

Wie SZ berichtete, wurde am 18.9.24 durch den ZV IPO in einer Informationsveranstaltung in Graupa eine Neuausrichtung der IPO-Planung bekanntgegeben. So soll die Planung nur noch bis zum Erreichen des Baurechtes gemäß B-Plan 1.1 fortgeführt werden und die weitere Erschließung einem potenten Investor und/oder dem Land Sachsen angetragen werden. Grund für dieses Vorgehen sind die „plötzliche“ Explosion der Kosten durch behördliche Auflagen auf jetzt 240 Mio€ gegenüber vormals 140Mio€, an denen noch unlängst mantraartig festgehalten wurde. Dabei wurde bereits 2020 nach Bekanntwerden des Realisierungskonzeptes durch die Bürgerinitiative IPO-stoppen nachgewiesen, daß die Gesamtkosten mindestens bei 173Mio€ liegen. Auch in der jetzigen Kalkulation, der ein Grundstücksverkaufspreis von 200€/qm zu Grunde liegt, wird nicht berücksichtigt, dass erfahrungsgemäß die weiteren Planungs- u. Erschließungskosten um weitere 30-50% steigen werden.

Ungeachtet dessen soll der Kauf der Grundstücke auf dem IPO-Areal vorangetrieben werden. Dazu sind Kredite von 17-20Mio€ erforderlich, deren Tilgung eigentlich durch Verkauf der erschlossenen Grundstücke an die „Schlange stehenden“ Investoren erfolgen soll. Weil jetzt aber nur bis Erlangung des Baurechtes geplant wird und keine Erschließung durch den ZV erfolgt, stehen diese Erlöse in den Sternen. Fragt sich nun, wer wird die Finanzierungskosten (Zinsen+ Tilgung) tragen. Der ZV jedenfalls nicht, denn der hat weder Eigenkapital noch nennenswerte Rücklagen. Also die Kommunen! Die Aufnahme der Kredite sind etwa zum Zeitpunkt der Erlangung des Baurechtes nötig, da vertraglich geregelt zu diesem Zeitpunkt die 2. (größere) Tranche des Kaufpreises an die Grundstückseigentümer fällig ist.

Die Probleme dieser Zwickmühle(n) sollen nun in einer nichtöffentlichen Stadtratssitzung am 11.11.24 behandelt bzw. glatt gebügelt werden, um dann in der ordentlichen öffentlichen Sitzung am 12.11.24 die Weisungsbeschlüsse der Abwägung der ca.1000 Seiten Einwendungen in einem Ritt durchzuboxen und den Weg für die Kreditaufnahme frei zu machen.

Dieses Vorgehen wirft zahlreiche Fragen auf:

1. Wann war klar, daß die Investitionskosten wesentlich höher sind als 140Mio €?
2. Warum wurde dies nicht ehrlich und zeitnah den Stadträten mitgeteilt?
3. Wer trägt die Verantwortung für ca. 3 Mio€ gezahlte Planungskosten der Stadt Pirna (gesamt 6Mio€) wenn das Projekt scheitert und schuldhaft die Planung verzögert bzw.fortgeführt wurde?
4. Wie sollen die Zinszahlungen der Kredite für die Grundstückskäufe realisiert werden?
5. Ist es rechtmäßig, Kredite in Höhe von 17-20Mio€ aufzunehmen, wenn die Refinanzierung nicht absehbar ist?
6. Ist es rechtmäßig, die zahlreichen Einwände von ca. 1000 Seiten en bloc abstimmen zu lassen? Sollen die Einwände so ohne Diskussion vom Tisch gewischt werden?
7. Warum sollen die Probleme in nichtöffentlicher Sitzung behandelt werden, deren Protokoll nur Stadträte einsehen dürfen? Hat die Öffentlichkeit nicht das Recht etwas über Einsatz und Verbleib ihrer Steuerzahlungen zu erfahren?
8. Wie wird sich der Verkaufspreis der Grundstücke entwickeln, wenn realitätsnahe Kostensteigerungen angenommen werden?
9. Wie sieht die Wirtschaftlichkeitsprognose aus, wenn von den Gewerbesteuereinnahmen nur ca. 15% in den Kassen der Kommunen ankommen? (eine realistische Zeitschiene wäre: Rechtswirksamkeit des B-Planes Ende 2025, mind. 5 Jahre Planungs- u. Bauzeit, erste Gewerbesteuereinnahmen 7-8 Jahre nach Aufnahme der Firmentätigkeit. Dann ist aber noch nicht gesagt, daß diese Einnahmen die Unterhaltskosten des IPO decken! Dauer bis nahezu vollständiger Belegung 15-30 Jahre!)
10. Welche Zusatzkosten kommen auf Pirna zu, z.B. durch Ausbau der Dippoldiswalder Str., Beteiligung an der erforderlichen Ertüchtigung des Abwasserkanals nach Dresden für eine ausreichende Bereitstellung der Abwasserbeseitigung, Wohnungsbau und Schaffung sozialer Infrastruktur für die vielen Zuzüge etc. Wie sollen diese Kosten gedeckt werden, wenn vom IPO bis ca. 2040 keine nennenswerten Einnahmen fließen?

11. Wann wird der ROI (Return of invest) für die Stadt Pirna eintreten nach Berechnung aller Ausgaben + Zinsen?

Die Behauptung des ZV, die Kostensteigerung sei Folge der Behördenauflagen ist eine Schutzbehauptung. Schon lange war klar, dass die lange behauptete Kostenrechnung illusorisch war und nur dem Zweck der weiteren Planung des IPO auf einem ungeeigneten und erschließungsmäßig viel zu teurem Areal diene.

Diese jahrelange Verschleierung der Kosten erlangt somit den Tatbestand der Veruntreuung von Steuergeldern!

Dr. S. Gilbert, bis 8/24 Stadtrat Pirna und ZV-Rat IPO
Seidewitzer Str. 10 B