

## Industrie- und Gewerbegebiet „Plärrer“

### - ein Interkommunales Projekt der Stadt Wunsiedel und der Gemeinde Thiersheim -

Anmerkungen von Prof. Rainer K. Schöffel, Mitglied des Stadtrates Wunsiedel  
(15.03.2018; ergänzt am 18.11.2018)

Die beiden Gemeinden Wunsiedel und Thiersheim beabsichtigen ein rund 100 Hektar grosses Industrie- und Gewerbegebiet interkommunal zu erschliessen. Sie wollen dazu einen Zweckverband gründen. Wohl erstmalig durchgesickert ist die Idee einer „Papierfabrik“ aus CSU- und SPD-Fraktion. Daraufhin verweigern 13 Grundstückseigentümer aus Bernstein öffentlich den Verkauf ihrer landwirtschaftlichen Flächen für das geplante Vorhaben. Ein in Bayern einmalige Situation (vgl. SZ vom 10.03.18 und 28.03.18). Die in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie ist zunächst nur auf die Papierfabrik ausgerichtet und kommt zu dem Schluss, dass der Energiebedarf nicht gedeckt werden kann. Nach einer öffentlichen Bürgerversammlung wurde die Machbarkeitsstudie veröffentlicht. Diese ist jedoch unvollständig, zumal die grobe Kostenschätzung, die noch in der vorherigen Sitzung den beiden Gemeindevertretern vorgestellt wurde, nicht mehr enthalten ist. Der Wunsiedler Stadtrat beschliesst am 15.11.2018 die Gründung eines kommunalen Zweckverbandes. Der Gemeinderat Thiersheim wird im Dezember nachziehen.

#### 1. Grundlegende Planungsschritte für das Gewerbegebiet „Plärrer“

- Festlegung der Planungsidee/des Planungszieles
- Grundstückssicherung (zur Planungssicherheit)
- Analyse (Planungsidee/-ziel) mit
- Machbarkeitsstudie(n) - MBKS
- Konzeption (Planung) mit anschliessender
- Vermarktung
- Realisierung (Finanzierung/Bauausführung)
- Nutzung (Inbetriebnahme)
- Abschluss und Projektkontrolle
- Rückblick
- Formulierung neuer Teilprojekte

#### 2. Was ist eine Machbarkeitsstudie (MBKS)?

Eine MBKS gehört eindeutig in den Analysebereich und nicht in die Konzeption.

Eine MBKS überprüft mögliche Lösungsansätze für ein Projekt hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit. Im Rahmen einer MBKS werden die Lösungsansätze analysiert, Risiken identifiziert und Erfolgsaussichten abgeschätzt. Überprüft wird dabei, ob mit dem jeweils betrachteten Lösungsansatz die vereinbarten Projektergebnisse (Werke, Liefergegenstände, Produkte) unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen erstellt werden können.

Die wirtschaftliche Beurteilung, ob die Projektergebnisse den erhofften Nutzen für den Auftraggeber bringen, ist hingegen nicht typischer Inhalt der MBKS. Dies zu klären ist Aufgabe einer Kosten-Nutzen-Analyse bei der Erstellung des Business Cases.

Grundsätzlich muss eine MBKS differenzieren zwischen allgemeinen und speziellen Anforderungen potentieller Investoren. Zu den allgemeinen Anforderungen gehört, ob auf den dafür vorgesehenen Flächen ein, wie in diesem Falle, Industrie- und Gewerbegebiet entstehen kann. Zu den speziellen Anforderungen gehört, ob ein bestimmter potentieller Investor ansiedeln kann (z. B. Papierfabrik; wegen des hohen Energiebedarfs wurde hier abgeraten).

Zwecke einer MBKS sind:

- Verhindern von Fehlinvestitionen
- Identifizierung des optimalen Lösungswegs
- Identifizierung von Risiken

Ergebnisse einer MBKS sind:

- Analysen und Bewertungen der betrachteten Lösungswege

- Entscheidungsmöglichkeiten mit dokumentierten Chancen und Risiken
- Empfehlung für eine Entscheidung

Der Begriff "Machbarkeitsstudie" und ihre möglichen Inhalte sind übrigens in keiner Norm festgelegt.

### 3. Grundstückssicherung

Die Grundstückssicherung ist ein wesentliches Element der Planungssicherheit. Werden Grundstücke nicht gesichert bzw. weigern sich die Grundstückseigentümer (wie im Falle des Gewerbegebietes „Plärrer“) zu verkaufen, kann jede Projektidee in der Regel sofort eingestampft werden. Die bereits aufgewandten Projektkosten sind unwiederbringlich verloren. Eine Ausnahmereglung findet dann statt, wenn Grundstückseigentümer durch Kalte Enteignung (siehe unten) ihre Flächen hergeben müssen.

Zur Erinnerung: Bei dem geplanten Projekt „Mensa des Luisenburger-Gymnasiums“ im Jahr 2005 wurde angedacht, die Mensa auf der gegenüberliegenden Seite des Gymnasiums (Burggraf-Friedrich-Strasse) auf einem 2.000 m<sup>2</sup> grossen Grundstück unterzubringen. Der Eigentümer dieses Grundstückes erfuhr aus der Zeitung, was dort geplant sei. Er wollte daraufhin einen überhöhten Verkaufspreis, der von der Stadt Wunsiedel nicht bezahlt wurde, weil er nicht dem Verkehrswert entsprach. Die Projektidee „Mensa“ wurde daraufhin nicht mehr verfolgt.

Es handelt es sich beim Projekt „Mensa“ eindeutig um handwerkliche Planungs- und Verwaltungsfehler. Erneut sind diese Fehler beim Gewerbegebiet „Plärrer“ offensichtlich.

### 4. Kalte Enteignung

Zwar wird das Eigentum nach Art 14 Abs. 1 des Grundgesetzes geschützt, doch eine Enteignung richtet sich nach Art 14 Abs. 3 GG. Sie ist nur zum „Wohle der Allgemeinheit“ zulässig, wie beispielsweise im Baurecht (z. B. Enteignung §85 ff BBauG), genauer gesagt „zugunsten der Gemeinde“ durch den Bebauungsplan.

### 5. Meine Stadtratsarbeit zum Thema „Plärrer“

Als Mitglied des Stadtrates bin ich überzeugt, dass es Sinn machte, anstelle von mehreren, kleineren Gewerbegebieten innerhalb der Stadt Wunsiedel, interkommunal ein grösseres in Betracht zu ziehen.

Deshalb stimmte ich einer MBKS für das Gewerbegebiet „Plärrer“ zu. Stillschweigend setzte ich allerdings voraus, dass die Verwaltung die „Grundstückssicherung“ als wesentliches Element einer Planungssicherheit vornahm. Wie sich im Nachhinein herausstellte ist das im Falle des „Plärrers“ nicht geschehen. Das Projekt „Mensa“ lässt grüssen. Bei der vom Stadtrat genehmigten MBKS ging es nicht um den potentiellen Standort einer Papierfabrik. Davon war anfangs nicht die Rede. Aus der Zeitung erfuhr ich (übrigens auch andere Stadträte), dass es dort einen Investor für eine Papierfabrik geben soll.

Der weitere Verlauf ist hinreichend öffentlich bekannt!