

## Gemeinde Upahl

### Vorlage öffentlich

VO/10GV/2022-0506

öffentlich

# Öffentlich-rechtliche Vereinbarung für den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Sachbearbeiter:</i> Kristine Lenschow	<i>Datum</i> 04.01.2022 <i>Verfasser:</i> Lenschow, Kristine
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	31.01.2022	Ö
Hauptausschuss Upahl (Vorberatung)		Ö
Bauausschuss Upahl (Vorberatung)		Ö
Kultur- und Sozialausschuss Upahl (Vorberatung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Upahl beschließt die öffentlich-rechtliche Vereinbarung für den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen.

### Sachverhalt

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl verfolgen das Ziel, gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet zu planen, zu erschließen, zu vermarkten und zu bewirtschaften - den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen. Als Standort wurde dazu eine Fläche nördlich der Autobahn A 20 und westlich der Landesstraße L02 ausgewählt. Das Gewerbegebiet soll eine Gesamtgröße von ca. 56,3 ha haben, davon auf dem Gemeindegebiet Upahl ca. 22,8 ha und auf dem Stadtgebiet Grevesmühlen ca. 33,5 ha. Vermarktet werden sollen Grundstücke mit einer Fläche von bis zu 10 ha.

Die Parteien sind sich einig, dass sich ihr Anteil an Kosten und Erlösen aus dem Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen grundsätzlich nach ihrem Investitionsanteil (insbesondere beim Grundstückserwerb) richtet. Die Einzelheiten sind in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Es besteht Einigkeit, bei der Entwicklung und Erschließung der gewerblichen Baufläche partnerschaftlich zusammenzuarbeiten und einander bestmöglich in gegenseitigem Vertrauen zu unterstützen.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass diese Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region und Schaffung neuer Arbeitsplätze nur in gemeinsamer Solidarität der beiden Gebietskörperschaften bewältigt werden kann und verpflichten sich

gegenseitig, zum Gelingen des Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen nach Kräften beizutragen. Des Weiteren besteht zwischen den Vertragspartnern Einvernehmen, dass Aspekte der Nachhaltigkeit bei der Entwicklung des Gebiets unbedingt zu beachten sind.

Die anliegende Vereinbarung wurde in Zusammenarbeit mit den Rechtsanwälten Linus Viezens und Dr. Gerrit Aschmann von der Sozietät Gaßner, Groth, Siederer & Coll. in diversen gemeinsamen Abstimmungsgesprächen zwischen den Vertretern der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl erarbeitet und themen- und sachstandsbezogen in den Sitzungen der kommunalen Körperschaften vorgestellt. Die Vereinbarung wurde im Vorfeld mit der unteren Rechtsaufsichtsbehörde inhaltlich abgestimmt.

Die Vereinbarung regelt neben dem Vertragsgegenstand Zuständigkeiten für die Beantragung von Fördermitteln, für Bauleitplanung und Erschließung sowie Grundstücksvermarktung und Straßenunterhalt. Weiterhin werden die Beteiligungsrechte festgelegt und die Aufteilung von Investitionskosten und von Erträgen, insbesondere des Steueraufkommens, geregelt.

Zudem enthält die Vereinbarung Regelungen zu Laufzeit und Kündigung, zur Auseinandersetzung im Falle einer Vertragskündigung oder -aufhebung, zu Streitigkeiten oder Schlichtungen sowie eine salvatorische Klausel. Der Abschluss dieser Vereinbarung bedarf der Genehmigung des Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg nach § 165 Abs. 5 Satz 2 KV M-V. Die Änderung und die Aufhebung dieser Vereinbarung sind ebenfalls genehmigungspflichtig.

### Finanzielle Auswirkungen

Anteilige Beträge für die Gemeinde Upahl für beide Bauabschnitte:

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten Investition:	3,4 Mio. Euro	im Produktsachkonto ( PSK ): 51101.14211-257	3,2 Mio. Euro
		Im PSK 51101.56255/5625- 257	0,2 Mio. Euro
		Fördermittel voraussichtlich bis zu	1,3 Mio. Euro
		Grundstückserlöse	2,4 Mio. Euro
<b>b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	

zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		...	

### Anlage/n

1	ör Vereinbarung als Anlage zur BV (öffentlich)
2	Anlage 1 Lageplan (öffentlich)
3	Anlage 2 Berechnungsmodelle für die Verteilung des Gewerbesteueraufkommens (öffentlich)
4	Anlage 3 Tauschflächen (nichtöffentlich)

## **Öffentlich-rechtliche Vereinbarung für den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen**

gemäß § 165 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

zwischen der **Stadt Grevesmühlen**  
vertreten durch den Bürgermeister  
Lars Prahler  
Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

und der **Gemeinde Upahl**  
vertreten durch den Bürgermeister  
Steve Springer  
Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

### Präambel

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl verfolgen das Ziel, gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet zu planen, zu erschließen, zu vermarkten und zu bewirtschaften – den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen. Als Standort wurde dazu eine Fläche nördlich der Autobahn A 20 und westlich der Landesstraße L02 ausgewählt. Das Gewerbegebiet soll eine Gesamtgröße von ca. 44,7 ha haben, davon auf dem Gemeindegebiet Upahl ca. 16,4 ha und auf dem Stadtgebiet Grevesmühlen ca. 28,3 ha. Vermarktet werden sollen Grundstücke mit einer Fläche von bis zu 10 ha.

Die Erschließung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Sie sind in der Karte in Anlage 1 als 1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt dargestellt.

Im 1. Bauabschnitt erfolgt zunächst der gemeinsame Erwerb des Flurstücks 75/9, Flur 1, Gemarkung Upahl im Zuge eines umfangreichen Flächentauschs. Beide Parteien werden gemeinschaftlich Eigentümerinnen dieses Flurstückes. Dazu bringen die Parteien jeweils eigene Grundstücke als Tauschgrundstücke ein. Der darüber hinaus gehende notwendige Grunderwerb für den 1. Bauabschnitt kann nach Absprache zwischen den Parteien gemeinschaftlich oder von einem der Partner erfolgen.

Im zweiten Bauabschnitt werden die Parteien zu gegebener Zeit entscheiden, ob ein separater oder gemeinsamer Grunderwerb von Dritten erfolgt.

Die Parteien sind sich einig, dass sich ihr Anteil an Kosten und Erlösen aus dem Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen grundsätzlich nach ihrem Investitionsanteil (insbesondere beim Grundstückserwerb) richtet. Die Einzelheiten sind untenstehend geregelt.

Es besteht Einigkeit, bei der Entwicklung und Erschließung der gewerblichen Baufläche partnerschaftlich zusammenzuarbeiten und einander bestmöglich in gegenseitigem Vertrauen zu unterstützen.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass diese Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Region und Schaffung neuer Arbeitsplätze nur in gemeinsamer Solidarität der beiden Gebietskörperschaften bewältigt werden kann und verpflichten sich gegenseitig, zum Gelingen des Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen nach Kräften beizutragen. Des Weiteren besteht zwischen den Vertragspartnern Einvernehmen, dass Aspekte der Nachhaltigkeit bei der Entwicklung des Gebiets unbedingt zu beachten sind.

#### § 1 Gegenstand

(1) Die Parteien beabsichtigen, den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen zu planen, zu erschließen, zu vermarkten und zu bewirtschaften.

(2) Die räumliche Umgrenzung des Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen ergibt sich aus der als Anlage 1 beiliegenden Übersichtskarte, die Bestandteil der Vereinbarung wird.

(3) Erschlossen wird zunächst der 1. Bauabschnitt gem. Anlage 1 mit dem Ziel, ab 2023 die Bebauung und gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

(4) Anschließend erfolgt im 2. Bauabschnitt die Erschließung des restlichen Großgewerbestandorts Upahl/Grevesmühlen. Über den Beginn der Erschließung des 2. Bauabschnitts entscheiden die Parteien einvernehmlich.

#### § 2 Beantragung von Fördergeldern

(1) Zur Umsetzung des Vorhabens gem. § 1 beabsichtigen die Parteien, Fördergelder beim Land Mecklenburg-Vorpommern zu beantragen.

(2) Die Beantragung der Fördermittel erfolgt durch die Stadt Grevesmühlen. Die Gemeinde Upahl bevollmächtigt die Stadt Grevesmühlen zur Stellung der erforderlichen Anträge.

### § 3 Bauleitplanung

(1) Die Zuständigkeit für die Bauleitplanung verbleibt bei der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl.

(2) Die Gemeinde Upahl bevollmächtigt die Stadt Grevesmühlen zur Beauftragung von Dritten mit den für beide Parteien erforderlichen Leistungen für die Vorbereitung der Bauleitplanung einschließlich der Planungen zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

(3) Die Stadt Grevesmühlen verpflichtet sich, die Ausschreibung und Beauftragung der Planungsleistungen im Benehmen mit der Gemeinde Upahl durchzuführen.

### § 4 Erschließung

(1) Die Stadt Grevesmühlen beauftragt Dritte mit der Planung und Errichtung der Erschließung nach BauGB (u.a. erstmalige Herstellung der Straße) im gesamten Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen nach § 1 Abs. 2 – auch soweit sich dieser in der Gemeinde Upahl befindet.

(2) Die Stadt Grevesmühlen verpflichtet sich, die Gemeinde Upahl in alle Entscheidungsfindungen im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung der Erschließung unmittelbar einzubinden und vor Beginn von Vergabeverfahren Einvernehmen zu erwirken.

(3) Die Parteien beabsichtigen, alles Erforderliche dafür zu tun, damit das Eigentum an den hergestellten Anlagen bei der Partei liegt, auf deren Gemeindegebiet sich die Anlage befindet.

### § 5 Grundstücksvermarktung

Für den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen (§ 1 Abs. 2) übernimmt die Stadt Grevesmühlen im Einvernehmen mit der Gemeinde Upahl folgende Aufgaben:

- a) Vermarktung der Gewerbegrundstücke
- b) Ansiedelung von Betrieben
- c) Förderung und Bestandspflege der Betriebe.

### § 6 Straßenunterhalt

Ein gemeinsamer Straßenunterhalt erfolgt nicht. Jede Partei bleibt innerhalb ihrer Gemeindegrenzen zuständig.

## § 7 Beteiligungsrechte

(1) Soweit die Stadt Grevesmühlen die nach den §§ 2 bis 5 übertragenen Aufgaben wahrnimmt, hat sie die Gemeinde Upahl rechtzeitig vor wesentlichen Verfahrensschritten zu informieren.

(2) Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen und die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl tauschen sich mindestens einmal pro Jahr zum aktuellen Stand des Projektes in einer gemeinsamen Sitzung aus.

## § 8 Aufteilung der Investitionskosten

(1) Die Investitionskosten für die Entwicklung des Großgewerbestandorts Upahl/Grevesmühlen werden von beiden Parteien – auch sofern sie bereits vor dem Abschluss dieser Vereinbarung angefallen sind – gemeinsam getragen. Dazu zählen insbesondere:

- i. Kosten für den Grunderwerb von Dritten
- ii. Kosten für die städtebauliche Planung (§ 3)
- iii. Kosten für die Erschließungsplanungen (§ 4)
- iv. Errichtung von Erschließungsanlagen (§ 4)
- v. Ausgleichsmaßnahmen
- vi. Erschließungszuschüsse für Dritte
- vii. Beratungsleistungen (anwaltliche, notarielle, steuerliche u.a.) im Zusammenhang mit Vorbereitung und Umsetzung der Investitionen
- viii. Vermessungsleistungen

(2) Die Investitionskosten nach Absatz 1 werden separat nach Bauabschnitt abgerechnet. Lassen sich die Investitionskosten nicht einem einzelnen Bauabschnitt unmittelbar zuordnen, so werden sie bei den beiden Bauabschnitten jeweils zu 50 % berücksichtigt. Die Aufteilung der Kosten zwischen den Parteien ist in § 8a und § 8b dieser Vereinbarung geregelt.

(3) Der Kostenanteil, welcher der Abwasserentsorgung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Silberkuhle“ in Upahl zuzuordnen ist, wird von der Gemeinde Upahl zu 100 % getragen.

### § 8a Kostenteilung im 1. Bauabschnitt

(1) Für den Grunderwerb des Flurstücks 75/9, Flur 1, Gemarkung Upahl im 1. Bauabschnitt bringen die Parteien jeweils Tauschflächen entsprechend dem aktuellen Stand der Verhandlungen (Anlage 3) ein.

Darüber hinaus bringt die Gemeinde Upahl eigene Grundstücke im Bereich des 1. Bauabschnittes (Flurstücke 4/3, 5 und 6, alle Flur 1, Gemarkung Kastahn) ein.

Für die Tausch- und Einbringungsgrundstücke ergibt sich nach aktuellem Stand folgendes Werteverhältnis:

- i. Stadt Grevesmühlen: 1.760.687,00 € (entspricht ca. 56 % des Gesamtwerts der Tauschgrundstücke)
- ii. Gemeinde Upahl: 1.384.330,00 € (entspricht ca. 44 % des Gesamtwerts der Tauschgrundstücke).

(2) Die Aufteilung der Kosten für den weiteren Grunderwerb von Dritten (§ 8 Absatz 1 Ziffer i.) im 1. Bauabschnitt wird zwischen den Parteien vor jedem Erwerbsvorgang einvernehmlich festgelegt. Die Stadt Grevesmühlen führt die Verhandlungen mit Dritten, von denen Grundstücke erworben werden sollen. Nach Benachrichtigung der Gemeinde Upahl über die Verhandlungsergebnisse, teilt die Gemeinde Upahl der Stadt Grevesmühlen innerhalb von zwei Monaten mit, ob sie sich an dem Erwerb beteiligen wird. Geht der Stadt Grevesmühlen keine Entscheidung der Gemeinde Upahl innerhalb dieser Frist zu, kann der jeweilige Grunderwerb vollständig von der Stadt Grevesmühlen finanziert werden.

Der Wert von eingebrachten Tauschgrundstücken entspricht dem Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs, wenn in diesem Zeitpunkt nicht ein Gutachten eines unabhängigen Dritten zur Wertbestimmung vorliegt.

(3) Die übrigen Investitionskosten (§ 8 Absatz 1 Ziffer ii. bis viii.) werden im 1. Bauabschnitt in dem Wertverhältnis aufgeteilt, in dem sich die Parteien an dem Grunderwerb in dem Bauabschnitt beteiligen (**Investitionsanteile** des 1. Bauabschnitts). Die Investitionsanteile nach Satz 1 werden fortlaufend aktualisiert. Kosten, die vor Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts fällig sind, werden zum aktuellen Investitionsanteil vorläufig aufgeteilt. Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts erfolgt eine Endabrechnung nach dem dann endgültigen Investitionsanteil. Hat eine Partei danach bereits einen zu hohen Anteil der Kosten übernommen, hat sie einen Ausgleichsanspruch gegen die andere Partei.

(4) Den Parteien steht es frei, die Investitionsanteile nach Absatz 3 dadurch zu verändern, dass sie sich bei der Verteilung von Kosten i.S.v. § 8 Absatz 1 Ziffern ii. bis viii. auf eine andere Kostenteilung einigen. Eine solche Einigung ist als schriftlicher Zusatz zu dieser Vereinbarung festzuhalten.

(5) Kosten, die entstehen bevor der erste Grunderwerb von Dritten abgeschlossen ist, werden von der Stadt Grevesmühlen vorfinanziert.

#### § 8b Kostenteilung im 2. Bauabschnitt

(1) Die Aufteilung der Kosten für den Grunderwerb von Dritten (§ 8 Absatz 1 Ziffer i.) im 2. Bauabschnitt wird zwischen den Parteien vor jedem Erwerbsvorgang einvernehmlich festgelegt. Im Übrigen gelten die Regelungen in § 8a Abs. 2 Satz 2 bis 5 entsprechend.

(2) Die übrigen Investitionskosten (§ 8 Absatz 1 Ziffer ii. bis viii.) werden im 2. Bauabschnitt in dem Wertverhältnis aufgeteilt, in dem sich die Parteien an dem Grunderwerb in dem Bauabschnitt beteiligen (**Investitionsanteile** des 2. Bauabschnitts). Die Investitionsanteile nach Satz 1 werden fortlaufend aktualisiert. Kosten, die vor Fertigstellung des Bauabschnitts fällig sind, werden zum aktuellen Investitionsanteil vorläufig aufgeteilt. Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts erfolgt eine Endabrechnung nach dem dann endgültigen Investitionsanteil. Hat eine Partei danach bereits einen zu hohen Anteil der Kosten übernommen, hat sie einen Ausgleichsanspruch gegen die andere Partei.

(3) Den Parteien steht es frei, die Investitionsanteile nach Absatz 2 dadurch zu verändern, dass sie sich bei der Verteilung von Kosten i.S.v. § 8 Absatz 1 Ziffern ii. bis viii. auf eine andere Kostenteilung einigen. Eine solche Einigung ist als schriftlicher Zusatz zu dieser Vereinbarung festzuhalten.

(4) Kosten, die entstehen bevor der erste Grunderwerb von Dritten abgeschlossen ist, werden von der Stadt Grevesmühlen vorfinanziert.

#### § 9 Verteilung der Erträge

Die Erträge aus dem jeweiligen Bauabschnitt werden zwischen den Parteien nach den endgültigen Investitionsanteilen in diesem Bauabschnitt aufgeteilt, sofern sich aus der vorliegenden Vereinbarung nicht eine abweichende Aufteilung ergibt. Dazu zählen insbesondere:

- i. Erträge aus Grundstücksveräußerungen und Verpachtungen
- ii. Erträge aus Fördermitteln

Erträge, die vor der Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts anfallen, werden zum aktuellen Investitionsanteil (vgl. § 8a Abs. 3 und § 8b Abs. 2) vorläufig aufgeteilt. Nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts erfolgt eine Abrechnung aller bereits nach den vorläufigen Investitionsanteilen ausgeschütteten Erträge nach Ziffer i. und/oder Ziffer ii. unter Berücksichtigung des dann endgültigen Investitionsanteils (vgl. § 8a Abs. 3 und § 8b Abs. 2). Hat eine Partei nach dieser Abrechnung einen zu niedrigen Anteil an den bereits ausgeschütteten Erträgen nach Ziffer i. und/oder Ziffer ii. in dem jeweiligen Bauabschnitt erhalten, hat sie einen Ausgleichsanspruch gegen die andere Partei.

### § 10 Verteilung des Steueraufkommens

(1) Für den Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen (§ 1 Abs. 2) erfolgt eine Gewerbesteueraufteilung zwischen den Vertragsparteien. Sollten durch spätere Korrekturen der Gewerbesteuermessbescheide Steuerrückzahlungen zu leisten sein, die das Aufkommen einer oder beider Gemeinden in einem Kalenderjahr übersteigen, erfolgt gleichermaßen eine Aufteilung der Steuerrückzahlungen. Die Berücksichtigung der Gewerbesteueraufteilung im kommunalen Finanzausgleich i.S.v. § 18 Abs. 4 Finanzausgleichsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (FAG M-V) vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166) wird von den Parteien beantragt.

(2) Die Parteien vereinbaren folgendes Aufteilungsverhältnis:

- i. Stadt Grevesmühlen: 50 %
- ii. Gemeinde Upahl: 50 %

(3) Berechnungsgrundlage für die Aufteilung ist der Messbetrag der Gewerbesteuer in den Grenzen des Großgewerbestandorts Upahl/Grevesmühlen. Für die Ermittlung des Ausgleichsanspruchs wird wie folgt vorgegangen:

- i. Zunächst wird ermittelt, welche Partei einen Ausgleichsanspruch hat. Dazu wird berechnet, welcher Gewerbesteuermessbetrag insgesamt für alle im Vereinbarungsgebiet (§ 1 Abs. 2) gelegenen Steuerobjekte zu veranschlagen ist. Um einen (rechnerischen) Zielwert zu ermitteln, der dem vereinbarten Anteil der Parteien entspricht, wird der so ermittelte Gesamtbetrag anschließend mit dem jeweiligen Anteil der Partei aus Absatz 2 multipliziert. Von dem Zielwert wird sodann der tatsächlich im Gebiet der jeweiligen Gemeinde angefallene Gewerbesteuermessbetrag subtrahiert. Liegt der Zielwert über dem tatsächlich angefallenen Betrag (bzw. kommt die Berechnung

zu einem positiven Ergebnis), hat diese Partei einen Ausgleichsanspruch gegen die andere Partei.

- ii. Die Höhe des Ausgleichsanspruchs bemisst sich wie folgt: Zunächst wird die Differenz zwischen Zielwert und tatsächlichem Gewerbesteuermessbetrag bestimmt (Zielwert abzgl. tatsächlicher Gewerbesteuermessbetrag der Gemeinde im Vereinbarungsgebiet [§ 1 Abs. 2]). Diese Differenz wird mit dem örtlichen Hebesatz (der nicht-anspruchsberechtigten Gemeinde) in Prozent multipliziert. Schließlich wird noch die von der nicht-anspruchsberechtigten Gemeinde abzuführende Gewerbesteuerumlage bzw. bei negativem Aufkommen die (ggf. fiktive) Erstattung der Gewerbesteuerumlage bei der Empfängergemeinde abgezogen.
- iii. Zur Klarstellung des Vorgehens bei der Berechnung des Ausgleichsanspruchs ist ein Berechnungsmodell als Anlage 2 beigelegt.

(4) Zur Ermittlung des Gewerbesteuermessbetrags stellen die Parteien die in Ihrer Zuständigkeit in dem Vereinbarungsgebiet (§ 1 Abs. 2) in einem Jahr angefallene Gewerbesteuer, d.h. alle Vorauszahlungen, Abschlusszahlungen, Nachzahlungen oder Erstattungen aus der Gewerbesteuer (vor Abzug der Gewerbesteuerumlage), jeweils bis Ende Februar des darauf folgenden Jahres fest. Der Betrag wird anschließend durch den von der jeweiligen Partei für das Jahr festgesetzten Hebesatz in Prozent dividiert. Der Ausgleichsanspruch wird erstmals für das Jahr ermittelt, in dem im Vereinbarungsgebiet Gewerbesteuer kassenmäßig aufkommt („Ausgangsjahr“).

(5) Sollte ein Betrieb neben der Betriebsstätte im Vereinbarungsgebiet (§ 1 Abs. 2) eine weitere Betriebsstätte auf dem Gebiet einer der Parteien errichten, erfolgt eine prozentuale Aufteilung des auf den Betrieb entfallenden Gewerbesteuermessbetrags auf Grundlage der in den Betriebsstätten beschäftigten Arbeitnehmer nach folgender Regelung:

- Bei einem Beschäftigtenanteil der Betriebsstätte im Vereinbarungsgebiet von unter 20 % wird dieser Betriebsstätte kein Anteil des Gewerbesteuermessbetrags zugerechnet.
- Bei einem Beschäftigtenanteil der Betriebsstätte im Vereinbarungsgebiet von über 80 % wird dieser Betriebsstätte der volle Gewerbesteuermessbetrag zugerechnet.
- Bei einem Beschäftigtenanteil der Betriebsstätte im Vereinbarungsgebiet von über 20 % und unter 80 % wird dieser Betriebsstätte 50 % des Gewerbesteuermessbetrags zugerechnet.

Sollte der betroffene Betrieb seine Mitwirkung verweigern, legen die Parteien einvernehmlich fest, welcher der drei vorliegend genannten Fälle Anwendung finden soll. Kommt eine Einigung innerhalb von einem Monat nicht zustande, kann jede Partei die Feststellung des Beschäftigtenanteils durch einen von der IHK zu Schwerin zu bestimmenden Gutachter beantragen. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

(6) Die Parteien beantragen gemeinsam, die Steuerkraftzahlen (§ 18 FAG M-V) entsprechend den Veränderungen zu korrigieren, die durch diese Ausgleichsregelung ausgelöst werden. Die Parteien verpflichten sich, gegenüber der zuständigen Stelle die notwendigen Angaben zur Berechnung zu machen.

(7) Das Grundsteueraufkommen, die Einkommenssteuerbeteiligung und die Umsatzsteuerbeteiligung der Beteiligten bleiben bei der Aufteilung nach Absatz 1 außer Betracht.

(8) Zur Sicherung der Liquidität der jeweiligen Kommune können größere Ausgleichsforderungen, in Form von Abschlagszahlungen über einen Zeitraum von einem Jahr beglichen werden. Es steht den Parteien frei, einen längeren Zeitraum in Textform zu vereinbaren.

#### § 11 Laufzeit und Kündigung

(1) Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

(2) Eine ordentliche Kündigung ist erstmals zum Ende des Jahres 2031 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich. Nach diesem Kündigungszeitpunkt ist eine ordentliche Kündigung jeweils zum 31.12. des übernächsten Jahres mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr zulässig. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

(3) Eine Vertragspartei kann diesen Vertrag unter den einschränkenden Voraussetzungen des § 60 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Mecklenburg-Vorpommern kündigen, sofern dazu ein entsprechender Beschluss der Vertretungskörperschaft gefasst wurde und eine Vertragsänderung oder -Ergänzung nach § 14 unzumutbar ist.

(4) Beide Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Aufgabenübertragung nach §§ 2 bis 5 und die Verteilung des Steueraufkommens nach § 10 dieser Vereinbarung auf Dauer ausgelegt sind und bei einer Kündigung oder Aufhebung dieser Vereinbarung in einer Nachfolgerevereinbarung unter Berücksichtigung der zwischen den Parteien zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung geführten Verhandlungen neu geregelt werden.

## § 12 Auseinandersetzung

(1) Wird die Vereinbarung gekündigt oder aufgehoben, findet – soweit erforderlich – eine Auseinandersetzung analog den Bestimmungen in § 164 KV M-V (Aufhebung Zweckverband) statt.

(2) Die Rückzahlung von Fördermitteln erfolgt im Falle der Rückforderung in dem gleichen Verhältnis nach dem die Fördermittel bei Erhalt aufgeteilt worden sind.

(3) Sind im Zeitpunkt der Auseinandersetzung noch nicht alle Grundstücke des Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen (nach § 1 Abs. 2) vermarktet worden, ist zu prüfen, ob die Eigentumsanteile der Parteien im Hinblick auf ihren Wert mit den Investitionsanteilen der Parteien im jeweiligen Bauabschnitt (vgl. § 8a Abs. 3 und § 8b Abs. 2) übereinstimmen.

Dazu sind zunächst alle Wertanteile der Parteien an diesen nicht-vermarkteten Grundstücken zu errechnen:

**Wertanteil** = Eigentumsanteil einer Partei x Bodenrichtwert an einem (nicht vermarkteten) Grundstück im Zeitpunkt der Auseinandersetzung

Anschließend sind die Wertanteile der jeweiligen Partei an den nicht vermarkteten Grundstücken in dem Bauabschnitt zu addieren. Weiterhin ist auszurechnen, wie viel Prozent dieses Ergebnisses am Gesamt-Bodenrichtwert aller nicht vermarkteten Grundstücke beider Parteien in dem Bauabschnitt ausmacht (**prozentualer Wertanteil**). Liegt dieser prozentuale Wertanteil unter dem prozentualen Investitionsanteil der Partei für den Bauabschnitt, hat die betroffene Partei einen Ausgleichsanspruch gegen die andere Partei in folgender Höhe:

*Wert der nicht vermarkteten Grundstücke im Bauabschnitt nach Bodenrichtwert  
x (prozentualer Investitionsanteil abzüglich prozentualer Wertanteil jeweils im selben  
Bauabschnitt)*

Dieser Anspruch soll vorrangig durch die Übertragung von Grundstückswerten in entsprechender Höhe befriedigt werden.

### § 13 Streitigkeiten und Schlichtung

Bei Streitigkeiten über Rechte und Pflichten der an dieser Vereinbarung Beteiligten soll der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als Rechtsaufsichtsbehörde beratend tätig werden.

### § 14 Sonstiges

(1) Sind Teile dieser Vereinbarung nichtig, so wird die Gültigkeit der anderen Teile der Vereinbarung nicht berührt. Die Parteien werden rechtsunwirksame Bestimmungen durch rechtmäßige Bestimmungen ersetzen, deren Inhalt dem Sinn und Zweck des Vertrages entspricht

(2) Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung haben keine Gültigkeit. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Sie bedürfen darüber hinaus entsprechender Beschlüsse der Vertretungskörperschaften der Parteien.

### § 15 Genehmigung

(1) Der Abschluss dieser Vereinbarung bedarf der Genehmigung des Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg (§ 165 Abs. 5 Satz 2 KV M-V).

(2) Die Änderung und die Aufhebung dieser Vereinbarung sind ebenfalls genehmigungspflichtig.

### § 16 Inkrafttreten

Diese Vereinbarung wird nach Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

*Grevesmühlen, \_\_\_\_\_*

*Grevesmühlen, \_\_\_\_\_*

\_\_\_\_\_  
*Gemeinde Upahl*  
*Bürgermeister      Stellvertreter*

\_\_\_\_\_  
*Stadt Grevesmühlen*  
*Bürgermeister      1. Stadträtin*

*Siegel*

*Siegel*

*Gemeindevertretungsbeschluss vom \_\_\_\_\_*

*Stadtvertretungsbeschluss vom \_\_\_\_\_*

**Anlage 1**

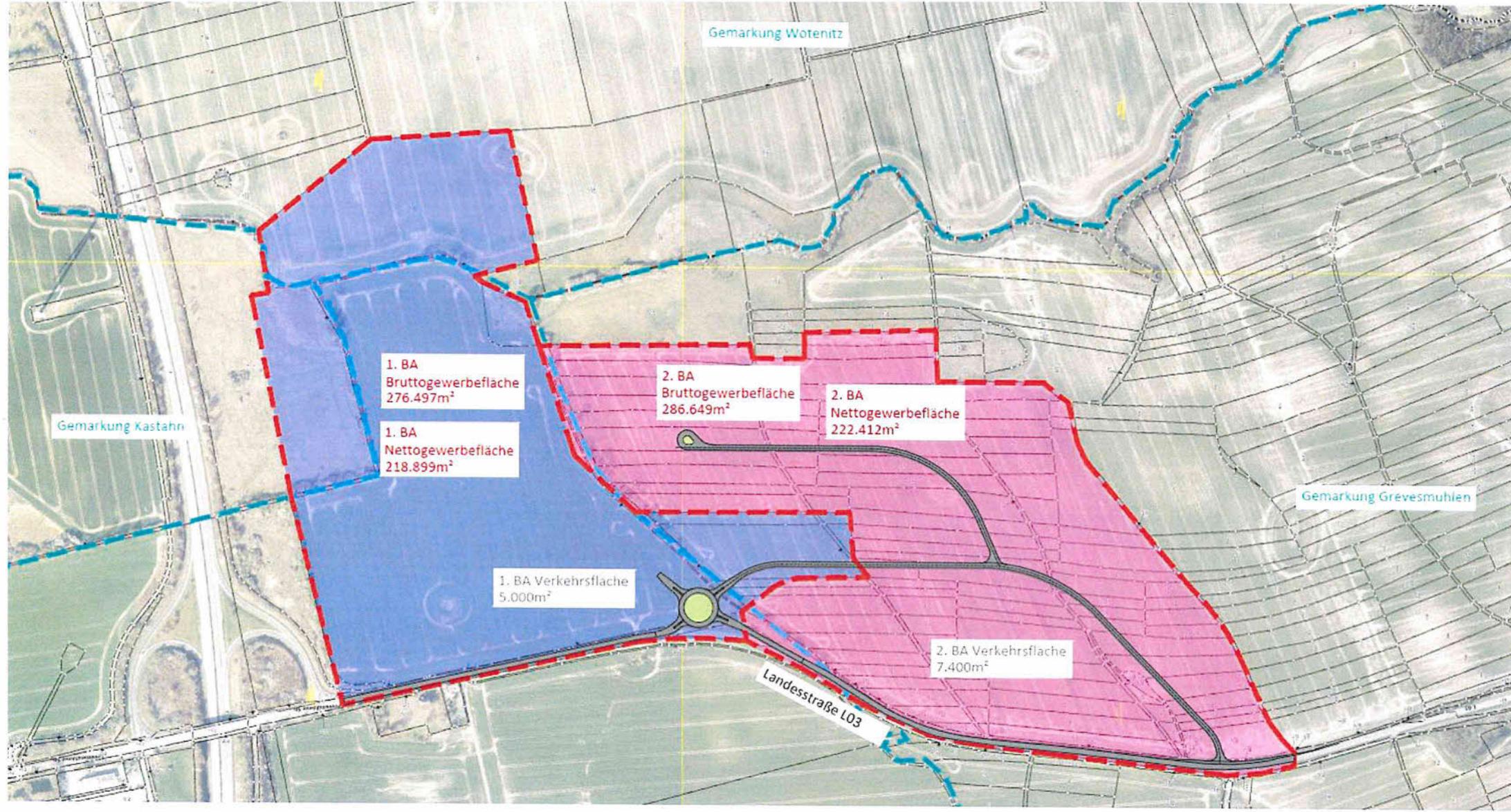
Lageplan mit der Darstellung des interkommunalen Großgewerbestandortes Upahl Grevesmühlen

**Anlage 2**

Berechnungsmodell Ausgleichsanspruch nach § 10

**Anlage 3**

Übersicht über die Grundstückseinbringungen und Tauschgeschäfte





# Aufteilung des Gewerbesteueraufkommens



# Grundannahmen

- Aktuelle Hebesätze
  - Upahl: 320 v.H.
  - Grevesmühlen: 365 v.H.
- Verteilung
  - Schlüssel: 50/50
- Aufkommen ohne Gewerbegebiet
  - Upahl: 900.000 €/a
  - Grevesmühlen: 2.300.000 €/a



# Fallkonstellation 1

- Aufkommen (Gewerbesteuer im Gewerbegebiet):
  - Grevesmühlen: 5.000 Euro
  - Upahl: 150.000 Euro
- Steueraufteilung:
  - Upahl zahlt an GVM Netto 64.845 Euro
- Finanzausgleich:
  - Upahl zahlt keine Finanzausgleichsumlage (ohne Ausgleich: 2.528 €)
  - GVM erhält 46.324 € weniger an Schlüsselzuweisungen



## Fallkonstellation 2

- Aufkommen (Gewerbesteuer im Gewerbegebiet):
  - Grevesmühlen: 150.000 Euro
  - Upahl: 5.000 Euro
- Steueraufteilung:
  - GVM zahlt an Upahl Netto 65.230 Euro
- Finanzausgleich:
  - Upahl zahlt keine Finanzausgleichsumlage
  - GVM erhält 40.854 € mehr an Schlüsselzuweisungen



## Fallkonstellation 3

- Aufkommen (Gewerbesteuer im Gewerbegebiet):
  - Grevesmühlen: 500.000 Euro
  - Upahl: -120.000 Euro
- Steueraufteilung:
  - GVM zahlt an Upahl Netto 287.902 Euro
- Finanzausgleich:
  - Upahl zahlt eine Finanzausgleichsumlage (5.104 €, zuvor Null)
  - GVM erhält 180.314 € mehr an Schlüsselzuweisungen



# Fallkonstellation 4

- Aufkommen (Gewerbsteuer im Gewerbegebiet):
  - Grevesmühlen: -120.000 Euro
  - Upahl: +500.000 Euro
- Steueraufteilung:
  - Upahl zahlt an GVM Netto 269.506 Euro
- Finanzausgleich:
  - Upahl zahlt eine geringere Finanzausgleichsumlage (19.795 €, zuvor 116.059 €)
  - GVM erhält 192.528 € weniger an Schlüsselzuweisungen



# Fallkonstellation 1 mit Hebesatzerhöhung Stadt GVM

- Aufkommen (Gewerbesteuer im Gewerbegebiet):
  - Grevesmühlen: 5.000 Euro/ **380** v.H.
  - Upahl: 150.000 Euro/ 320 v.H.
- Steueraufteilung:
  - Upahl zahlt an GVM Netto 64.922 Euro
- Finanzausgleich:
  - Upahl zahlt keine Finanzausgleichsumlage (zuvor 2.528 €)
  - GVM erhält 46.379 € weniger an Schlüsselzuweisungen



# Falkonstellung 2 mit Hebesatzerhöhung Stadt GVM

- Aufkommen (Gewerbesteuer im Gewerbegebiet):
  - Grevesmühlen: 150.000 Euro/ **380** v.H
  - Upahl: 5.000 Euro/ 320 v.H.
- Steueraufteilung:
  - GVM zahlt an Upahl Netto 65.397 Euro
- Finanzausgleich:
  - Upahl zahlt keine Finanzausgleichsumlage
  - GVM erhält 39.341€ mehr an Schlüsselzuweisungen