



Sitzungsvorlage

Fachbereich	AZ	Bearbeiter
FB 1 - Büroleitung und Zentrale Dienste		Marcel Keidel

Beratungsfolge:		
Beschlussgremium	Datum	Status
Verbandsgemeinderat	26.03.2025	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Grundsatzbeschluss zur Kooperation für das Industriegebiet Schellweiler - Ehweiler

Sachverhalt:

Die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan hat vor **10 Jahren** den Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des **Industriegebiets Schellweiler - Ehweiler** gefasst. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, darunter:

- **Landkauf** für das Gebiet sowie für notwendige **Ausgleichsflächen**
- **Ausschreibung der Infrastrukturplanung**
- **Gespräche mit Investoren und ansiedlungswilligen Unternehmen**
- **Verhandlungen mit allen relevanten Genehmigungsbehörden**, um eine möglichst optimale Lösung für das Gebiet zu erarbeiten

Die größte Herausforderung der letzten Jahre war die **Zufahrtsregelung**, die aufgrund unterschiedlicher behördlicher Vorgaben mehrfach überarbeitet werden musste. Nun liegt eine Lösung vor, die es ermöglicht, die nächsten Verfahrensschritte – insbesondere die **Offenlegung des Bebauungsplans (B-Plan)** – einzuleiten.

Fördermöglichkeiten & Herausforderungen:

Die Verbandsgemeinde hat intensive Gespräche mit dem **Ministerium für Wirtschaft** geführt, um eine Förderung für den Bau des Industriegebiets zu erhalten. **Ursprünglich wurde signalisiert, dass eine Förderung von 50–60 % möglich wäre.** Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit zunehmend verschlechtert, sodass eine Realisierung unter den ursprünglichen Annahmen immer schwieriger wurde.

Geplante Finanzierung bei Förderung:

- **60 % Förderung** durch das Land Rheinland-Pfalz (RLP)
- **10 % Eigenanteil** der Verbandsgemeinde (VG) (fix, unabhängig vom Verkaufspreis der Flächen)
- **30 % Finanzierung** durch den Verkauf der Flächen an einen Investor

Herausforderungen für die Förderfähigkeit:

1. Ansiedlung eines Betriebs gemäß der **Positivliste** (muss zu 100 % den Vorgaben des Ministeriums entsprechen).
2. Mindestgröße des Gebietes von **10 ha**, wobei **mindestens 60 % der Netto-Fläche** verkauft oder durch Interessensbekundungen gesichert sein müssen.
3. Kein Immobilieninvestor darf kaufen und anschließend weitervermieten (z. B. ist Panattoni ausgeschlossen).
4. Das Ministerium verfügt derzeit nicht über das erforderliche Budget, um eine Förderung in Höhe von 60 % bereitzustellen.

Aufgrund dieser zunehmend restriktiven Rahmenbedingungen wurde ein alternatives Modell mit einem privaten Konsortium erarbeitet.

Alternative Lösung: Kooperation mit F.K. Horn & Firu

In einem Gespräch mit dem Ministerium wurde angeregt, mit einem Konsortium zusammenzuarbeiten, mit dem bereits andere komplexe Projekte erfolgreich umgesetzt wurden. Nach Verhandlungen mit der **regional ansässigen Baufirma F.K. Horn** und dem **Ingenieurbüro Firu** wurde ein alternatives Vorgehen erarbeitet, das dem Verbandsgemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wird.

Geplantes Vorgehen:

- **F.K. Horn & Firu** übernehmen nach Abschluss eines noch zu verhandelnden Vertrags **alle weiteren Entwicklungskosten**.
- Die **Suche nach ansiedlungswilligen Unternehmen** erfolgt in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der **Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan**.
- **Verhandlungen mit den Genehmigungsbehörden** werden fortgesetzt, um eine bestmögliche Lösung für das Gebiet zu erzielen.
 - Bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die relevanten Behörden eingebunden, deren Erkenntnisse in den neuen Bebauungsplan (B-Plan) eingeflossen sind.
 - Sollten dennoch weitere Probleme auftreten, wäre dies überraschend, da die behördlichen Anforderungen bereits weitgehend berücksichtigt wurden.
- **Erst nach erfolgreichem Vertragsabschluss mit einem ansiedlungswilligen Unternehmen** beginnen F.K. Horn & Firu mit den Baumaßnahmen.
- Die Finanzierung der Erschließung erfolgt über **direkte Rechnungsstellung an die ansiedlungswilligen Unternehmen**.
- **Die VG verkauft das Land**, wobei der Verkaufspreis sich aus den bereits entstandenen Kosten, geteilt durch die Netto-Fläche, errechnet.

Vorteile für die Verbandsgemeinde:

1. Ansiedlung von Unternehmen ist auch möglich, die nicht zu 100 % der Positivliste entsprechen.
2. Eine Erschließung kann bereits bei einer Belegung unter 50 % erfolgen.
3. Die VG muss **keinen Eigenanteil von 10 %** aufbringen.
4. **Günstigere Baukosten**, da F.K. Horn intern anders kalkuliert.
5. Sollten weitere Gutachten notwendig sein, kann Firu diese schnell im eigenen Haus erstellen.
6. Sobald ein Unternehmen zur Ansiedlung einen Vertrag abschließt, kann der Ausbau sofort starten – eine erneute Ausschreibung ist nicht erforderlich.
7. Alle behördlichen Anforderungen wurden bereits frühzeitig abgestimmt, sodass weitere behördliche Probleme unerwartet wären.

Nachteile für die Verbandsgemeinde:

1. Die Baumaßnahmen beginnen erst, wenn eine für F.K. Horn & Firu wirtschaftlich interessante Belegung erreicht ist.
2. Die VG hat weniger Einfluss auf die Auswahl der Unternehmen und muss bei der Ansiedlung Kompromisse eingehen.
3. Für kleinere Unternehmen der VG könnte der Grundstückspreis ohne Förderung zu hoch sein.

Finanzierung & Investitionssumme:

Die Gesamtinvestition für das Industriegebiet wird aktuell auf **ca. 20 Mio. €** geschätzt.

Beschlussvorschlag:

Der Verbandsgemeinderat folgt der Empfehlung des **Wirtschafts- und Tourismusausschuss**, folgenden **Grundsatzbeschluss** zu fassen:

1. **Eine Kooperation mit F.K. Horn & Firu wird eingegangen.**
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den **finalen Vertragsentwurf** für die Zusammenarbeit auszuarbeiten und diesen in der nächsten Sitzung als **Beschlussvorschlag** vorzulegen.
3. Die Verwaltung verfolgt **weiterhin die notwendigen Schritte zur Offenlegung des Bebauungsplans (B-Plan).**

Mitzeichnung: