

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
	des Wirtschaftsausschusses		
✓	des Haupt- und Finanzausschusses	15.06.15	M.2
	der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

Beteiligung der Stadt Heiligenhafen am interkommunalen Gewerbegebiet Oldenburg-Gremersdorf

A) SACHVERHALT

Ab Anfang 2002 fanden mit Blick auf die damals schon erwartete konkrete Entscheidung für den Bau einer Festen Fehmarnbeltquerung auf Initiative der EGOH Gespräche zwischen den Städten Oldenburg/H. und Heiligenhafen sowie den Gemeinden Gremersdorf und Großenbrode statt. Im Ergebnis einigten sich diese fünf Gesprächsbeteiligten darauf, zur Sicherung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs des Nordkreises auf dem Gebiet der Gemeinde Gremersdorf an der BAB A1, Autobahnabfahrt Jahnshof, Richtung Giddendorf, südlich der L 60, in interkommunaler Zusammenarbeit ein Gewerbegebiet zu erschließen

In der Sitzung der Stadtvertretung am 04.12.2003 wurde dem Kooperations- und Erschließungsvertrag zwischen den beteiligten Kommunen sowie der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH -EGOH- über eine langfristige interkommunale Zusammenarbeit mit der Planung, Erschließung und Vermarktung eines Gewerbegebietes, zugestimmt.

Am 18.12.2003 wurde der Kooperations- und Erschließungsvertrag geschlossen. Auf der Basis dieses Vertrages und mit Vorfinanzierung durch die EGOH beschloss die Gemeindevertretung Gremersdorf in der Folgezeit einen entsprechenden Bebauungsplan

In der Folgezeit traten dann jedoch wesentliche Änderungen der Rahmenbedingungen ein. Anders als noch in den Jahren 2002/2003 angenommen, wurde die Entscheidung über den Bau der Festen Fehmarnbeltquerung zurückgestellt, während sich die kommunalen Haushaltsprobleme konjunkturbedingt verschärften und die ebenfalls konjunkturbedingte Investitionszurückhaltung der Unternehmen die Nachfrage nach Gewerbeflächen insbesondere in strukturschwachen Gebieten nahezu vollständig zum Erliegen brachte. Als Konsequenz hieraus beschloss die Vertragsbeteiligten in der zweiten Jahreshälfte 2005 einvernehmlich, die Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes „auf unbestimmte Zeit, d.h. z.B. bis zu einer tatsächlichen konjunkturellen Erholung und/oder tatsächlich vorhandener größerer Grundstücksnachfrage“ aufzuschieben.

Die stabile konjunkturelle Entwicklung hat seit etwa 2011 wieder zu einer anhaltend großen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken geführt, die aktuell im Nordkreis wegen fehlender Flächen kaum noch befriedigt werden kann. Diese Tatsache und die erwarteten Beschäftigungsperspektiven aus dem zwischenzeitlich staatsvertraglich vereinbarten Bau einer Festen Fehmarnbeltquerung waren sodann im Jahre 2012 Veranlassung, die Planung des interkommunalen Gewerbegebietes an der BAB-Abfahrt Jahnshof erneut aufzugreifen. Aufgrund des zwischenzeitlich auch in der Gemeinde Lensahn aufgetretenen Mangels an Gewerbeflächen und der fehlenden Möglichkeit, die vorhandenen Gewerbegebiete zu erweitern, erklärte dann auch die Gemeinde Lensahn ihr grundsätzliches Interesse, sich an der Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes zu beteiligen.

Als Hindernis für die Wiederaufnahme der Planungen erwies sich jedoch zunächst die Tatsache, dass aufgrund eines Eigentümerwechsels im ursprünglichen Plangebiet südlich der L 60 und damit verbundener steuerrechtlicher Konsequenzen ein Erwerb dieser Flächen in den nächsten Jahren nicht mehr realisierbar ist.

Verhandlungen mit dem Eigentümer der gegenüber liegenden Flächen nördlich der L 60 gestalteten sich langwierig, führten dann Ende 2014 zu dem Ergebnis, dass dieser Eigentümer sich grundsätzlich bereit erklärte, seine ebenfalls unmittelbar an die BAB A1 angrenzende Grundstücks (-teil) fläche mit einer Größe von 15,9 ha abzugeben. Allerdings nicht im Wege eines Verkaufs, sondern ausschließlich nur im Wege eines Tausches mit einer gleichwertigen hofnahen arrondierten Fläche im Tauschverhältnis 1 : 2 (= 31,8 ha + NK). Derartige Flächen standen jedoch zunächst nicht zur Verfügung. Im Jahre 2014 erhielten die EGOH und die von ihr eingeschaltete Landgesellschaft Schleswig-Holstein dann konkrete Hinweise auf die Aufgabe eines kompletten Hofes im nahe gelegenen Nanndorf mit einer landwirtschaftlichen – im Wesentlichen auch arrondierten - Gesamtfläche (ohne Hofstelle) von 50,95 ha, die nur in ihrer Gesamtheit zum Verkauf steht und insoweit den Tauschflächenbedarf für das interkommunale Gewerbegebiet von 31,8 ha um 19,15 ha übersteigt.

Aufgrund vorhandener anderer Bewerber um die Nanndorfer Flächen hat deren Eigentümer seine Verkaufsbereitschaft zugunsten des interkommunalen Gewerbegebietes bis zum 30.06.2015 befristet.

Mit Blick auf den in den letzten Jahren zu verzeichnenden massiven Preisanstieg für landwirtschaftliche Flächen fordert der Eigentümer für die Nanndorfer Flächen einen Preis von 53.000 €/ha. Kleinere Flächen sind übliches Unland/ Randlagen, die zu günstigeren Preisen angekauft werden.

Wie der Bürgermeister der Gemeinde Großenbrode zwischenzeitlich mündlich erklärte, ist die Gemeinde Großenbrode nicht bereit, einen Grundstückspreis in dieser Größenordnung zu akzeptieren, so dass die Gemeindevertretung Großenbrode beschlossen habe, sich an der interkommunalen Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes nicht mehr zu beteiligen.

Der Flächenerwerb ist von besonderer Eilbedürftigkeit. Da der Erwerb der Gewerbeflächen ausschließlich durch einen ortsnahen, zusammenhängenden Flächentausch möglich ist, ist der Erwerb des Tauschlandes unabdingbar. Die Aufgabe der Hofstelle in Gremersdorf, Ortsteil Nanndorf wird zum 30. Juni 2015 geschehen. Die

Flächen stehen mehreren Interessenten offen. Somit sind die notwendigen Bodenproben und der Flächenerwerb unverzüglich notwendig.

Auf die als Anlage beigefügten Informationen über den Standort, Zusammenfassung der Grunderwerbsverhandlungen, Abschätzung der Erschließungskosten etc. wird verwiesen.

B) STELLUNGNAHME

Die Stadt Heiligenhafen erklärt ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Sicherstellung des mittel- bis längerfristig absehbaren Bedarfs an Gewerbeflächen in der Region. Die Erschließung der nachfolgend dargestellten Gewerbeflächen soll in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen, Stadt Oldenburg i.H., Gemeinde Gremersdorf, Gemeinde Lensahn und der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH. realisiert werden. Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH übernimmt dabei den ausgefallenen Finanzierungsanteil (Kreditaufnahme) der Gemeinde Großenbrode.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Durch das Ingenieurbüro Konrad Planen Plus in Kooperation mit dem Planungsbüro Ostholstein sind die Kosten der Gewerbeflächenererschließung auf der Basis eines B-Plan-Entwurfs ermittelt worden. Insbesondere die durch die notwendige Nivellierung der Hanglage des Grundstückes zu erwartenden Kosten sind berücksichtigt. Etwaige Kosten, die durch die notwendige Beprobung des Bodens entstehen, sind aktuell mit den üblichen Kosten für eine angemessene Rasterbohrung kalkuliert.

Die Erschließungskosten sind in den folgenden Positionen aufgezeigt. In Summe 1 zusammengefasst sind die voraussichtlich förderfähigen Kosten. In Summe 2 zusammengefasst sind die voraussichtlich nicht förderfähigen Kosten. Insbesondere die nicht förderfähigen Kosten fallen bereits 2015 an, während die förderfähigen Kosten größtenteils 2016 anfallen werden.

Erschließung:	2.000.000 €
Honorare Planung, Bauleitung:	268.188 €
Landschaftspflegerischer Begleitplan:	11.900 €
Bodengutachten:	13.000 €
Vermessung:	23.800 €
Unvorhergesehenes*:	<u>636.030 €</u>
SUMME 1	2.952.918 € (nicht förderfähig)

Bauleitplanung:	50.000 €
Grünordnungsplan:	20.000 €
Umweltverträglichkeitsprüfung:	20.000 €
Unvorhergesehenes:	100.000 €
Grunderwerb:	2.486.717 €
Grunderwerb Nebenkosten:	248.672 €
Honorare:	<u>208.873 €</u>
SUMME 2	3.134.262 € (förderfähig)

SUMME 1+2 = 6.087.180 €

Abschätzung des Verkaufspreises:

Für den Verkauf der Gewerbeflächen wird auf Basis des vergangenen langjährigen Mittels ein Zeitraum von 10 Jahren veranschlagt. Insbesondere in den vergangenen Jahren 2011 bis heute ist die Gewerbeflächennachfrage zunehmend.

Auf Grund der aktuellen Zinssituation wird für Kommunalkredite mit einem Kreditzins von 2% kalkuliert.

Da es sich bei dieser Maßnahme um eine Gewerbefläche handeln wird, in der öffentliche Zuschüsse verwendet werden, ist von einem Eigenanteil der Kommunen in Höhe von 10% auszugehen, der als „verlorener Zuschuss“ einzubringen ist.

Einen direkten Gewinn aus der Veräußerung der Gewerbeflächen darf auf Grund der öffentlichen Förderung kein Partner erzielen.

Ausgehend von verschiedenen Förderquoten errechnen sich folgende Verkaufspreise je Quadratmeter:

bei 50% Förderung: 45,35 €

bei 60% Förderung: 42,28 €

bei 70% Förderung: 39,20 €

Abschätzung der Förderung

Seit 2014 ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein mit der Betreuung und Vergabe der Förderung aus Mitteln des EFFRE, des Bundes und des Landes beauftragt. Die in Schleswig-Holstein notwendige Richtlinie zur Förderung von Gewerbeflächen liegt voraussichtlich Ende 2015, zwei Jahre nach Beginn und vier Jahre vor Ende der Förderperiode, vor. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein hat die grundsätzliche Förderung von Gewerbeflächen in Aussicht gestellt. Die neue Förderrichtlinie wird analog zu der bereits bekannten Richtlinie der vergangenen Förderperiode erstellt werden. Die Förderung von Gewerbeflächen wird aus Bundes- und Landesmitteln im Rahmen der GRW-Förderung erfolgen. Die entsprechend zu Grunde liegende Richtlinie, der 37. GRW-Koordinierungsrahmen, liegt in seiner aktuellen Fassung seit 2014 vor.

Nach Aussagen der Investitionsbank Schleswig-Holstein wird der Regelfördersatz bei 50% liegen. Eine interkommunale Zusammenarbeit erhöht die Förderquote von 50% auf 60%. Der GRW-Koordinierungsrahmen sieht Förderquoten bis 90% vor. Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH geht von einer Mindestförderung von 60% aus. Eine Erhöhung auf 70% ist auf Grund der besonderen Bedeutung des Gewerbestandortes Oldenburg i.H. – Gremersdorf für das nördliche Kreisgebiet Ostholsteins und für die gesamte Achse A1 insbesondere vor dem Hintergrund der von Seiten der Landespolitik in Aussicht gestellten Arbeitplatzeffekte durch den Bau der Festen Fehmarnbelt-Querung aussichtsreich.

Ein Förderantrag kann unverzüglich gestellt werden. Die Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmebeginn kann zum Jahreswechsel erfolgen.

Kostenverteilung und Finanzierungsschlüssel/Aufteilung des künftigen Gewerbesteueraufkommens

Den Stadtvertretungen der Städte Heiligenhafen und Oldenburg in Holstein und den Gemeindevertretungen der Gemeinden Gremersdorf und Lensahn sowie der EGOH wird empfohlen, einen Erschließungsvertrag/ Kooperationsvereinbarung mit den im Folgenden aufgeführten Partnern zuzustimmen. Die Partner würden sich zu den nachstehend angegebenen Prozentanteilen an der Erschließungsmaßnahme beteiligen. Diese wurden seitens der Bürgermeister und der EGOH wie folgt abgestimmt:

Stadt Oldenburg i.H.	25%
Gemeinde Gremersdorf	20%
Stadt Heiligenhafen	25%
Gemeinde Lensahn	20%
Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH	10%

Besonderheit:

Wie bereits dargelegt, ist als sog. „verlorener Zuschuss“ ein Gemeindeanteil in Höhe von 10% von den förderfähigen Kosten zu erbringen. Die förderfähigen Kosten belaufen sich auf 2.952.918 €. Dieser Gemeindeanteil in Höhe von 295.292 € wird nur auf die Kommunen aufgeteilt. Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH wird von dem Gemeindeanteil frei gestellt, da sie, anders als die Kommunen, durch die folgende Steuereinnahmen und Betriebsansiedlungen mit nachfolgenden Beschäftigungseffekten und zusätzlichen Einwohnern keine Refinanzierung erhalten kann.

Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH wird jedoch vorbehaltlich des notwendigen Aufsichtsratsbeschlusses die 10% Zwischenfinanzierungskosten der Gemeinde Großenbrode übernehmen. Es wird vorgeschlagen den 10%igen Gemeindeanteil der wegfallenden Gemeinde Großenbrode in Anlehnung an die bisherige Verteilung aufzuteilen. Das würde bedeuten, dass die Städte Oldenburg i.H. und Heiligenhafen statt jeweils 25% nunmehr 28% Gemeindeanteil leisten. Die Gemeinden Gremersdorf und Lensahn würden statt der bisherigen 20% nunmehr 22% Eigenanteil leisten.

Oldenburg i.H.	25 %	73.823 €	+3 %	8.858,76 €	=	82.681,76 €
Gremersdorf	20 %	59.058 €	+2 %	5.905,84 €	=	64.963,84 €
Heiligenhafen	25 %	73.823 €	+3 %	8.858,76 €	=	82.681,76 €
Lensahn	20 %	59.058 €	+2 %	5.905,84 €	=	64.963,84 €
SUMME	100%	=				295.292,20 €

Wie bereits in dem ursprünglichen Kooperations- und Erschließungsvertrag vom 18.12.2003 vereinbart, sollte diese Beteiligungsquote

Oldenburg i.H.	=	28 %
Gremersdorf	=	22 %
Heiligenhafen	=	28 %
Lensahn	=	22 %

auch die Beteiligungsquote der jeweiligen Kommunen an dem künftigen in diesem Gewerbegebiet anfallenden Gewerbesteueraufkommen sein.

Anmerkung:

Wie auch in dem Vertrag vom 18.12.2003 – und anderen Verträgen der interkommunalen Zusammenarbeit für Gewerbegebiete - vereinbart, übernimmt die Belegenheitsgemeinde (hier: Gemeinde Gremersdorf) die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Zum Ausgleich hierfür fließen ihr 100 % des im Gewerbegebiet erzielten Aufkommens an Grundsteuer B zu.

Des Weiteren sind die Kosten für den Grunderwerb, die Planungen und den Bau abzüglich der Förderung zu finanzieren. Diese Kosten werden durch den Verkauf der Gewerbeflächen gedeckt. Bei einem Abverkauf der Gewerbeflächen innerhalb der vorgesehenen 10 Jahre werden die veranschlagten Summen zurückgeflossen sein. Werden die Summen seitens der Beteiligten durch Kredite erbracht, handelt es sich somit um rentierliche Kredite. Der Zwischenfinanzierungsbedarf beläuft sich auf 3.724.845 €. Die Kreditzinsen sind kalkulatorisch berücksichtigt. Für den entfallenden Kostenanteil der Gemeinde Großenbrode in Höhe von 10% tritt die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH vorbehaltlich eines notwendigen Aufsichtsratsbeschlusses ein. Die Gesamtsumme der Kreditaufnahmen teilt sich nach obigem Schlüssel wie folgt auf die einzelnen Beteiligten auf:

Oldenburg i.H.	25 %	931.211 €
Gremersdorf	20 %	744.969 €
Heiligenhafen	25 %	931.211 €
Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH	10 %	372.485 €
Lensahn	20 %	744.969 €
SUMME	100%	3.724.845 €

Hiervon entfallen auf das Jahr 2015 810.984 € (25 % von 3.243.938 €) und auf das Jahr 2016 120.227,00 € (25 % von 480.907 €).

Unter Anwendung dieses Schlüssels werden dann auch die künftig anfallenden Grundstückserlöse auf die Vertragsbeteiligten aufgeteilt.

Haushaltsmittel stehen erwartungsgemäß nicht zur Verfügung und müssen außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Die Maßnahme kann durch eine weitere Kreditaufnahme (in 2015 bisher: 4,2 Mio. €) oder durch Verzicht von bereits beschlossenen Investitionsmaßnahmen (gegen-)finanziert werden.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stadt Heiligenhafen beteiligt sich an dem Interkommunalen Gewerbegebiet Oldenburg i.H. – Gremersdorf und stimmt dem Abschluss des hierauf basierenden und in der Anlage beigefügten Kooperations- und Erschließungsvertrag zu.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, evt. später noch notwendige werdende, nicht erheblich Änderungen des Vertrages vorzunehmen. Über Vertragsänderungen ist dem Haupt- und Finanzausschuss zu berichten.

Die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 811.000,00 (25 % von 3.243.938 € = 810.984,50 €) werden im Rahmen einer außerplanmäßigen Auszahlung im Haushalt 2015 bereitgestellt. Eine Deckung erfolgt im 1. Nachtragshaushalt 2015.

Diese Mittel sind über eine entsprechende Kreditaufnahme zu finanzieren. Sie erhöhen dadurch die vorgesehene Kreditaufnahme des Haushaltsjahres 2015 (Planungsstelle 6.1.2.10/9100.6921310) um 811.000,00 €

Die für das Haushaltsjahr 2016 anfallenden Kosten in Höhe von 120.500,00 € sind als Verpflichtungsermächtigung in den Vermögenshaushalt einzustellen.



(Heiko Müller)
Bürgermeister

Sachbearbeiterin/ Sachbearbeiter	/
Amtsleiterin/ Amtsleiter (Stv.)	/K 27.05.15
Büroleitender Beamter	/28.11.15

EGGÖH

WIRTSCHAFT FÖRDERN
OSTHOLSTEIN STÄRKEN





EGOH

WIRTSCHAFT FÖRDERN
OSTHOLSTEIN STÄRKEN

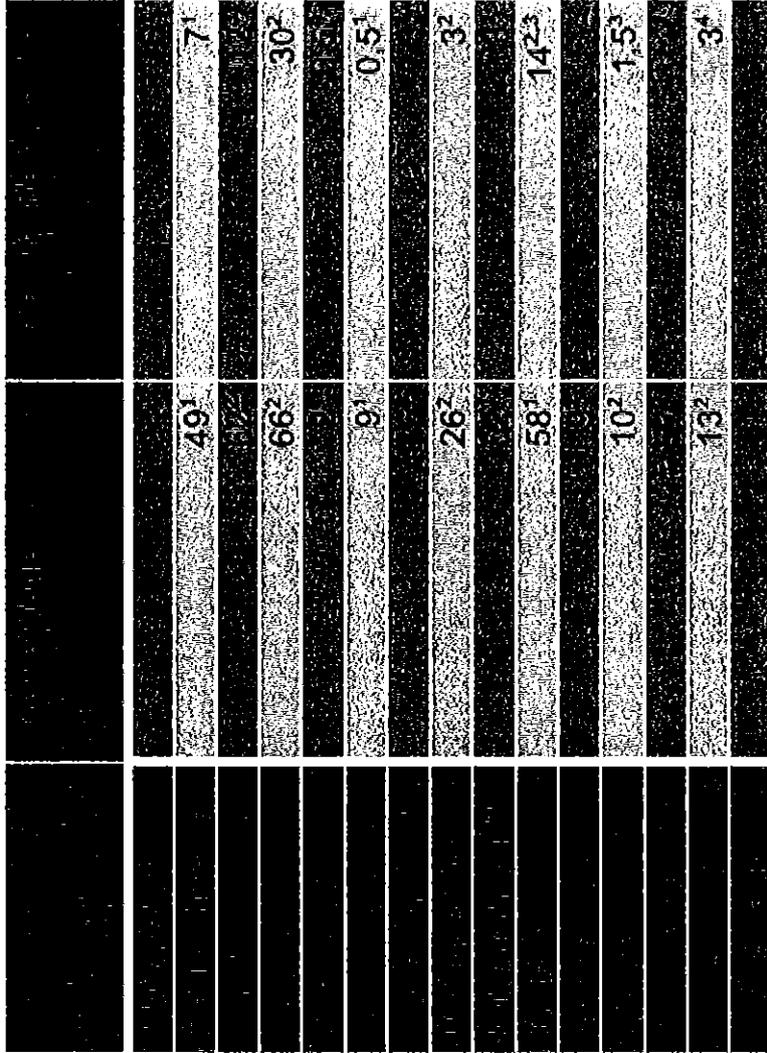
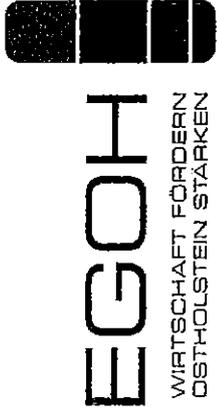
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN

Wirtschaftsförderung im Kreis Ostholstein

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet
Oldenburg i.H. – Gremersdorf
Informationsveranstaltung Heiligenhafen am 14. April 2015



Information über den Standort

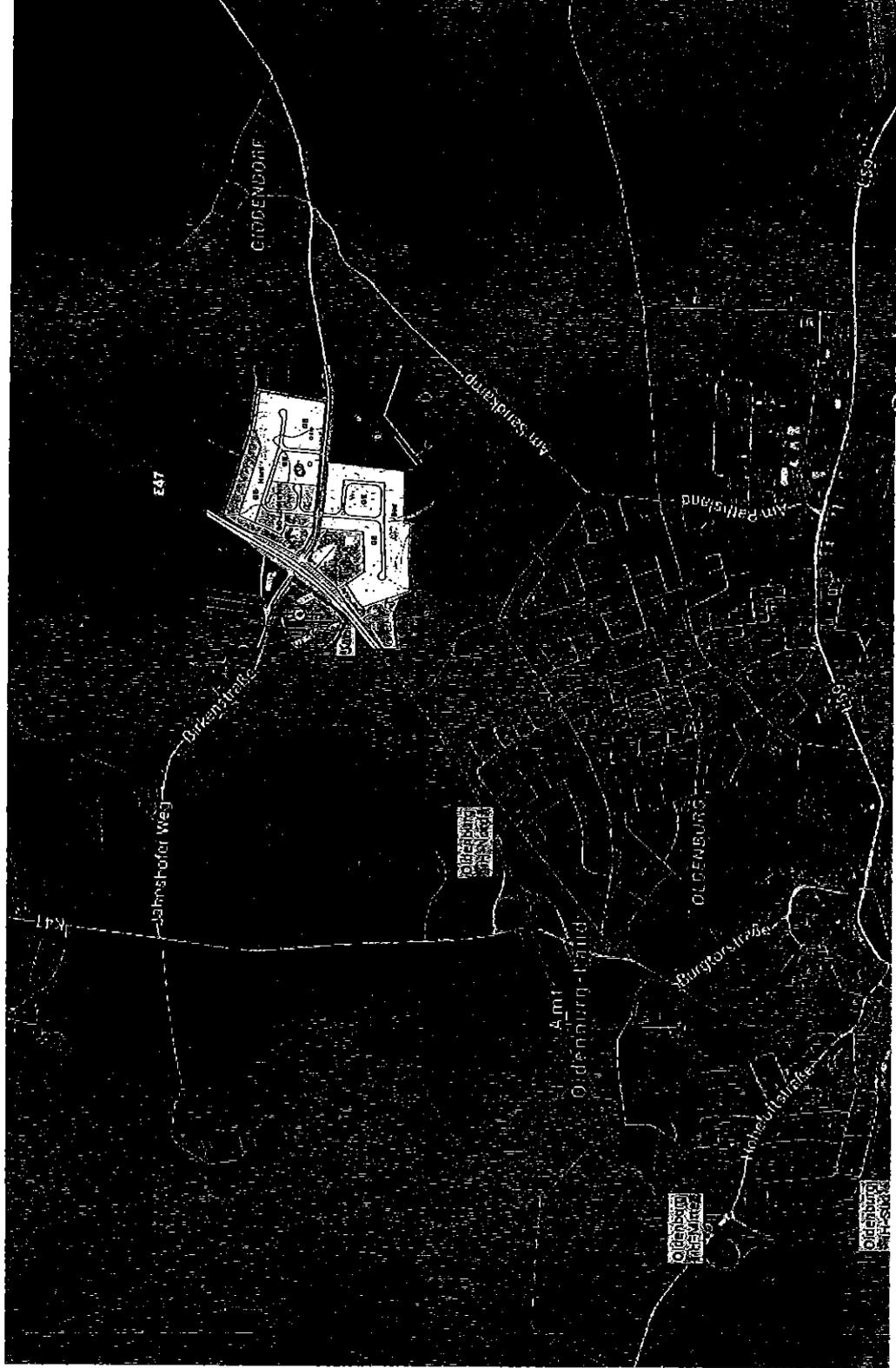


¹ Auskunft Stadt bzw. Gemeinde, ² F-Plan/B-Plan, ³ Datenbank EGOH Gewerbegebiete, ⁴ Luftbild google earth pro

Information über den Standort

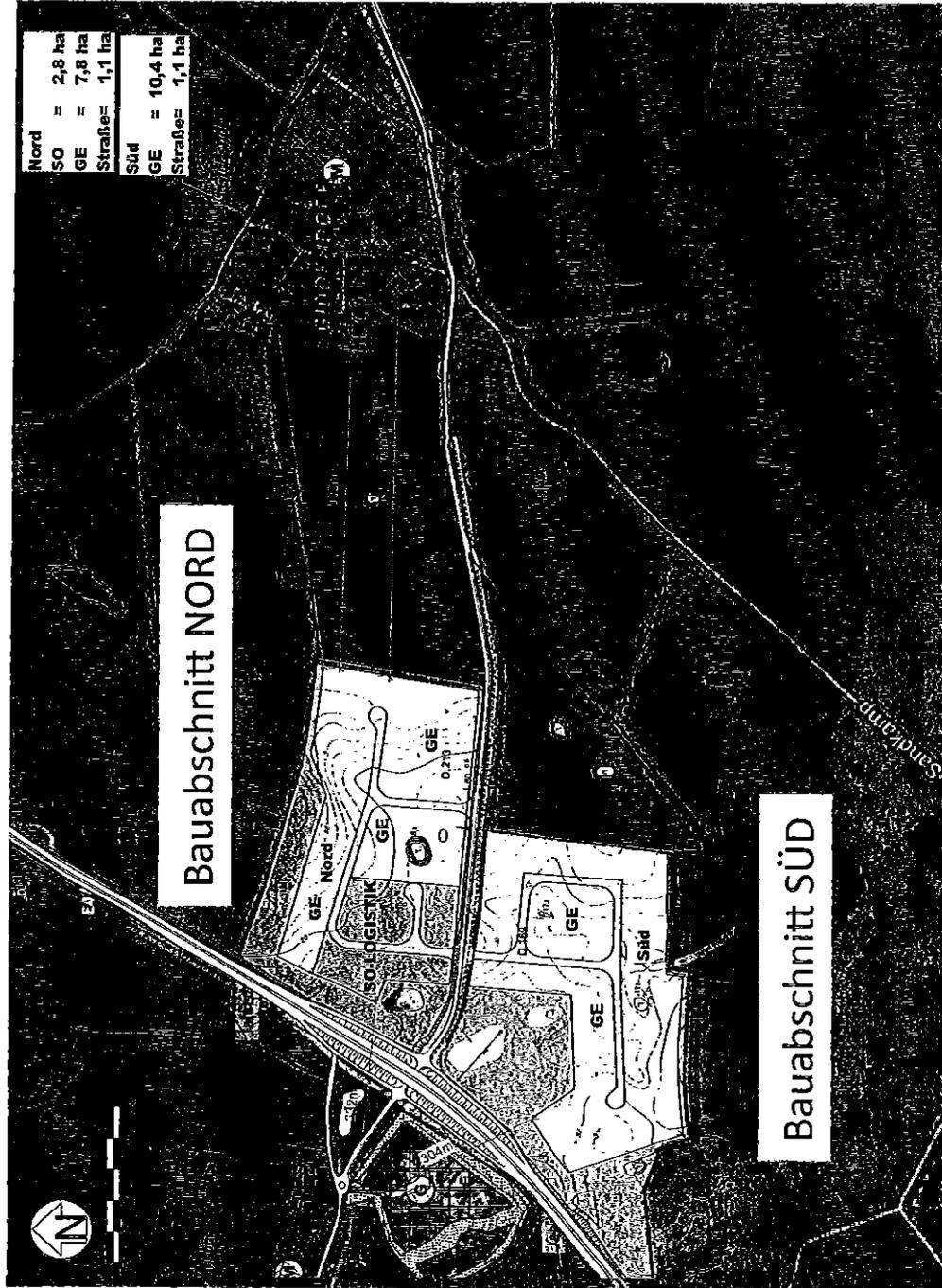
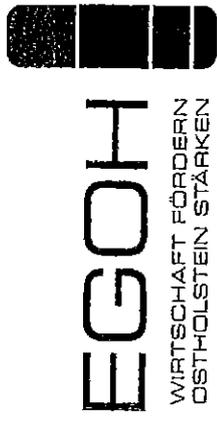


EGOH
WIRTSCHAFT FÖRDERN
OSTHOLSTEIN STÄRKEN



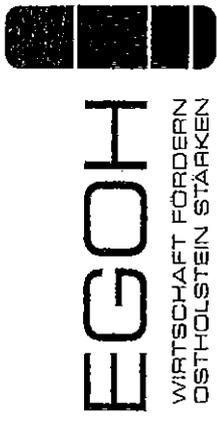
Quelle: Planungsbüro Ostholstein, ergänzt Google Maps 2014

Information über den Standort



Quelle: Planungsbüro Ostholstein, ergänzt Google Maps 2014

Information über den Standort



Bauabschnitt NORD	Grünflächen	4,2 ha
	Verkehrsflächen	1,1 ha
	Gewerbeflächen	10,6 ha
	gesamt	15,9 ha
Bauabschnitt SÜD	Grünflächen	4,6 ha
	Verkehrsflächen	1,1 ha
	Gewerbeflächen	10,4 ha
	gesamt	16,1 ha
Summen	Grünflächen	8,8 ha
	Verkehrsflächen	2,2 ha
	Gewerbeflächen	21,0 ha
	Gesamtfläche	32,0 ha



EGOH

WIRTSCHAFT FÖRDERN
OSTHOLSTEIN STÄRKEN

Sachstand der Grunderwerbsverhandlungen

Bauabschnitt NORD	Grünflächen	4,2 ha
	Verkehrsflächen	1,1 ha
	<u>Gewerbeflächen</u>	<u>10,6 ha</u>
	gesamt	15,9 ha

Verhandlungsstand Grundeigentümer Gewerbeflächen:

Tausch gegen ortsnahe, arrundierte Fläche 1:2 inkl. Übernahme der Nebenkosten

Verhandlungsstand Eigentümer Tauschflächen:

Preis je ha 53.000 Euro

Sachstand der Grunderwerbsverhandlungen

EGOH

WIRTSCHAFT FÖRDERN
OSTHOLSTEIN STÄRKEN

Verhandlungsstand Eigentümer Tauschflächen:

Die benötigte Gewerbefläche in Giddendorf (15,9) ha kann im Tausch gegen Flächen in einem Nachbarort (34,12 ha) zuzüglich Übernahme der Nebenkosten (Notar, Gericht, Grunderwerbsteuer) erworben werden.
Summe: **1.949.112,25 €**

Im Erschließungsteil „Süd“ in Giddendorf wird eine Fläche für das Regenrückhaltebecken und eventuell Ausgleichsflächen erworben werden.
Rückgestellte Summe: **200.000 €**

Das Tauschland im Nachbarort wird als gesamten Flächen (53,6 ha) zu 2.682.761,70 € gekauft. 1.949.112,25 werden direkt als Tauschland für die GE-Erschließung benötigt. Eine Restfläche von 16,8 ha entfällt auf drei Flächen (8,8 ha, 3 ha, 5 ha) zu 874.205,60 €. Diese stehen beispielsweise zum Ankauf durch die Landgesellschaft oder teilweisen Tausch zur Verfügung. Die Differenz zwischen erzielbarem Verkaufswert für Ackerland, gemäß Landgesellschaft, und Ankaufspreis beträgt maximal **127.411,60 €** und ist in dieser Höhe vorsorglich einkalkuliert.

Summe des GE-relevanten Flächenankaufes:
2.276.523,85 €, inkl. Nebenkosten 2.486.716,83 €

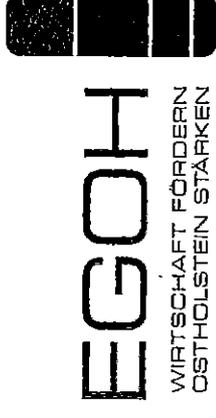
Abschätzung Erschließungskosten

Erschließung*:	2.000.000 €
Honorare Planung, Bauleitung:	268.188 €
Landschaftspflegerischer Begleitplan:	11.900 €
Bodengutachten:	13.000 €
Vermessung:	23.800 €
<u>Unvorhergesehenes*:</u>	<u>636.030 €</u>
SUMME 1	=2.952.918 €
Bauleitplanung:	50.000 €
Grünordnungsplan:	20.000 €
Umweltverträglichkeitsprüfung:	20.000 €
Unvorhergesehenes:	100.000 €
Grunderwerb:	2.486.717 €
Grunderwerb Nebenkosten:	248.672 €
<u>Honorare:</u>	<u>208.873 €</u>
SUMME 2	= 3.134.262 €
SUMME 1+2	= 6.087.180 €

Grün = FÖRDERFÄHIG!

* Nivellierung des Hanges bereits kalkuliert, Bodengutachten, Herstellungskosten der Ausgleichsflächen noch offen

Abschätzung Verkaufspreis



Kosten Grunderwerb und Erschließung **6.087.180 €**

Grundannahmen: - Verkauf der Flächen in 10 Jahren
- Kreditzins 2 %
- 10% Eigenanteil der beteiligten Kommunen

Verkaufspreis je qm 45,35 € bei 50% Förderung

Verkaufspreis je qm 42,28 € bei 60% Förderung

Verkaufspreis je qm 39,20 € bei 70% Förderung

Finanzierungsschlüssel

Gemeindeanteil (10%) der förderfähigen Kosten von 2.952.918 €

Oldenburg i.H.	28 %	82.681,76 €
Gremerisdorf	22 %	64.963,84 €
Heiligenhafen	28 %	82.681,76 €
<u>Lensahn</u>	<u>22 %</u>	<u>64.963,84 €</u>
SUMME	100%	295.292,00 €

Zwischenfinanzierungs-Kreditbedarf 3.724.845 €

Oldenburg i.H.*	25 %	931.211 €
Gremerisdorf	20 %	744.969 €
Heiligenhafen*	25 %	931.211 €
Entwicklungsgesellschaft OH*	10 %	372.485 €
<u>Lensahn</u>	<u>20 %</u>	<u>744.969 €</u>
SUMME	100%	3.724.845 €

Nachrichtlich Zinsen: 430.541 €

* vorbehaltlich Beschlüsse

Finanzierungsschlüssel nach Haushaltsjahren

Kosten 2015:	Honorare Planung, Bauleitung Landschaftspflegerischer Begleitplan Bodengutachten Vermessung Bauleitplanung Grünordnungsplan Umweltverträglichkeitsprüfung Grunderwerb und Nebenkosten abzüglich Zuschuss Land
3.243.938 €	
Kosten 2016:	Erschließung Unvorhergesehenes Honorare Zinsen abzüglich Zuschuss Land
480.907 €	

Exkl. Zinsen 10 Jahre zu 2%: 430.541 €



Finanzierungsschlüssel nach Haushaltsjahren

Kosten 2015

			Kosten GE 2004	Summe
Oldenburg i.H.	25 %	810.985 €	1.599,36 €	812.584 €
Gremersdorf	20 %	648.788 €	24.860,50 €	673.648 €
Heiligenhafen	25 %	810.985 €	20.256,70 €	831.241 €
egoh	10 %	324.394 €	0 €	324.394 €
<u>Lensahn</u>	<u>20 %</u>	<u>648.788 €</u>	<u>0 €</u>	<u>648.788 €</u>
SUMME	100%	3.243.938 €	53.161,87 €	3.290.655 €

Kosten 2016

Oldenburg i.H.	25 %	120.227 €		
Gremersdorf	20 %	96.181 €		
Heiligenhafen	25 %	120.227 €		
egoh	10 %	48.091 €		
<u>Lensahn</u>	<u>20 %</u>	<u>96.181 €</u>		
SUMME	100%	480.907 €		



EGOH

WIRTSCHAFT FÖRDERN
OSTHOLSTEIN STÄRKEN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner:

**Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH
Röntgenstrasse 1
23701 Eutin**

**Claus-Peter Matthiensen
Tel.: 04521 808 0
Mail: matthiensen@egoh.de**

**Dirk Bremken
Tel.: 04521 808 830
Mail: bremken@egoh.de**



ENTWURF

(Stand: 15. Mai 2015)

Vertrag

zwischen

**den Städten Oldenburg i.H. und Heiligenhafen,
den Gemeinden Gremersdorf und Lensahn**

sowie

der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH – EGOH –

**über eine langfristige interkommunale Zusammenarbeit
bei der Planung, Erschließung und Vermarktung eines Gewerbegebietes**

(Kooperations- und Erschließungsvertrag)

Abschnitt I

§ 1

Gründe und Ziele der Zusammenarbeit

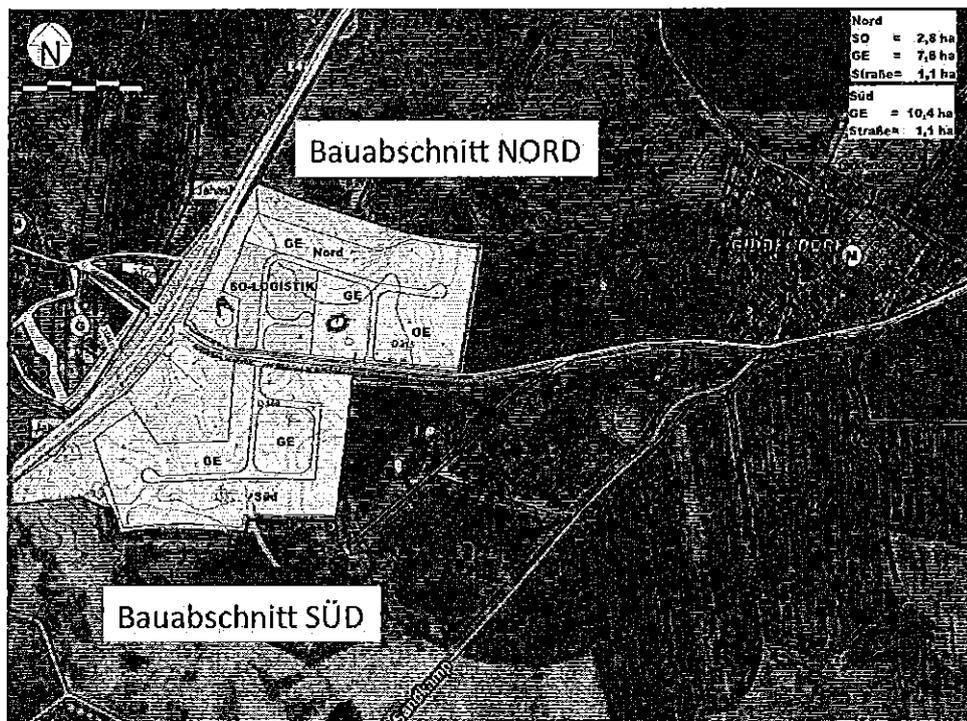
(1) Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass der Strukturschwäche der hiesigen Region und den mit dem Bau und der Inbetriebnahme der Festen Fehmarnbeltquerung erwarteten zusätzlichen Betriebsansiedlungen und Arbeitsmarkteffekten mit einer noch wirksameren Wirtschaftsförderungspolitik begegnet werden muss. Der Stärkung der Region als Wirtschaftsstandort kommt insoweit besondere Bedeutung zu. Die Vertragspartner sehen es in diesem Zusammenhang als vordringlich an, das Angebot an erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen nachfragegerecht, umwelt- und sozialverträglich fort zu entwickeln. Konkretes Ziel ist es, Arbeitsplatz schaffenden und sichernden Unternehmen die notwendigen Ansiedlungsflächen anbieten zu können. Unter Inanspruchnahme öffentlicher Zuschüsse für die Gewerbeflächenerschließung soll ein attraktives Angebot geschaffen werden, das die gewerbliche Entwicklung der strukturschwachen Region Ostholstein nachhaltig fördert.

(2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Entwicklung neuer Gewerbe- und Industrieflächen mit großer Sorgfalt erfolgen muss. Hierzu zwingen nicht nur Gesichtspunkte des Natur- und Umweltschutzes, sondern auch die Standortanforderungen der Unternehmen. Zu diesen Standortanforderungen gehören insbesondere eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, ein ausreichendes Arbeitskräftepotenzial sowie ein attraktives Wohnraumangebot und Wohnumfeld. Aus kommunaler Sicht ist außerdem von großer Bedeutung, dass ein Gewerbe- und Industriestandort über ausreichende Flächenreserven

verfügt, welche auch größere Betriebsansiedlungen kurzfristig ermöglichen und Raum für künftige Erweiterungen bieten.

(3) Wie von der Stadt Oldenburg i.H. und der Gemeinde Gremersdorf im Rahmen der Flächennutzungsplanung in Auftrag gegebene Untersuchungen sowie neuere von der EGOH in Auftrag gegebene Bedarfsanalysen der künftigen Gewerbeentwicklung entlang der Achse BAB A 1 zwischen Puttgarden und – Hamburg ergeben haben, können diese Anforderungen auf Flächen erfüllt werden, die sich unmittelbar an der BAB A1-Abfahrt Jahnshof, Richtung Giddendorf (L 60), auf dem Gebiet der Gemeinde Gremersdorf befinden.

Die hierfür geeigneten Flächen (Bauabschnitte NORD und SÜD) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:



(Quelle: Planungsbüro Osilholstein 2015, eigene Darstellung)

Auf diesen Flächen ließe sich eine Netto-Gewerbe- bzw. Industriefläche von bis zu ca. 21 ha ausweisen, die den Bedarf an Gewerbeflächen bei den am Vertrag beteiligten Kommunen längerfristig decken würde.

(4) Die Städte Oldenburg i.H. und Heiligenhafen sowie die Gemeinden Gremersdorf und Lensahn sowie die EGOH sind übereingekommen, die künftige Entwicklung von Gewerbe- und ggfs. Industrieflächen auf diesen Standort zu konzentrieren und die Entwicklung unter Bündelung ihrer finanziellen Ressourcen gemeinsam im Wege der interkommunalen Zusammenarbeit zu betreiben. Dieser Vertrag bildet die Grundlage für die Zusammenarbeit.

§ 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die abschnittsweise Planung und Erschließung eines Gewerbe- und ggfs. Industriegebietes auf den in § 1 Abs. 3 beschriebenen Flächen sowie die anschließende Vermarktung der zu schaffenden Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke.

§ 3 Entwicklungskonzept, Bauabschnitte

(1) Der Nachweis der Eignung des Vertragsgegenstandes als Gewerbe- und Industriegebiet wurde im Rahmen der Voruntersuchungen im Zuge der Flächennutzungsplanungen der Stadt Oldenburg i.H. und der Gemeinde Gremersdorf erbracht.

(2) Das Planungsbüro Peter Jacobsen, Oldenburg i.H., hat für die Erschließung dieses Gewerbegebietes im Jahre 2002 ein Planungskonzept mit alternativen Erschließungsvarianten vorgelegt. Das Konzept beschreibt den langfristigen Entwicklungsrahmen des Gewerbe- und Industriegebietes. Es enthält als Handlungsempfehlung Entwürfe, in denen die verkehrliche Anbindung an die L 60/B 207 (künftige BAB A1), den Kremisdorfer Weg und die neu zu schaffende Straßenverbindung zum Gewerbegebiet Voßberg der Stadt Oldenburg i.H. vorgesehen ist. Die Umsetzung dieses Konzeptes ist nicht Gegenstand dieses Vertrages. Die Stadt Oldenburg i.H. und die Gemeinde Gremersdorf als jeweilige Träger der Planungshoheit für die von dem Konzept erfassten Flächen sind sich jedoch darüber einig, die Handlungsempfehlungen des Planungskonzeptes auch künftig in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen.

(3) Die Erschließung soll entsprechend der Nachfrage nach Gewerbeflächen, den finanziellen Möglichkeiten der Vertragspartner und der Verfügbarkeit der Grundstücke in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass aus Gründen der Flächenverfügbarkeit mit der Erschließung des Bauabschnittes NORD des Gesamtgebietes begonnen und die Erschließung später mit dem weiteren Bauabschnitt SÜD fortgesetzt wird. Beide Bauabschnitte befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Gremersdorf, so dass beide Bauabschnitte in die Planungshoheit der Gemeinde Gremersdorf fallen.

(4) Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass aufgrund der bestehenden Knappheit an Gewerbeflächen mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes schnellstmöglich begonnen werden soll. Mit dem 1. Bauabschnitt soll die Erschließung einer Netto-Gewerbefläche von ca. 10,6 ha realisiert werden (benötigte Gesamtfläche: ca. 15,9 ha zuzügl. der Fläche für ein Regenrückhaltebecken von ca. 1,5 ha, welches sich aus technischen Gründen im Bauabschnitt SÜD befinden soll). Die Belegenheit, die räumliche Ausdehnung und die Anbindung des 1. Bauabschnittes an das überregionale Verkehrsnetz sind ebenfalls aus der Übersicht in § 1 Abs. 3 dieses Vertrages ersichtlich.

(5) Die Erschließung des Bauabschnittes SÜD wird in Angriff genommen, sobald die Vertragspartner durch übereinstimmende Beschlüsse ihrer Vertretungskörperschaften den Bedarf hierfür feststellen, die hierfür benötigten Grundstücke verfügbar sind und die Finanzierung gesichert ist.

(6) Der Ansiedlungsrat gem. § 6 Abs. 2 ff ist berechtigt, Anträge und Empfehlungen im Sinne des Abs. 5 an die Gemeinde Gremersdorf als Trägerin der Planungshoheit zu richten. Die Gemeinde Gremersdorf verpflichtet sich, sich mit Anträgen und Empfehlungen des Ansiedlungsrates zeitnah zu befassen.

§ 4 Bauleitplanung

(1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag die gesetzliche Planungshoheit der Gemeinde Gremersdorf nicht eingeschränkt werden soll.

(2) Die Gemeinde Gremersdorf versichert, dass sie kurzfristig ein den Zielen dieses Vertrages entsprechendes Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes einleiten und zügig zu Ende führen werden. Die Gemeinde Gremersdorf versichert darüber hinaus, dass sie parallel zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bauabschnitt NORD des Gewerbe- und ggfs. Industriegebietes einleiten und dieses ebenfalls zügig zu Ende führen wird.

§ 5 Versorgung des Gewerbegebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Schmutzwasserentsorgung

(1) Zuständig für die Ver- und Entsorgung der auf dem Gebiet der Gemeinde Gremersdorf belegenen beiden Bauabschnitte sind der Zweckverband Ostholstein (Gas/Wasser/Abwasser) und die HanseWerk AG (Strom).

(2) Die Gemeinde Gremersdorf verpflichtet sich, darauf hin zu wirken, dass die für sie zuständigen Versorgungsträger die Ver- und Entsorgung der zu erschließenden Flächen so rechtzeitig gewährleisten, dass die Arbeiten für die innere Erschließung des Gewerbegebietes und die Ansiedlung von Betrieben auf den erschlossenen Flächen nicht behindert oder verzögert werden.

§ 6

Übertragung des Grunderwerbs, der Erschließung und der Vermarktung auf die
Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH – EGOH -,
Gründung eines Ansiedlungsrates

(1) Die Vertragspartner stimmen darin überein, die EGOH mit dem Grunderwerb, der Erschließung und der Vermarktung der Flächen des Gewerbegebietes zu betrauen. Die weiteren Einzelheiten werden in Abschnitt II dieses Vertrages geregelt.

(2) Die am Vertrag beteiligten Kommunen begleiten die Tätigkeit der EGOH mit einem hierfür zu gründenden Ansiedlungsrat. Der Ansiedlungsrat hat insbesondere folgende Aufgaben:

- a) Ausübung des Antrags- und Empfehlungsrechtes gem. § 3 Abs. 6 dieses Vertrages
- b) Begleitung der Tätigkeit der EGOH mit Anregungen und Empfehlungen
- c) abschließende Entscheidung über den Abschluß von Grundstücksverträgen in den Fällen des Abs. 6 letzter Satz (Ausnahmen vom Ausschluß des Einzelhandels)
- d) Festlegung des allgemeinen Verkaufspreises pro qm für die erschlossenen Gewerbegrundstücke gem. § 14 Abs. 1
- e) Entscheidung über evtl. Nachlässe auf den allgemeinen Grundstücksverkaufspreis, sofern im Einzelfall besondere Umstände vorliegen, die einen Preisnachlass rechtfertigen oder geboten erscheinen lassen.

(3) Der Ansiedlungsrat besteht aus den Bürgermeisterinnen oder Bürgermeistern der beteiligten Kommunen. Die jeweilige Stadt- oder Gemeindevertretung kann eine andere Regelung treffen. Mitglied im Ansiedlungsrat ist außerdem die Geschäftsführerin oder der Geschäftsführer der EGOH. Die Mitglieder werden im Verhinderungsfalle durch ihre gesetzlichen Stellvertreter/innen oder durch hierzu schriftlich bevollmächtigte Verwaltungsmitarbeiter/innen vertreten. Der Ansiedlungsrat wählt in seiner ersten Sitzung nach dem Abschluss dieses Vertrages eine/n Vorsitzende/n und ein/e stellvertretende/n Vorsitzende/n. Die Wahlzeit beträgt zwei Jahre. Der Ansiedlungsrat wird von seiner/seinem Vorsitzenden einberufen, so oft es die Geschäftslage erfordert, mindestens jedoch einmal im Jahr.

(4) Beschlüsse im Ansiedlungsrat bedürfen, soweit in diesem Vertrag keine andere Regelung getroffen ist, der Zustimmung der Mehrheit seiner Mitglieder. Den Mitgliedern stehen Stimmen entsprechend ihrer Beteiligung an den Kosten gem. § 7 Abs. 5 dieses Vertrages zu, so dass sich folgende Stimmenverteilung ergibt:

- Stadt Heiligenhafen	25 Stimmen
- Stadt Oldenburg in Holstein	25 Stimmen
- Gemeinde Gremersdorf	20 Stimmen
- Gemeinde Lensahn	20 Stimmen
- EGOH	10 Stimmen

Die einer beteiligten Kommune bzw. der EGOH zustehenden Stimmen können nur einheitlich abgegeben werden.

Formatiert: Zeilenabstand: Genau 15
Pt.

(5) Beschlüsse im Ansiedlungsrat können auch schriftlich im Umlaufverfahren gefasst werden. Gibt einer der Beteiligten innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt der Abstimmungsunterlagen kein Votum ab, gilt dies als Zustimmung, soweit in diesem Vertrag keine andere Regelung getroffen ist. Widerspricht ein Mitglied innerhalb der Zehntagesfrist der Abstimmung im Umlaufverfahren, so hat die oder der Vorsitzende unverzüglich eine Sitzung des Ansiedlungsrates einzuberufen.

(6) Generelles Ziel ist es, mit der Vergabe der Gewerbeflächen die Wirtschaftskraft zu stärken. Dieses Ziel wird durch die Vergabe von Grundstücken vorrangig an umweltfreundliche Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks sowie an Dienstleistungsunternehmen mit einer möglichst hohen Zahl zukunftssicherer, qualifizierter Dauerarbeitsplätze erreicht, die auch über eine gute Steuerkraft verfügen. Dieses Ziel soll ebenfalls durch die Ansiedlung aussichtsreicher junger Unternehmen oder Existenzgründer/innen erreicht werden, auch wenn diese in ihrer Startphase zunächst nur über eine kleine Mitarbeiterzahl verfügen. Flächenintensive Betriebe mit einer nur geringen Zahl an Arbeitsplätzen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen angesiedelt werden. Betriebe, die den überwiegenden Teil ihres Umsatzes als Einzelhandelsumsatz erzielen, werden nicht angesiedelt. Dieser Ausschluß betrifft nicht den Handwerkshandel, den Versandhandel sowie den Verkauf von Produkten, die im Gewerbe- und Industriegebiet hergestellt werden. Ausnahmen vom Ausschluss des Einzelhandels bedürfen der einstimmigen Zustimmung aller Mitglieder des Ansiedlungsrates.

(7) Der Verkauf der erschlossenen Grundstücke an ansiedlungs- oder erweiterungswillige Betriebe durch die EGOH erfolgt in Abstimmung mit den vertragsbeteiligten Städten und Gemeinden. Zu diesem Zwecke unterrichtet die EGOH vor der Aufnahme konkreter Vertragsverhandlungen die Vertragspartner über

- alle ernsthaften Interessenten
- die Art und Branche des geplanten Betriebes
- die gewünschte Flächengröße und das beabsichtigte Bau- und Investitionsvolumen
- die Lage der Fläche im Erschließungsgebiet
- die Anzahl der mit der Betriebsansiedlung erwarteten Arbeitsplätze.

Die Vertragspartner können dem Abschluß eines Grundstückskaufvertrages mit einem von der EGOH vorgeschlagenen Bewerber einzeln oder gemeinsam aus wichtigem Grund innerhalb einer Frist von 14 Tagen gegenüber der EGOH widersprechen. Der Grund des Widerspruches ist der EGOH schriftlich mitzuteilen. Will die EGOH dem Widerspruch nicht abhelfen, so hat sie ihn unverzüglich dem Ansiedlungsrat zur Entscheidung vorzulegen. Der Ansiedlungsrat entscheidet innerhalb von 14 Tagen abschließend.

§ 7

Finanzierung der Aufwendungen, Kalkulationsgrundsätze

(1) Mit dem Ziel, die zu erschließenden Gewerbeflächen zu einem marktfähigen Preis anbieten zu können und mit Rücksicht auf die angespannte Lage ihrer kommunalen Haushalte verpflichten sich die Vertragspartner für die Erschließung des Gewerbegebietes alle erreichbaren öffentlichen Finanzierungshilfen einzuwerben.

(2) Nach den bei Vertragsabschluß geltenden Förderrichtlinien sind nur die Kosten der technischen Planung und die Baukosten förderfähige Kosten. Nicht förderfähig sind alle mit der Bauleitplanung zusammenhängenden Kosten, die Kosten des Grunderwerbs, die Kosten des Marketings (Marketingpauschale der EGOH) sowie die Kosten der Zwischenfinanzierung.

(3) Nach den bei Vertragsabschluß geltenden Förderrichtlinien und der bestehenden Förderpraxis haben die am Vertrag beteiligten Kommunen gemeinsam eine Eigenbeteiligung in Höhe von mindestens 10% der förderfähigen Kosten als sog. „verlorener Zuschuss“ in die Finanzierung des Vorhabens einzubringen. Die beteiligten Kommunen verpflichten sich hiermit, diese gemeinsame Mindesteigenbeteiligung in jedem Falle zu erbringen. Sollte der Ansiedlungsrat gem. § 6 Abs. 2 ff. nach Vorlage verlässlicher Planungsgrundlagen und Kostenschätzungen zu der Auffassung gelangen, dass eine kommunale Mindesteigenbeteiligung in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten nicht ausreicht, um die künftigen Gewerbe- und Industriegrundstücke – insbesondere auch im Vergleich zu anderen Gewerbe- und Industriegebieten – zu einem wettbewerbsfähigen Preis anbieten zu können, schlägt er den am Vertrag beteiligten Kommunen die Einbringung einer höheren Eigenbeteiligung vor. Die endgültige Festlegung einer höheren Eigenbeteiligung als 10 % der förderfähigen Kosten bedarf der Zustimmung aller an diesem Vertrag beteiligten Kommunen.

Die EGOH wird von der Beteiligung an dem Gemeindeanteil freigestellt, da sie – anders als die beteiligten Kommunen – durch die künftigen Realsteuereinnahmen und Betriebsansiedlungen mit nachfolgenden Beschäftigungseffekten und Einwohnerzuwächsen (Erhöhung des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer) keine Refinanzierung erhalten kann.

(4) Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Einwohnerzahl und der damit verbundenen Unterschiede in der finanziellen Leistungsfähigkeit ihrer Haushalte vereinbaren die kommunalen Vertragspartner für das gesamte Gewerbegebiet folgende Aufteilung der erforderlichen gemeinsamen Eigenbeteiligung:

Stadt Heiligenhafen.: 28 %	Gemeinde Gremersdorf: 22 %
Stadt Oldenburg i.H.: 28 %	Gemeinde Lensahn.: 22 %

Die Eigenbeteiligung ist entspr. dem Baufortschritt zur Verfügung zu stellen.

(5) Zusätzlich verpflichten sich die an diesem Vertrag beteiligten Kommunen sowie die EGOH, die zur Zwischenfinanzierung der durch Zuschüsse und die Eigenbeteiligung nicht gedeckten Kosten erforderlichen Kredite aufzunehmen. Die Bemessung des von der jeweiligen Kommune bereit zu stellenden Zwischenfinanzierungskreditbetrages erfolgt grundsätzlich unter Anwendung der in Abs. 4 vereinbarten Beteiligungsquote auf den benötigten

Gesamtkreditbedarf. Als vom Kreis Ostholstein mit den Aufgaben der Wirtschaftsförderung beauftragte Gesellschaft wird sich die EGOH anstelle einer direkten Kreisförderung mit einer Quote von 10 % an der aufzubringenden Zwischenfinanzierung beteiligen. Aus diesem Grunde reduziert sich die zu erbringende Beteiligungsquote der Städte Heiligenhafen und Oldenburg i.H. um jeweils drei und die von den Gemeinden Gremersdoerff und Lensahn jeweils um zwei Prozentpunkte. Die Beteiligungen an der Zwischenfinanzierung wird daher wie folgt vereinbart:

Stadt Heiligenhafen.: 25 %	Gemeinde Gremersdorf: 20 %
Stadt Oldenburg i.H.: 25 %	Gemeinde Lensahn: 20 %
EGOH: 10 %	

Die den Kommunen und der EGOH hieraus erwachsenden Schuldendienstverpflichtungen sind in den Grundstückspreis einzukalkulieren.

§ 8

Aufteilung der Grundstückserlöse und des Realsteueraufkommens

(1) Die aus dem Grundstücksverkauf erzielten Erlöse stehen den am Vertrag beteiligten Kommunen sowie der EGOH zur Deckung des Schuldendienstes der Zwischenfinanzierung der durch Zuschüsse und die Eigenbeteiligung nicht gedeckten Kosten zu. Die Aufteilung auf die Vertragsbeteiligten wird auf der Basis der Beteiligungsquote an der Zwischenfinanzierung gem. § 7 Abs. 5 vorgenommen.

(2) Die an dem Vertrag beteiligten Kommunen teilen die anfallende Gewerbesteuer von Betrieben in dem interkommunalen Gewerbegebiet in dem-selben Verhältnis untereinander auf, in dem sie sich mit einem verlorenen Zuschuß an der Eigenbeteiligung gem. § 7 Abs. 4 beteiligen. Mithin stehen

Stadt Heiligenhafen: 28 %	Gemeinde Gremersdorf: 22 %
Stadt Oldenburg i.H.: 28 %	Gemeinde Lensahn: 22 %

des Gewerbesteueraufkommens zu.

(3) Die Anteile sind entsprechend den tatsächlichen Steuereingängen jeweils am Vierteljahresende von der hebeberechtigten Gemeinde Gremersdorf an die Vertragspartner abzuführen.

(4) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Aufteilung des Gewerbesteueraufkommens bei der Ermittlung ihrer Steuerkraftmeßzahl und der von ihnen zu zahlenden Gewerbesteuerumlage berücksichtigt werden soll.

(5) Ersetzt der Gesetzgeber die Gewerbesteuer ganz oder teilweise durch andere Einnahmen der Gemeinden, verpflichten sich die Vertragspartner, die getroffenen Regelungen an die neue

Rechtslage anzupassen. Die in § 8 Abs. 2 festgelegten Aufteilungsquoten finden auch bei einer derartigen Anpassung Anwendung.

(6) Zur Abgeltung der Aufwendungen, die der Gemeinde Gremersdorf aus der in § 12 Abs. 6 vereinbarten Übernahme der Unterhaltung einschl. der Verkehrssicherungs- und Reinigungspflichten an den öffentlichen Anlagen (Straßen, Geh- u. Radwege, Plätze, Regenrückhaltebecken usw.) des erschlossenen Gebietes entstehen, steht ihr das aus der Veranlagung der Grundstücke des im § 1 beschriebenen Gewerbe- bzw. Industriegebietes erzielte Grundsteueraufkommen alleine zu.

(7) Wird in der Gemeinde Gremersdorf eine Abgabe zur Abführung und Reinigung von Regenwasser erhoben, steht das Aufkommen aus dieser Abgabe ebenfalls ausschließlich der Gemeinde Gremersdorf zu.

Abschnitt II

§ 9

Aufgabentübertragung an die EGOH

(1) Entsprechend der Regelung des § 6 Abs. 1 dieses Vertrages ~~beauftragen~~betrauen die an diesem Vertrag beteiligten Kommunen die EGOH, im Zusammenhang mit der Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes folgende Aufgaben im eigenen Namen wahrzunehmen:

- a) Erwerb aller erforderlichen Flächen einschl. der nach dem Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsflächen
- b) Vergabe aller notwendigen Planungsleistungen mit Ausnahme der Bauleitplanung sowie alle damit zusammenhängenden sonstigen Auftragsvergaben (z.B. Vermessungen, Bodenuntersuchungen u.ä.)
- c) Koordinierung der Bauleitplanung mit allen übrigen Planungen
- d) Vergabe und Überwachung der Erschließungsarbeiten (Bauherrenfunktion)
- e) Veräußerung der erschlossenen Grundstücke an ansiedlungswillige Betriebe
- f) aktive Marketingmaßnahmen für den Gewerbe- und ggfs. Industriegebietsstandort Oldenburg-Gremersdorf
- g) Betreuung der angesiedelten Betriebe
- h) Erstellung des Verwendungsnachweises für die gewährten, öffentlichen Zuschüsse

(2) Soweit die beteiligten Kommunen bei eigener Aufgabendurchführung zwingend Vorschriften des Vergaberechts (insbes. VOB/VOF) zu beachten hätten, ist die EGOH im gleichen Umfange verpflichtet, diese Vorschriften zu beachten.

§ 10 Baentwurf

Mit der Planung der Erschließungsanlagen und der Planung für die Baureifmachung der Grundstücke wird die EGOH ein geeignetes Büro für Tiefbauplanung beauftragen. Bei der Erstellung der Bauentwürfe wird die EGOH neben der Zustimmung der Zuwendungsbehörden im Wege der fachtechnischen Prüfung auch das Einvernehmen mit den beteiligten Gemeinde-Kommunen herstellen. Die EGOH ist verpflichtet, besonderen Wünschen der beteiligten Kommunen Rechnung zu tragen, wenn ihr daraus keine ungedeckten Mehraufwendungen oder sonstige Nachteile entstehen. Unabhängig von dieser Voraussetzung besteht diese Verpflichtung auch für Änderungen oder Ergänzungen, die im Rahmen der fachtechnischen Prüfung durch die Zuwendungsbehörden als notwendig erachtet und damit als zuschussfähig anerkannt werden.

§ 11

Bereitstellung der Finanzierungsmittel für den Grunderwerb, die Planung und die Erschließung durch die beteiligten Kommunen

(1) Zur Finanzierung der Planungskosten, des Grunderwerbs, der Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. der gesetzlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Baureifmachung der Gewerbegrundstücke stellen die am Vertrag beteiligten Kommunen der EGOH die nach diesem Vertrag von ihnen aufzubringenden finanziellen Mittel entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt zur Verfügung. Hierzu gehören der für das Vorhaben vom Land Schleswig-Holstein gewährte Zuschuss aus GRW- oder anderen Mitteln sowie der gemeindliche Eigenanteil in Höhe von mindestens 10 % der förderfähigen Kosten (§ 7 Abs. 3 und 4). Ebenso gehört hierzu die Durchreichung der von den Kommunen zur Zwischenfinanzierung aufzunehmenden Kredite (§ 7 Abs. 5).

(2) Die EGOH stellt den beteiligten Kommunen hierfür vorab und so rechtzeitig Zahlungspläne zur Verfügung, dass die Kommunen die Zahlungen in die jeweiligen Haushaltspläne aufnehmen können. Treten Umstände ein, die wesentlichen Einfluß auf die Höhe oder die Fälligkeit der bereit zu stellenden Finanzierungsmittel haben, ist die EGOH verpflichtet, den Kommunen umgehend entspr. aktualisierte Zahlungspläne vorzulegen.

(3) Zahlungsanforderungen der EGOH sind innerhalb von 14 Tagen nach Eingang bei den Kommunen fällig. Zahlungen an die EGOH sind zugunsten ihres Geschäftskontos

bei der Sparkasse Holstein in Eutin (IBAN DE64 2135 2240 0000 0273 26 / BIC NOLADE21HOL) zu leisten, soweit die Gesellschaft nicht ein anderes Konto benennt. Ist die EGOH im Falle eines Zahlungsverzuges gezwungen, zur Begleichung fälliger Forderungen im Zusammenhang mit dem Erschließungsvorhaben ihr Geschäftskonto zu überziehen, stehen ihr bezüglich der offenen Forderung Verzugszinsen zu. Die Höhe der Verzugszinsen entspricht dem Zinssatz, der der EGOH für die Kontoüberziehung von dem kontoführenden Kreditinstitut in Rechnung gestellt wird. Die EGOH erbringt hierüber ggf. einen entspr. Nachweis.

(4) Die EGOH rechnet alle von den Kommunen erhaltenen Leistungen mit diesen ab und stellt ihnen fristgerecht einen Verwendungsnachweis zur Verfügung, der den Anforderungen des Landes Schleswig-Holstein als Zuschussgeber entspricht.

§ 12

Grunderwerb, Baudurchführung und Übergang der Erschließungsanlagen

(1) Die EGOH ist verpflichtet, mit der Erschließung zu beginnen, sobald die Finanzierung der Gesamtmaßnahme gesichert ist, die Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des B-Planes gehört worden sind und der B-Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, die sonstigen erforderlichen Genehmigungen erteilt sind und der erforderliche Grunderwerb abgeschlossen oder auf andere Weise sichergestellt ist.

(2) Die Baudurchführung erfolgt im Einvernehmen mit den an diesem Vertrag beteiligten Kommunen und den zuständigen Trägern der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Bei anstehenden wichtigen Entscheidungen wird die EGOH die beteiligten Kommunen so rechtzeitig unterrichten, daß ggf. Bedenken und Anregungen von ihrer Seite Berücksichtigung finden können.

(3) Die Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen gehen nach der mängelfreien Fertigstellung mit der Abnahme nach § 12 der allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB Teil B) in das Eigentum der Gemeinde Gremersdorf über.

(4) Die Gemeinde Gremersdorf wird bei den vorgenannten Abnahmetermenin durch ihren Bürgermeister und/oder einen zeichnungsbefugten sachkundigen Mitarbeiter des Amtes Oldenburg-Land vertreten, der die aus Sicht der Gemeinde erforderlichen Mängelrügen und Vorbehalte gegenüber der EGOH geltend zu machen hat. Eine spätere Geltendmachung mit der Folge etwaiger Ansprüche gegenüber der EGOH ist ausgeschlossen.

(5) Mit der mängelfreien Abnahme zum Ablauf der Gewährleistungsfrist (§ 13 VOB Teil B) tritt die EGOH alle Rechte als Auftraggeber für die abgenommene Leistung an

| die Gemeinde Gremersdorf ab. Die Gemeinde Gremersdorf ~~i.H.~~ nimmt diese Abtretung bereits mit der Unterzeichnung dieses Vertrages an.

(6) Ab dem Zeitpunkt der Abnahme gem. Abs. 3 übernimmt die Gemeinde Gremersdorf die Unterhaltung einschl. der Verkehrssicherungs- und Reinigungspflichten an den öffentlichen Anlagen (Straßen, Geh- u. Radwege, Plätze, Regenrückhaltebecken usw.) des erschlossenen Gebietes und wird diese dem öffentlichen Verkehr widmen.

§ 13

Steuern, Gebühren, Beiträge

| Soweit die ~~egoh~~ EGOH aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Vorschriften im Zusammenhang mit ihren Aktivitäten nach diesem Vertrag Steuern, Gebühren oder Beiträge an die Gemeinde Gremersdorf entrichten muss, wird die Gemeinde der EGOH Zuschüsse in gleicher Höhe zur Abdeckung der vorstehenden Kosten gewähren. Die nach diesem Vertrag erschlossenen Grundstücke gelten als erschlossene Grundstücke, | für die die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB -erhebt.

§ 14

Festsetzung des Grundstücksverkaufspreises, Vertragsgestaltung

(1) Der Grundstücksverkaufspreis pro qm wird durch den Ansiedlungsrat gem. § 6 Abs. 2 Buchst. d) auf der Basis einer Preiskalkulation festgesetzt und im Bedarfsfalle der Marktentwicklung angepaßt. Bei der kalkulatorischen Ermittlung des notwendigen Mindestverkaufspreises und der Festsetzung des Grundstücksverkaufspreises sind neben den Kosten für die Aufstellung des B-Planes, des Grunderwerbs, den Herstellungs- und Finanzierungskosten, auch die Personal-, Marketing- und Geschäftskosten der EGOH mit pauschal 6 % der Brutto-Gesamtkosten der Maßnahme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (Betreuungs- und Marketingpauschale) zu berücksichtigen.

(2) Die Grundstückskaufverträge sollen folgende Bestimmungen enthalten:

- a) Bau- und Betriebsverpflichtungen der Käufer zu bestimmten Terminen und die Bestimmung, dass für die Baulichkeiten und Anlagen unbeschadet der baurechtlichen Vorschriften das Einvernehmen mit der EGOH hinsichtlich der äußeren Gestaltung erforderlich ist, um dadurch eine einheitliche Gestaltung des Gewerbegebietes sicherzustellen;
- b) ein durch Auflassungsvormerkung dinglich zu sicherndes (Rück-)kaufrecht für die EGOH und die Gemeinde Gremersdorf, von dem Gebrauch gemacht werden

kann, wenn die Bau- und Betriebsverpflichtungen vom Käufer nicht erfüllt werden;

c) ein dingliches Vorkaufsrecht für die EGOH und die Gemeinde Gremersdorf, von dem u. a. zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften und vorrangiger Wohnnutzung (u.a. Verhältnis der Gebäudeteile) Gebrauch gemacht werden kann und wenn bei Weiterveräußerung die Gefahr besteht, daß das Gelände einer unmittelbaren gewerblichen Nutzung entzogen wird.

d) Die Fertigstellung und der Bezug privat genutzter Gebäude/-teile (z.B. Wohnung, Betriebswohnung, die baulich nicht in den gewerblich genutzten Baukörper integriert sind) darf erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der gewerblich genutzten Baukörper erfolgen. Für den Fall einer schuldhaften Zuwiderhandlung gegen diese übernommene Verpflichtung hat der Käufer für die Dauer des Vertragsverstoßes eine Vertragsstrafe gem. § 350, 341 BGB von täglich 0,3 % des Kaufpreises an die EGOH zu zahlen. Der Zahlungsanspruch entsteht mit dem Tage der Fertigstellung und des Bezuges der privat genutzten Gebäude oder Gebäudeteile und endet mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der gewerblich genutzten Baukörper. Als bauliche Integration der Betriebs-/Wohnung in den gewerblich genutzten Baukörper im Sinne dieses Vertrages gelten nicht Ausbauten an dem gewerblich zu nutzenden Baukörper, die auch ohne diesen als Wohnraum nutzbar wären oder nur mit einem Verbindungsgang mit diesem verbunden werden sollen. Der Erfüllungsanspruch der EGOH bleibt von dem Strafversprechen unberührt.

§ 15

Vergütung der Leistungen und Ende der Tätigkeit der egoh

(1) Die nach diesem Vertrag in den Verkaufspreis einzukalkulierende Betreuungs- und Marketingpauschale für die Leistungen der EGOH in Höhe von 6 % der Brutto-Gesamtkosten fließen der EGOH erfolgsabhängig mit dem Eingang der jeweiligen Grundstückserlöse zu.

(2) Die Tätigkeit der Entwicklungsgesellschaft endet mit dem Verkauf des letzten Grundstückes.

Abschnitt III

§ 16 Ergänzende Vereinbarungen

Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder sich nachträglich als undurchführbar erweisen, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die am Vertrag beteiligten Kommunen und die EGOH verpflichten sich vielmehr, die betreffenden Bestimmungen nach Möglichkeit durch andere, im wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolg ihnen gleichkommende Regelungen zu ersetzen.

← Formatiert: Rechts: 1,24 cm

§ 17 Aufhebung des Kooperations- und Erschließungsvertrages vom 18.12.2003

Zwischen den Städten Oldenburg in Holstein, Heiligenhafen, den Gemeinden Gremersdorf und Großenbrode sowie der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH) wurde bereits am 18.12.2003 ein Vertrag über eine langfristige interkommunale Zusammenarbeit bei der Planung, Erschließung und Vermarktung eines Gewerbegebietes (Kooperations- und Erschließungsvertrag) geschlossen. Der Vertrag vom 18.12.2003 wird durch diesen Vertrag ersetzt. Der EGOH wird jedoch das Recht zugestanden, auf der Basis des Vertrages vom 18.12.2003 verauslagte und mit den vertragsbeteiligten Kommunen noch nicht abgerechnete Planungskosten bis zum 31.12.2015 einzufordern.

← Formatiert: Zeilenabstand: Genau 15 Pt.

§ 18 Vertragsdauer, Kündigungsmöglichkeiten

(1) Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen dieses Vertrages, die langfristige Gewerbeentwicklung der an diesem Vertrag beteiligten Kommunen auf das in § 1 Abs. 3 beschriebene Gebiet zu konzentrieren und dieses Gebiet gemeinsam abschnittsweise zu erschließen, wird dieser Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Die Vertragsparteien werden vor jeder Entscheidung über die Erschließung eines weiteren Bauabschnittes gemeinsam den Vertrag darauf hin überprüfen, ob sich seit dem Tage des Vertragsabschlusses wesentliche Rahmenbedingungen verändert haben. Ggfs. vereinbaren sie notwendige Änderungen in einem Nachtrag zu diesem Vertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

(3) Vertragliche Regelungen über die Finanzierung der Aufwendungen und die Verteilung der Einnahmen gem. §§ 7 bis 8 für bereits erschlossene Bauabschnitte und für Bauabschnitte über deren Erschließung die Vertragsparteien sich bereits verbindlich geeinigt haben, sind nicht

← Formatiert: Zeilenabstand: Genau 15 Pt.

einseitig kündbar. Änderungsvereinbarungen sind in diesen Fällen nur möglich, wenn alle Vertragspartner der Änderung zustimmen.

(4) Im Übrigen ist der Vertrag frühestens nach 25 Jahren kündbar. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr. Die Vertragspartner verpflichten sich, vor einer Kündigung mit dem Ziel einer Einigung über eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses zu verhandeln.

(5) Vertragsänderungen sowie Kündigungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Oldenburg i.H., d. Juni 2015

Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

Stadt Oldenburg in Holstein
Der Bürgermeister

(Heiko Müller)

(Martin Voigt)

Gemeinde Gremersdorf
Der Bürgermeister

Gemeinde Lensahn
Der Bürgermeister

(Markus Pries)

(Klaus Winter)

Entwicklungsgesellschaft
Ostholstein mbH – EGOH –

(Claus-Peter Matthiensen)
Geschäftsführer