

Im Treuhandverfahren soll das Gewerbegebiet südlich der A3 entstehen

Kommune hat erfahrenen Partner an der Seite



Die Planungen für das neue Gewerbegebiet schreiten voran. Die Stadt arbeitet dazu mit der Terramag GmbH zusammen. Auf dem Bild (von links): Herr Meinhardt, Herr Schippers, Herr Totzke und Herr Müller von der Terramag GmbH sowie Bürgermeister Manuel Friedrich, Erster Stadtrat Michael Möser, Wirtschaftsförderer Stefan Becker und Fachdienstleiterin Steffi Meister. Foto: Stadt Obertshausen

Ein wichtiger Meilenstein für die wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen ist erreicht: Die Stadt Obertshausen hat nach einem abgeschlossenen Vergabeverfahren den erfahrenen Dienstleister Terramag GmbH beauftragt, die Entwicklung des neuen Gewerbegebiets, welches südlich an der A3 geplant ist, zu übernehmen. Der Vertrag wurde zwischenzeitlich unterzeichnet und auch ein erstes Treffen zwischen Vertretern der Terramag GmbH und der Stadt hat im Rathaus stattgefunden. Damit ist das Projekt offiziell gestartet.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Treuhandverfahrens. Das bedeutet: Die Terramag GmbH wird im Namen und auf Rechnung der Stadt Obertshausen tätig. Gleichzeitig übernimmt sie die ganzheitliche Entwicklung des etwa 16 Hektar großen Areals - von der Planung bis zur Erschließung. Der Vorteil von diesem besonderen Verfahren ist, dass die Umsetzung in effizienter und professioneller Weise erfolgt und ebenso die Interessen der Stadt Obertshausen gewahrt werden.

Die bislang unbebaute Fläche südlich der A3 bietet hervorragende Voraussetzungen für moderne, nachhaltige Gewerbeansiedlungen. Ziel ist es, attraktive Gewerbeflächen zu schaffen, die sowohl bestehenden als auch neuen Unternehmen optimale Bedingungen bieten. Beim ersten Arbeitstreffen im Rathaus haben die Beteiligten aus Verwaltung und von der Terramag GmbH den groben Zeitablauf des mehrjährigen Treuhandverfahrens – vom Start bis zur

Übergabe des neuen Gewerbegebiets - sowie organisatorische Schritte besprochen.

Was steht im Rahmen dieser Entwicklung alles an? Zu Beginn gibt es ein sogenanntes Umlegungsverfahren, in der die Fläche mit mehr als 100 Parzellen neu strukturiert wird. Ziel ist es dabei, nach Lage, Form und Größe zweckmäßige gestaltete Grundstücke zu erhalten. „Die Flächen in dem geplanten Gewerbegebiet gehören zahlreichen Eigentümern“, erklärt Erster Stadtrat Michael Möser. Die Bodenordnung erfolgt in einem Baulandumlegungsverfahren. Dabei führt die Terramag GmbH die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und bereitet die Entscheidungen der Umlegungsstelle in Zusammenarbeit mit der durchführenden Vermessungsstelle vor.

Zudem geht es um die Erschließungsplanung, Bauleitplanung und damit verbundene Gutachten. Im Bebauungsplan wird dann unter anderem festgehalten, welches Gewerbe sich hier in welchem Umfang ansiedeln darf. Diese Faktoren sind bedeutend im Zusammenhang mit der anschließenden Vermarktung. „Alle diese Prozesse müssen genau geplant und umgesetzt werden. Wir gehen hier bis zum Start der Vermarktung von einer Zeitspanne von etwa drei bis fünf Jahren aus“, erklärt Steffi Meister, Fachdienstleiterin Stadtplanung und Baurecht.

Später tritt das Unternehmen für die Erschließungsarbeiten als Auftraggeber und Bauherr auf. Nach der Erschließung gehen die Anlagen kostenfrei in den Bestand der Kommune über. Die Ansiedlungspolitik, Auswahl der Käufer, die Vergabe- und Vertragsbedingungen werden dann durch die Stadt bestimmt. „Entsprechende Ansiedlungsvorgaben für Branchen sowie Produktions- oder Dienstleistungsrichtungen stimmen Politik und Verwaltung schließlich gemeinsam ab“, erklärt Bürgermeister Manuel Friedrich.

„Immer wieder erreichen uns in der Wirtschaftsförderung Anfragen zu gewerblichen Flächen. Diese sind rar und wir können die Nachfrage nicht bedienen. Ein Wachstum in Hinblick auf die Wirtschaftsförderung ist damit quasi unmöglich. Mit dem neuen Gewerbegebiet haben wir dann die Chance, ortsansässigen Unternehmen mit Erweiterungswunsch und auch neuen Unternehmen Flächen anzubieten. Die Lage im Rhein-Main-Gebiet und an der A3 sind echte Standortvorteile für Obertshausen – und die Nachfragen werden auch in einigen Jahren weiter vorhanden sein“, erklärt Bürgermeister Manuel Friedrich.

Die Pläne zur Entwicklung des neuen Gewerbegebiets in Obertshausen haben geruht, jetzt soll es mit vereinten Kräften an die Umsetzung gehen. Schon 2019 plante der Magistrat der Stadt Obertshausen die Realisierung in einer treuhänderischen Entwicklungs- und Erschließungsträgerschaft. Der Vorteil: Das Treuhandverfahren ist eine relativ kostenneutrale Möglichkeit, um das neue Gewerbegebiet südlich der A3 zu entwickeln. „Die Finanzierung läuft sozusagen außerhalb des Haushalts“, erklärt Bürgermeister und Kämmerer Manuel Friedrich. Im Zuge des Prozesses arbeitet die Kommune mit einem Unternehmen zur Entwicklung eines Gebietes zusammen. Die Verantwortlichen der Stadt Obertshausen haben sich dazu im Vorfeld über ähnliche Entwicklungsprozesse

anderer Kommunen im Kreis Offenbach informiert, die ebenfalls Flächen im Treuhandverfahren entwickelt haben.

Mit der Terramag GmbH ist nun der passende Partner gefunden, welcher Erfahrung auf diesem Gebiet mitbringt und den Prozess professionell begleiten kann. Im Betreuungsvertrag ist die treuhänderische Projektentwicklung geregelt. „Man kann es sich so vorstellen, dass die Terramag GmbH temporär zu einem Teil des städtischen Bauamts wird“, erklärt der Rathaus-Chef. Die Kommune hat weiterhin die Planungshoheit.

Für die Finanzierung ist eine Bürgschaft der Kommune für den Kredit notwendig und muss mit der Kommunalaufsicht abgestimmt werden. So kann schließlich ein Treuhandkonto eingerichtet werden. Darauf können Kommune und Treuhandgesellschaft nur im Vier-Augen-Prinzip zugreifen. Die Freigabe der Finanzen muss wechselseitig abgestimmt werden. Gemeinsam mit der Kommune vergibt das Unternehmen die Planungsleistungen. Gleiches gilt für die Auftragserteilung an Fachbüros beispielsweise zur Baugrund- oder Lärmuntersuchungen.

„Bei der künftigen Entwicklung auf dem Areal südlich der A3 ist es Voraussetzung, dass keine Anbindung des neuen Gewerbegebiets an den Rembrücker Weg erfolgt“, teilt Erster Stadtrat und Baudezernent Michael Möser mit.