Vorlage Nr. 101.19.594

20. September 2022 1 von 5

Interkommunales Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg"

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in:

## **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Übernahme der interkommunalen Gewerbeentwicklung am "Sandershäuser Berg" durch den Zweckverband Raum Kassel (ZRK) von der Gemeinde Niestetal aufgrund § 3 Nr. 1 d) der ZRK-Verbandssatzung, deren Vorbereitung und Durchführung nach der auf gleicher Satzungsgrundlage dazu verabredeten Interessensausgleichsvereinbarung (IAV) erfolgen soll, wird zugestimmt.
- 2. Für die zu treffende Feststellung der ZRK-Verbandsversammlung nach § 13 Nr. 2 der ZRK-Verbandssatzung, dass die Maßnahme zu 1. Bedeutung für das gesamte Verbandsgebiet zugesprochen wird, wird zugestimmt.
- 3. Die Stadt Kassel beteiligt sich als ZRK-Verbandsmitglied gemäß § 13 Nr. 2 der Verbandssatzung an der interkommunalen Maßnahme zu 1.
- 4. Der IAV für die interkommunale Entwicklung des Gewerbegebiets "Sandershäuser Berg" in Niestetal, OT Sandershausen (GSB2) zwischen dem ZRK und der Gemeinde Niestetal wird zugestimmt.
- 5. Der Magistrat wird ermächtigt, weitere ggf. durch Beteiligungsverzicht anderer ZRK-Kommunen verfügbare Anteile zu übernehmen.
- 6. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung der Beschlüsse erforderlichen Erklärungen in der jeweils gebotenen rechtlichen Form rechtsverbindlich abzugeben. Die Ermächtigung umfasst auch die Vornahme etwaiger redaktioneller Ergänzungen, Änderungen, Streichungen oder Klarstellungen.

## Begründung:

Das Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg" in Niestetal, OT Sandershausen, soll nach anfänglicher kommunaler Entwicklung mit seiner nach dem Regionalplan noch zur Verfügung stehenden Fläche interkommunal unter Beteiligung des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) weiterentwickelt werden. Dies steht in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Aussagen und Entwicklungsvorgaben.

2 von 5

Schon seit mehreren Jahren verfolgen der ZRK und seine Mitgliedsgemeinden die interkommunale Entwicklung eines Gewerbegebiets entlang der BAB A7 am Sandershäuser Berg. Die Fläche ist seit 2009 im gültigen Regionalplan ausgewiesen und der Flächennutzungsplan sichert den planungsrechtlichen Rahmen des gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes im nordöstlichen Verbandsgebiet unter Nutzung der Verkehrsgunst dieses Bereiches. Der Standort entspricht zudem den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des Siedlungsrahmenkonzepts Wohnen und Gewerbe 2030 (SRK). Darin ist auch festgelegt, dass große Gewerbegebiete mit über 5 ha grundsätzlich interkommunal zu entwickeln sind. Die angestrebte Erweiterung bewegt sich im Rahmen der darin formulierten flächenmäßigen Ziele.

Im Vorgriff auf die angestrebte Entwicklung des gesamten Gebiets von ca. 135 ha, entwickelte die Gemeinde Niestetal bereits eine Fläche von 38 ha. Ziel ist die verbliebenen ca. 97 ha am Sandershäuser Berg interkommunal zu entwickelt. Die Entwicklung am Sandershäuser Berg stellt, neben den Flächen Kaufungen und Fackelteich, die letzte große potenzielle Gewerbeentwicklungsfläche im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel dar. Auf absehbare Zeit ermöglicht die Entwicklung daher die einmalige Chance einer Gewerbeentwicklung dieser Größenordnung.

Die Übernahme der interkommunalen Gewerbeentwicklung am Sandershäuser Berg durch den ZRK von der Gemeinde Niestetal erfolgt nach § 3 Nr. 1 d) der ZRK-Verbandssatzung. Die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme erfolgt auf gleicher Satzungsgrundlage im Rahmen einer Interessensausgleichsvereinbarung.

## Interessensausgleichsvereinbarung (IAV)

Die IAV wurde von der ZRK-Verbandsversammlung am 24.11.2021 und von der Gemeindevertretung Niestetal im Dezember 2021 beschlossen.

Die IAV ist aus den bewährten Regelungen der Vereinbarung für das Güterverkehrszentrum entwickelt und kann mit den Grundsätzen

- Beschreibung des Vereinbarungsgebietes,
- Festlegen von Beteiligungswerten,
- Finanzierung von Investitionen sowie die Verteilung von Aufwendungen und Erträgen folgen dem festgelegten Beteiligungswert,
- Festlegung der Einbringung gemeindlicher Flächen und Behandlung der geschaffenen Infrastrukturwerte

3 von 5

auch als Grundlage für weitere interkommunale Verabredungen mit Beteiligung des ZRK gelten.

Zu den Regelungen in der Vereinbarung selbst wird u.a. festgehalten:

- Für die bereits geschaffene Infrastruktur der kommunalen Entwicklung von ca. 38 ha werden Vorkosten für den ersten Entwicklungsschritt von ca. 22 ha (GSB 2.1) anerkannt. Für weitere Entwicklungen erhöht sich die Anerkennung von Vorkosten entsprechend.
- 2. Die bisherige kommunale Entwicklung der Gemeinde Niestetal kann unter Beachtung der gemeinsamen planungsrechtlichen Vorgaben für die Entwicklung des gesamten Gewerbegebiets weiterverfolgt werden.

Die Umsetzung der interkommunalen gewerblichen Entwicklung aufgrund der IAV bedingen zudem

- a) die Übertragung der Vorbereitung und Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme nach § 3 Nr. 1, d) der Verbandssatzung durch das Verbandsmitglied sowie
- b) eine Erklärung der teilnehmenden Verbandsmitglieder.

Ob die Aufgabe Bedeutung für das gesamte Verbandsgebiet hat, wird durch Beschluss der Verbandsversammlung im Einvernehmen mit allen Verbandsmitgliedern festgelegt. Zielsetzung ist, die vom ZRK erforderliche Annahme der Übertragung in der Sitzung am 29.11.2022 beschließen zu lassen. Dazu bedarf es der Überlassung der Beschlüsse aller Verbandsmitglieder bis Mitte Oktober 2022.

Für die Übertragung der Aufgabe durch das Mitglied Niestetal und für die IAV besteht in der Folge die Genehmigungspflicht durch das Regierungspräsidium Kassel. Danach kann formal die Kooperation aufgenommen werden.

## Finanzieller Beteiligungs- und Verteilungsgrundsatz

Nach § 13 Nr. 2 der Verbandssatzung kann der ZRK zur Finanzierung der Kosten eine Umlage erheben, soweit alle Mitglieder das Einvernehmen erteilen, dass die übertragene Aufgabe Bedeutung für das gesamte Verbandsgebiet hat. Die Umlage wird nur gegenüber teilnehmenden Verbandsmitgliedern erhoben.

Gemäß IAV werden im Vereinbarungsgebiet die Vorkosten, Investitionskosten, die Aufwendungen und Erträge nach folgendem Maßstab zwischen den Vereinbarungsbeteiligten verteilt:

50 % Gemeinde Niestetal

und 4 von 5

 50 % Zweckverband Raum Kassel (davon 50 % Stadt Kassel und 50 % beteiligte Verbandsmitglieder ohne Niestetal).

Auf die Stadt Kassel werden somit 25 % der gesamten Vor- und Investitionskosten, der Aufwendungen sowie der Erträge verteilt.

Bisher sind von der Gemeinde Niestetal gemäß § 6 der IAV für die Infrastruktur des Gewerbegebiets am Sandershäuser Berg Leistungen in Höhe von insgesamt ca. 14,6 Mio. € erbracht worden. Bei diesen Leistungen handelt es sich um Vorkosten, die der Gemeinde bis zum Vertragsabschluss insgesamt entstanden sind. Für den ersten Entwicklungsabschnitt von ca. 22 ha (GSB 2.1) werden Vorkosten für die geschaffene Infrastruktur in Höhe von insgesamt 11 Mio. € anerkannt (siehe Anlage). Nach § 2 Nr. 1 der IAV sind davon zunächst 5,4 Mio. € auf die beteiligten Verbandsmitglieder umzulegen. Damit entfallen 2,7 Mio. € auf die beteiligten Verbandsmitglieder und 1,35 Mio. € auf die Stadt Kassel. Der Anteil ist der Gemeinde Niestetal vom ZRK bis zum 31.12.2023 zu überweisen.

Die Kosten zur Bodenbevorratung, der durch die Gemeinde Niestetal eingebrachten bzw. angekauften Grundstücke in Höhe von 5,6 Mio. €, sind dabei als Risikoanteil zunächst nicht zahlungswirksam. Diese Kosten sind erst zu entschädigen, wenn die Grundstücke weiterverkauft bzw. anderweitig im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme benötigt werden (z.B. für den Straßenausbau oder als Ausgleichflächen).

Die Beteiligung der Stadt Kassel als ZRK-Verbandsmitglied an der interkommunalen Maßnahme am Sandershäuser Berg eröffnet die Chance auch zukünftig attraktive Gewerbeflächen anbieten zu können, zumal die Flächen im Gewerbepark-Niederzwehren sehr gut angenommen werden und die Nachfrage perspektivisch im Stadtgebiet nicht mehr vollumfänglich gedeckt werden kann. Bereits im noch nicht erschlossenen 3. Bauabschnitt des Gewerbeparks konnte bei einer Gesamtfläche von ca. 28 ha ein Grundstück von 8,2 ha verkauft und eine weitere Fläche von

ca. 3.5 ha für einen Interessenten reserviert werden.

Eine erfolgreiche Gebietsentwicklung am Sanderhäuser Berg schafft weitere attraktive Gewerbeflächen und neue Arbeitsplätze, generiert Steuereinnahmen und verringert den Flächenverbrauch durch die Bündelung der gewerblichen Entwicklung in verkehrsgünstiger Lage. Die Beteiligung an der an der interkommunalen Maßnahme ist ökologisch und ökonomisch nachhaltig und ein Gewinn für die Stadt Kassel und die Region.

Die Vertragspartner dürfen im Innenverhältnis Anteile ihrer Beteiligung Dritten überlassen. Die Interessenausgleichsvereinbarung bleibt hiervon unberührt. Es liegt aus o.g. Punkten im Interesse der Stadt Kassel ggf. durch Beteiligungsverzicht anderer Gemeinden verfügbare Anteile zu übernehmen.

5 von 5

Der Magistrat hat diese Vorlage in seiner Sitzung am 19. September 2022 beschlossen.

Christian Geselle Oberbürgermeister