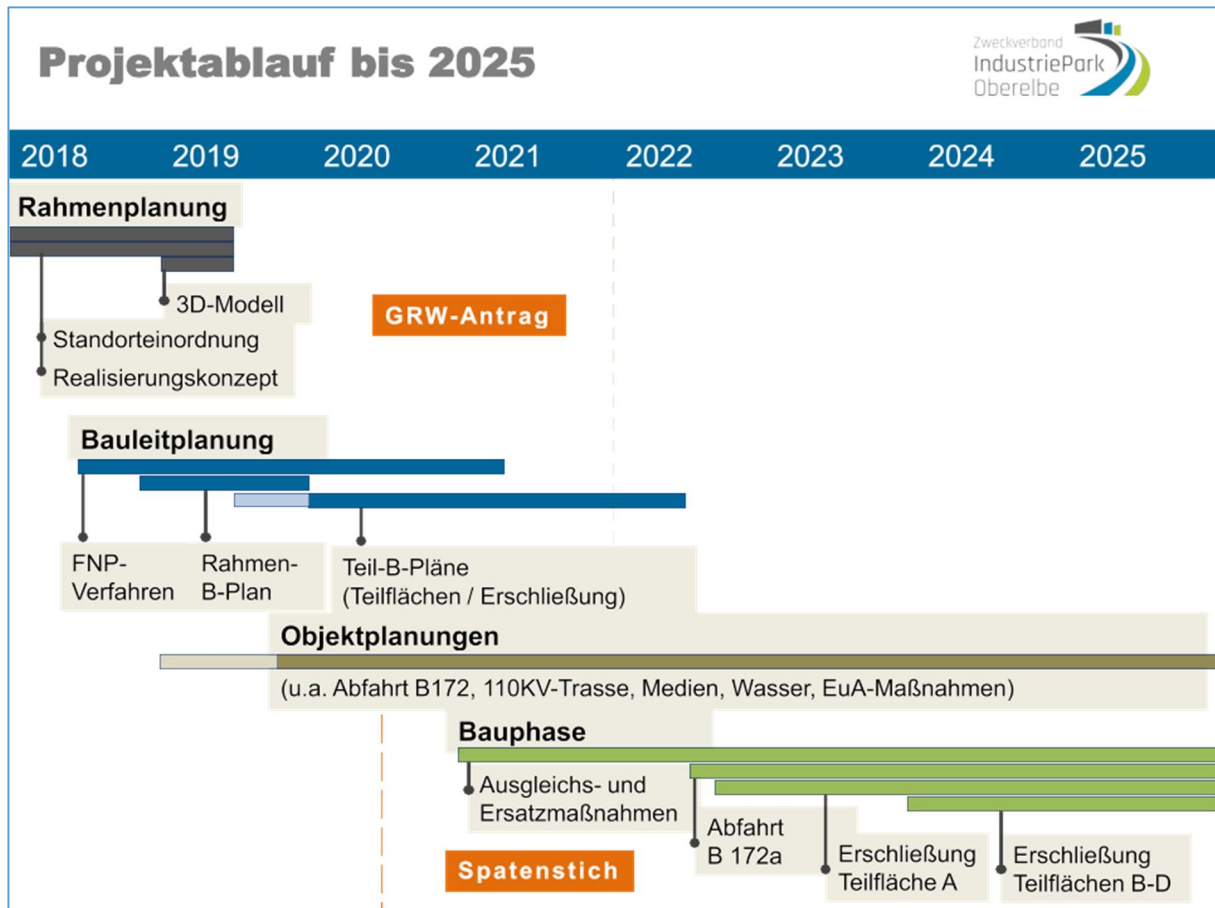
Auffällig ist, dass die Flächendefinition unter vollständiger Aussparung der Vorranggebiete erfolgte. Auch wichtige Entwicklungsgebiete im südlichen Stadtraum Dresdens werden ausgespart. Ein prägnantes Beispiel ist der Wissenschaftsstandort Dresden Ost (B-Pläne 389 und 399) mit einer Bruttofläche von ca. 100 ha und einer Nettofläche von ca. 45 ha (Forschungs- und Innovationsstandort für forschungsaffine Unternehmen, Startups, Dienstleistungen). Das Leistungsbild deckt sich auffallend mit den Zielsetzungen des IPO.

Es ist bekannt, dass die Kommunen bzgl. der Gewerbegebiete in einem direkten Konkurrenzkampf stehen. Das Weglassen dieser wichtigen Informationen sollte den dringenden Bedarf an den IPO-Flächen begründen. Das ist ein üblicher „Planungstrick“ aus der Praxis, der keiner tieferen fachlichen und rechtlichen Prüfung standhält.

2. Zeitplan

Das Hauptproblem für die Planer und politisch Verantwortlichen liegt darin, dass das Projekt bereits jetzt zeitlich aus dem Ruder gelaufen ist und die von den IPO-Verantwortlichen festgesetzten und gegenüber den Bürgern, der Wirtschaft und der Politik intensiv kommunizierten Zeitpläne Makulatur sind. Das hat unmittelbare Folgen für die Finanzierung.

Der am 19.03.2019 in der Bürgerversammlung in Heidenau vorgestellte Zeitplan sah wie folgt aus (Quelle: auf der Internetseite www.ZV-IPO.de veröffentlichte Präsentation):



Bereits ein halbes Jahr später ist klar, dass der Zeitplan nicht ansatzweise einzuhalten ist. Dies muss den IPO-Verantwortlichen aber bereits zum Zeitpunkt der damaligen öffentlichen Präsentation bewusst gewesen sein. Hier werfen wir den Verantwortlichen bewusste Verschleierung der Tatsachen in der Öffentlichkeit vor.

Begründbar ist dies wie folgt (Faktencheck):

Planungsrecht/Bebauungsplanverfahren:

- Es wurden völlig unrealistische Zeitschienen angesetzt. Die IPO-Projektverantwortlichen haben nicht praxisgerechte Annahmen zum Zeitbedarf für die vielfältigen, miteinander zu koordinierenden Fachplanungen und den Zeit- und Arbeitsaufwand für die B-Plan-Verfahren getroffen. Es sind je B-Plan, also für den Rahmen-B-Plan und für jeden einzelnen Teilgebiets-B-Plan zwei Offenlagen mit Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB) und der Bürger mit einem Zeitraum von mindestens einem Monat je Offenlage erforderlich. Danach muss jeder einzelne Einwand bearbeitet, bewertet und abgewogen werden. Auf der Grundlage der Einwände und der Abwägungsergebnisse sind die Planungen fortzuschreiben, anzupassen oder zu korrigieren. Auch hierbei sind umfangreiche fachliche Abstimmungen erforderlich. Bei erheblichen Änderungen ist die Wiederholung der jeweiligen Offenlage erforderlich.
- Das Landratsamt hat je B-Plan eine dreimonatige Prüf- und Genehmigungsfrist. Die reine Verfahrensdauer je B-Plan beträgt somit 5 Monate, ohne den Zeitbedarf für Planungen, die Abwägungen, die Durchführung von zusätzlichen Genehmigungsverfahren und für die

politischen Gremiendurchläufe im Zusammenhang mit der Bewertung der Abwägungsergebnisse und der Beschlussfassung der B-Plan-Satzungen.

- Die Planungsleistungen für einen Teil der B-Pläne wurden erst auf der Grundlage eines Beschlusses der Zweckverbandsversammlung vom 20.08.2018 beschränkt ausgeschrieben. Bisher wurde noch nicht einmal der Vorentwurf des Rahmen-B-Planes in die öffentliche Anhörung (Bürger, Träger öffentlicher Belange) gegeben.

Planungs- und Ausschreibungsbedingungen:

- Die Planungsleistungen für die Planrechtsverfahren (B-Pläne) und die Fachplanungen sind sehr umfangreich und aufwändig. Sie müssten nach der Vergabeverordnung (VGV) und wegen der Überschreitung der EU-Schwellenwerte in einem EU-weiten Wettbewerbsverfahren vergeben werden. Die Schwellenwerte betragen derzeit für Planungsleistungen 221.000 Euro und für Bauleistungen 5.548.000 Euro, jeweils ohne Mehrwertsteuer. Es ist die komplette voraussichtliche Leistung anzusetzen, auch wenn vorerst eine stufenweise Beauftragung stattfindet. Eine Stückelung zur Umgehung der EU-Schwellenwerte ist nicht zulässig.
- Der Zeitbedarf für die Objektplanungen ist im Hinblick auf den geplanten Baubeginn Ende 2020 völlig unterschätzt wurden.

Unter Berücksichtigung von Ausschreibungsfristen für Bauleistungen –auch hier ist aufgrund der zu erwartenden Auftragssummen in mehreren Fällen mit EU-Vergabeverfahren zu rechnen- ist der geplante Baubeginn nicht mehr haltbar.

3. Finanzielle Förderung des Projekts

3.1 Voraussetzungen

Die finanzielle Förderung des Gesamtvorhabens ist über das Förderprogramm GRW-Infra vorgesehen. Die aktuelle Förderperiode läuft am Jahresende 2020 aus. Es ist eine Antragstellung bis zum 30.06.2020 erforderlich. Das kommt im folgenden Zeitplan, der zur Bürgerversammlung am 19.03.2019 in Heidenau präsentiert wurde (Quelle: auf der Internetseite www.ZV-IPO.de veröffentlichte Präsentation), zum Ausdruck:

Mittelfristige Ziele bis Mitte 2020



... bis zum 30.6.20:

1. Eigentum (mind. zentrale Grundstücke)
2. Baurecht (mind. für Teilbereich)
3. Objektplanungen (mind. Lph 3 - Entwurfspl.)

} Antragsvoraussetzungen

> Einreichung Fördermittelantrag im GRW-Infra Programm

... und bis zum 31.12.2020:

> Fördermittelbewilligung und Spatenstich!

Bereits zum Zeitpunkt dieser Präsentation war absehbar, dass dieser Zeitplan nicht einhaltbar ist. Auch hier werfen wir den Verantwortlichen bewusste Verschleierung der Tatsachen vor.

Faktencheck:

Es kann bis zum 30.06.2020 kein Fördermittelantrag gestellt werden, weil die folgenden grundlegenden fachlichen und formellen Voraussetzungen fehlen (Grundlage: Analyse des Antragsformulars des Freistaates Sachsen für GRW-Fördermittel):

- Der Antragsteller muss Eigentümer der Grundstücke sein. Der Widerstand einiger Eigentümer ist bekannt. Enteignungen sind nur auf der Basis von rechtskräftigen B-Plänen möglich und langwierig.
-> **voraussichtlich nicht erfüllbar, bereits an diesem Punkt ist die Bearbeitung der Antragscheckliste zu Ende**
- Es sind umfangreiche Nachweise zu tatsächlich ansiedlungswilligen Firmen erforderlich, um den konkreten Bedarf für die jeweilige Investition stichhaltig nachzuweisen. Da es sich vorzugsweise um förderfähige Unternehmen handeln soll, müssen diese und ihre konkreten Ansiedlungsabsichten bekannt sein. Die Anzahl der Firmen und ihr zu dokumentierender Bedarf müssen in einem relevanten Verhältnis zur Gesamtnutzungsfläche stehen. Die Tabelle im Punkt 8 des Fördermittelantrags sieht wie folgt aus:

Angaben zu den Betrieben, die neu angesiedelt werden sollen:

Firma	Sitz der Firma	Produktionsprogramm bzw. Gegenstand des Unternehmens	Gelände Bestand/ Bedarf/ Optionen in qm	Beschäftigte derzeit (dav. weibl.)	Beschäftigte zusätzlich neu (dav. weibl.)	Neugründungen (N) Erweiterung (E) Verlagerung (V) Zweigbetrieb (Z)

- Für die geplante Fläche von 140 ha ist somit eine recht große Anzahl von konkreten Ansiedlungsabsichten, gegliedert nach den IPO-Teilflächen, nachzuweisen.
-> **absehbar nicht erfüllbar**
- Naturschutzrechtliche Genehmigungen bzw. deren konkrete Inaussichtstellungen müssen nachgewiesen werden.
-> **die Forderung ist ohne rechtskräftige B-Pläne nicht erfüllbar**
- Die Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ist nachzuweisen.
-> **Nachweis offen und bei dieser überproportionalen Flächenexpansion schwer zu führen**
- Die Infrastrukturplanung muss dem Landesamt für Straßen und Verkehr zur gutachterlichen Stellungnahme vorgelegt werden. Dafür muss die Planung ausreichend konkret, belastbar und umfassend mit allen Planungsbeteiligten abgestimmt sein. Üblicherweise ist dafür eine Entwurfs-/Genehmigungsplanung einzureichen. Sie umfasst als wichtigste Planungsbestandteile die Straßenplanung, die Planung von Ingenieurbauwerken, die Planung von Medien unter der besonderen Situation, dass für die jeweiligen Medien unterschiedliche Versorgungsunternehmen auf dem IPO-Areal zuständig sind, sowie die Umweltplanungen (Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen) für diese Infrastrukturmaßnahmen. Diese Planung kann erst auf der Basis von rechtskräftigen B-Plänen erarbeitet werden.
-> **ist in absehbarer Zeit nicht erfüllbar**

3.2 Konsequenzen

Da fristgemäß kein Fördermittelantrag gestellt werden kann, platzt der bisherige Finanzierungsplan, weil dieser auf der aktuellen Förderquote aufbaut. Es wird sicherlich Folgeprogramme geben. Allerdings ist nicht bekannt, ob die Förderquote so hoch bleibt. Die Prognosen gehen von einer spürbaren Absenkung aus. Die Kosten steigen.

Diese zusätzlichen Kosten müssen durch höhere Kredite finanziert und somit auf die Mitgliedsstädte umgelegt werden.

Ohne die ab 2021 geplanten Fördermitteleinnahmen ist der IPO-Haushalt nicht gedeckt.

Weitere projektbezogene Risiken

Finanzielle Risiken für die Haushalte der Mitgliedsstädte

Die Finanzplanung der o.g. Präsentation geht von einer Refinanzierungsdauer von ca. 7 Jahren aus. Bis dahin soll der weit überwiegende Teil der Grundstücke verkauft sein. Dieser Zeitplan ist in Anbetracht der sehr großen Angebotsfläche sehr ambitioniert und risikobehaftet. Aus Verzögerungen bei der Vermarktung ergeben sich die folgenden Risiken:

- Mehraufwendungen sind satzungsgemäß über die Zweckverbandsumlage durch die drei Städte zu tragen
- Aufgrund des großen Investitionsvolumens sind bei ausbleibendem Vermarktungserfolg erhebliche zusätzliche Kosten für die Kredite zu finanzieren. Im Vergleich zu einer tatsächlich bedarfsorientierten Entwicklung steigen das Finanzierungsrisiko und die Finanzierungskosten überproportional.
- Aus der Vermarktung entstehende Verluste sind durch die IPO-Mitgliedsstädte zu tragen. Sie werden ihnen vom ZV IPO satzungsgemäß per Bescheid in Rechnung gestellt.

- Je länger die Refinanzierung dauert, desto länger muss der Zweckverband betrieben werden. Daraus resultieren erhebliche jährliche Verwaltungs- und Projektsteuerungskosten in sechsstelliger Höhe.

Diese Lasten engen den Finanzspielraum der Städte langfristig spürbar ein.

4. Risiken für die Ansiedlungsstruktur

Bisher werden auch auf öffentlichen Druck hin verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie Tankstellen und Logistikunternehmen, wortreich ausgeschlossen. Eine schleppende Vermarktung erhöht den Verkaufsdruck, so dass unter diesen Bedingungen auch damit zu rechnen ist, dass die konsequenten Vorgaben schrittweise aufgeweicht werden. Die jeweiligen Entscheidungen sind gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 5 der Verbandsversammlung übertragen worden, sofern der Einzelwert eines Grundstücksgeschäfts höher als 100.000 Euro netto ist. Das hat für die Verbandsräte und somit mittelbar für die Stadträte die folgenden Konsequenzen:

- Sie können mit dem Refinanzierungsproblem unter Druck gesetzt werden, weil sie über das Budgetrecht des Stadtrates auch für die weiteren finanziellen Konsequenzen für die Haushalte der Städte verantwortlich sind.
- Die Stadträte müssen sich für solche Entscheidungen gegenüber den Bürgern, die sich dann zurecht getäuscht fühlen, rechtfertigen.
- Die Zweckverbandsführung und vor allem die Projektverantwortlichen werden auf die Entscheidungen der Verbandsräte und somit der Stadträte verweisen. Diese Verfahrensweise gibt es bereits jetzt.

Externe Risiken

Durch den geplanten Braunkohleausstieg, der aus politischen und wirtschaftlichen Gründen unbedingt erfolgreich umgesetzt werden muss, werden enorme Finanzmittel des Bundes sowie der betroffenen Bundesländer in die Lausitz und den Raum Leipzig fließen und Ansiedlungen verschiedenster Art massiv unterstützt. Der Ansiedlungsschwerpunkt wird sich voraussichtlich in erheblichem Umfang in diese Regionen verschieben.

Mit diesen Rahmen- und Förderbedingungen kann das IPO-Projekt nicht mithalten.

5. Ertragsaussicht des Vorhabens

Die mittelfristige Finanzplanung im Haushaltplan 2019 sieht im 10-Jahreszeitraum bis 2029 Zweckverbandsumlagen in Höhe von 16,301 Mio. Euro vor. Davon entfallen auf die Stadt Pirna ca. 9,78 Mio. Euro und auf die Städte Heidenau und Dohna jeweils ca. 3,26 Mio. Euro.

Eine auf der Website des Zweckverbandes veröffentlichte Präsentation zu den Finanzen vom 12.02.2019 enthält auch eine Aussage zum jährlichen Netto-Zuwachs nach Abzug aller Verbindlichkeiten, der erhöhten Kreisumlage und der Verminderung der Schlüsselzuweisungen. Es wird ein Betrag von mindestens 717.000 Euro benannt. Das sind 430.200 Euro für Pirna und jeweils 143.400 Euro für Heidenau und Dohna.

Die Einnahmen fließen in der prognostizierten Höhe erst dann, wenn der IPO fast vollständig vermarktet ist.

Faktencheck:

Im Verhältnis zu den erheblichen Risiken, die mit dem Projekt IPO eingegangen werden, ist der jährliche Ertrag sehr gering und faktisch kaum haushaltrelevant. Die als wichtiges Hauptargument für den IPO beworbenen Steigerungen der Steuereinnahmen stellen sich nach Abzug aller Kosten fast als Nullsummenspiel heraus.

6. Zusammenfassung der Fakten

Das IPO-Projekt steht aus finanziellen und rechtlichen Gründen vor dem Scheitern. Auch hat es kaum Rückhalt in der Bevölkerung. Mögliche Alternativen werden ignoriert, polemisch wegdiskutiert oder durch planerische Schachzüge umgangen.

Maßgebender Grund ist nicht der Widerstand von Bürgern, Bürgerinitiativen und politischen Parteien/Gruppierungen. (Sie hatten dafür wegen der bisher nicht durchgeführten öffentlichen Beteiligungsprozesse nur wenig Gelegenheit.)

Die Hauptursache für das absehbare Scheitern des derzeitigen IPO-Ansatzes liegt in gravierenden Projektplanungs- und Projektmanagementmängeln, für die die Führung des Zweckverbandes und die Projektleitung verantwortlich sind.

Seitens der Bürgerinitiativen werden bisher lediglich die umfangreichen Probleme und Defizite offengelegt und zusammen mit den Zielsetzungen des Projekts hinterfragt. Ein Beispiel dafür ist unsere Sachstandsinformation¹ vom 10.08.2019. Diese enthält einen Lösungsvorschlag für eine bedarfsorientierte wirtschaftliche Weiterentwicklung und ein konkretes Gesprächsangebot.

7. Reaktion der IPO-Verantwortlichen

- Eine öffentliche Kommunikation zu den immer offensichtlicher werdenden Problemen findet nicht statt.
- Anfragen von Bürgern zu Projektrisiken und dem Umgang damit wurden immer wieder ausweichend, unvollständig oder gar nicht beantwortet.
- Auf die Sachstandsinformation der Bürgervereinigung Dohna, die bereits viele Probleme und Mängel benannt hat, aber auch einen Lösungsvorschlag und vor allem ein konkretes Gesprächsangebot enthält, gab es seitens der IPO-Verantwortlichen keine direkte Reaktion. Sie löste aber hektisches Handeln im Hintergrund aus.
- Statt sich einer sachlichen Diskussion zu stellen, wurde am 24.08.2019 in der Sächsischen Zeitung ein weiterer Hurra-IPO-Artikel unter maßgebender Mitwirkung der Herren Opitz, Flörke und Elsner unter aktiver Mitwirkung der Pirnaer Lokalredaktion platziert. Eckpunkte: 140 Mio. Euro Gesamtkosten, davon 70 Mio. Euro Fördermittel, Ansiedlungs- und Arbeitsplatzpotential, keine Informationen zu Problemen und signifikanten Risiken
- **Zwei Tage später**, am 26.08.2019, wurde Herr Opitz in der Bürgermeisterkandidatenrunde in Heidenau auf inhaltliche Probleme hinsichtlich der fristgerechten Fördermittelbeantragung für die bis Ende 2020 laufende Förderperiode angesprochen. Er traf in seiner Antwort die folgenden Aussagen:

¹ Industriepark Oberelbe (IPO) -eine kritische Zwischenbilanz zum Verfahrensstand als Information für die Stadträte der Städte Pirna, Heidenau und Dohna, zum Nachdenken und zur Diskussion; siehe: https://ipostoppen.files.wordpress.com/2019/08/ipo_sachstandsc3bcbersicht.pdf

- Eine Fördermittelzusage in der aktuellen Förderperiode (Antrag bis Mitte 2020) ist nicht mehr realistisch. In welchem Umfang und unter welchen Bedingungen es Mittel in der nächsten Förderperiode geben könnte, ist noch nicht absehbar.
- „Wir haben nicht allzu viele Chancen, das Ding durchzukriegen. Aber der erste Anlauf der muss sitzen.“

Weitere bemerkenswerte Aussagen von ihm waren:

- Herr Opitz steht inzwischen einem Bürgerbegehren zum IPO aufgeschlossen gegenüber, mahnt aber eine klare Fragestellung und Zeit zur umfassenden Information an, um die Bevölkerung vom IPO zu überzeugen.
- Die Bürgermeister der drei beteiligten Städte würden nichts gegen den Willen der Stadträte tun. Wenn also der Stadtrat Beschlüsse gegen den IPO fasst, geben die Bürgermeister an, diese so vertreten zu wollen.

Obwohl die SZ über diese Veranstaltung informierte und sogar erwähnte, dass sich auch IPO-Gegner zu Wort gemeldet haben, erfolgte zu diesen bemerkenswerten Aussagen von Herrn Opitz keine Berichterstattung.

8. Gesamtfazit

- Der bisherige Zeit- und Finanzplan ist nicht mehr relevant. Die konkrete Finanzierung ist offen.
- Vom Verbandsvorsitzenden wird inzwischen selbst eingeschätzt, dass die Umsetzbarkeit des Projekts IPO in erheblichem Maße gefährdet ist. Offenbar überwiegen die Risiken des Scheiterns in erheblichem Maße die Chancen einer Umsetzung.
- Das Projekt ist durch eine bemerkenswerte Intransparenz geprägt. Das betrifft nicht nur die fehlenden Informationen zu den beiden vorangegangenen Punkten. Beispielsweise werden in den meisten Niederschriften der Zweckverbandsversammlung zwar die Fragen von Verbandsräten wiedergegeben. Im Gegensatz zur allgemein üblichen Verfahrensweise fehlen die Antworten.
- Das Projekt ist eindimensional auf eine industrielle Großansiedlung ausgerichtet. Belange der ortsansässigen Wirtschaft werden nur teilweise berücksichtigt. Die Belange der betroffenen Landwirte werden völlig ignoriert.

Es ist bei den IPO-Verantwortlichen der politische und wirtschaftliche Wille da, das Projekt durchzuziehen. Das Projekt droht aber an sich selbst zu scheitern. Offenbar sind der Aufwand, der Zeitbedarf und grundlegende rechtliche Rahmenbedingungen vorab nicht gründlich genug geprüft und/oder falsch eingeschätzt worden. Im Projektmanagement sind weitere gravierende Fehler gemacht worden. Und vor allem fehlt offenbar der Wille, Entwicklungen rechtzeitig kritisch zu hinterfragen, sich der Realität zu stellen und dafür auch gegenüber der Öffentlichkeit geradezustehen.

Es ist höchste Zeit, reinen Tisch zu machen und eine umfassende Transparenz her- und sicherzustellen.

Bürgervereinigung Dohna, 20.09.2019

Kontakt: Ingo Düring, Krebs 1a, 01809 Dohna, rica.duering@freenet.de