

Protokollauszug

aus der
gemeinsame Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Greves-
mühlen und der Gemeindevertretung Upahl
vom 15.03.2021

Top 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister der Gemeinde Upahl, **Herr Springer**, und der Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen, **Herr Praher**, eröffnen die Sitzung und begrüßen die anwesenden

Gemeindevertreter, Ausschussmitglieder und Gäste.

Zur Sitzung per Video zugeschaltet sind Rechtsanwalt Herr Dr. Aschmann und Rechtsanwalt Herr Viezens vom Rechtsanwalts-Büro Gaßner, Groth, Siederer & Coll. sowie Herr

Henning und Herr Bischof von Equalbase Development Pte Ltd.

Die Beschlussfähigkeit beider Gremien wird festgestellt. Herr Springer und Herr Praher

weisen darauf hin, dass in der heutigen Sitzung keine Beschlüsse gefasst werden.



Industrie- und Gewerbepark Grevesmühlen/Upahl

Lars Prahler, Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen
Sitzungsrunde 01/2021



Meilensteine



I. Grundstücksgeschäft vorbereiten



Grundstückstausch inhaltlich
vorbereiten
inhaltliche Einigung mit
Partnern
Verfahren des
Grundstückstausch festlegen



Grundstückstausch inhaltlich
vorbereiten
inhaltliche Einigung mit
Partnern
Verfahren des
Grundstückstausch festlegen



Bauer Schütz

AUTOBAHN AG

Kirche

Reemtsma

Landwirtschaftsbetrieb



Zukunftsstandort Grevesmühlen







II. Kooperation



Betriebsform bestimmen
inhaltliche Einigung der Partner
Gründung und Genehmigung



Betriebsform bestimmen
inhaltliche Einigung der Partner
Gründung und Genehmigung



III. Kostenkalkulation



Kosten des Grunderwerbs
Kosten der Planung
Kosten der Erschließung
Fördermittel
Gesamtrechnung
Risikobewertung



Noch keine Zahlen, aber ...

Kosten des Grunderwerbs
abschätzbar



Noch keine Zahlen, aber ...

Kosten der baulichen
Erschließung grob geschätzt

„qm-Preise“



Noch keine Zahlen, aber ...

Kosten für
Schmutzwasserentsorgung
in Vorbereitung



Noch keine Zahlen, aber ...

Fördermittel stehen
grundsätzlich zur Verfügung



Noch keine Zahlen, aber ...

Höhe bemisst sich an der
Gesamtkalkulation

„schwarze Null“



Noch keine Zahlen, aber ...

Kosten des Grunderwerbs
werden den Gemeinden gut
geschrieben.



Das heißt:

Der Wert der eingebrachten
Grundstücke wird
voraussichtlich in Geld übrig
bleiben!



IV. Vorverträge



Reservierung des
Kaufgegenstands
Zusicherung von Planung und
Erschließung
Zusicherungen des Investors



Reservierung des
Kaufgegenstands
Zusicherung von Planung und
Erschließung
Zusicherungen des Investors



V. Planung und Erschließung



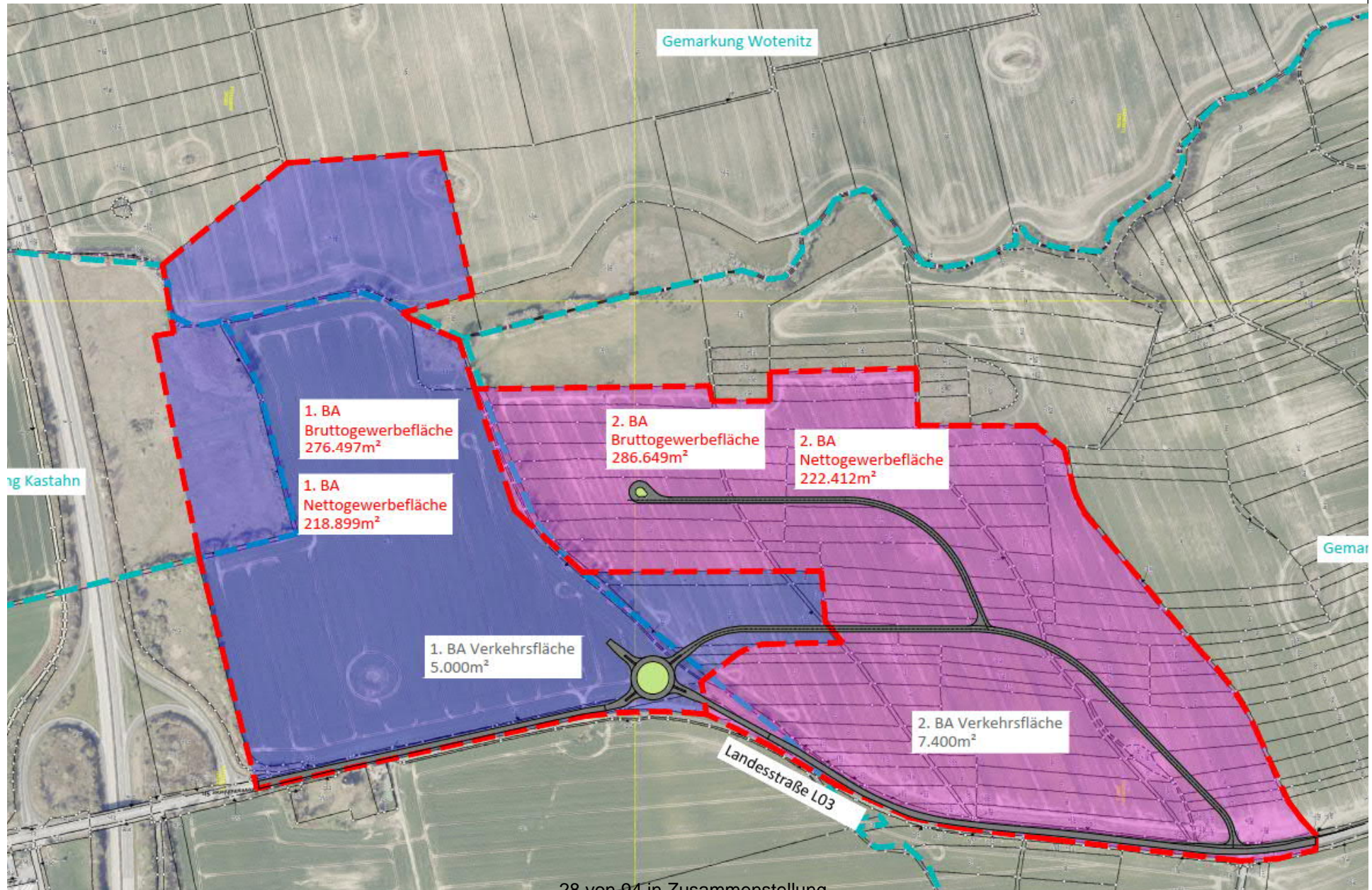
Planungsanzeige
Ausschreibung B-Planung
Ausschreibung Erschließung

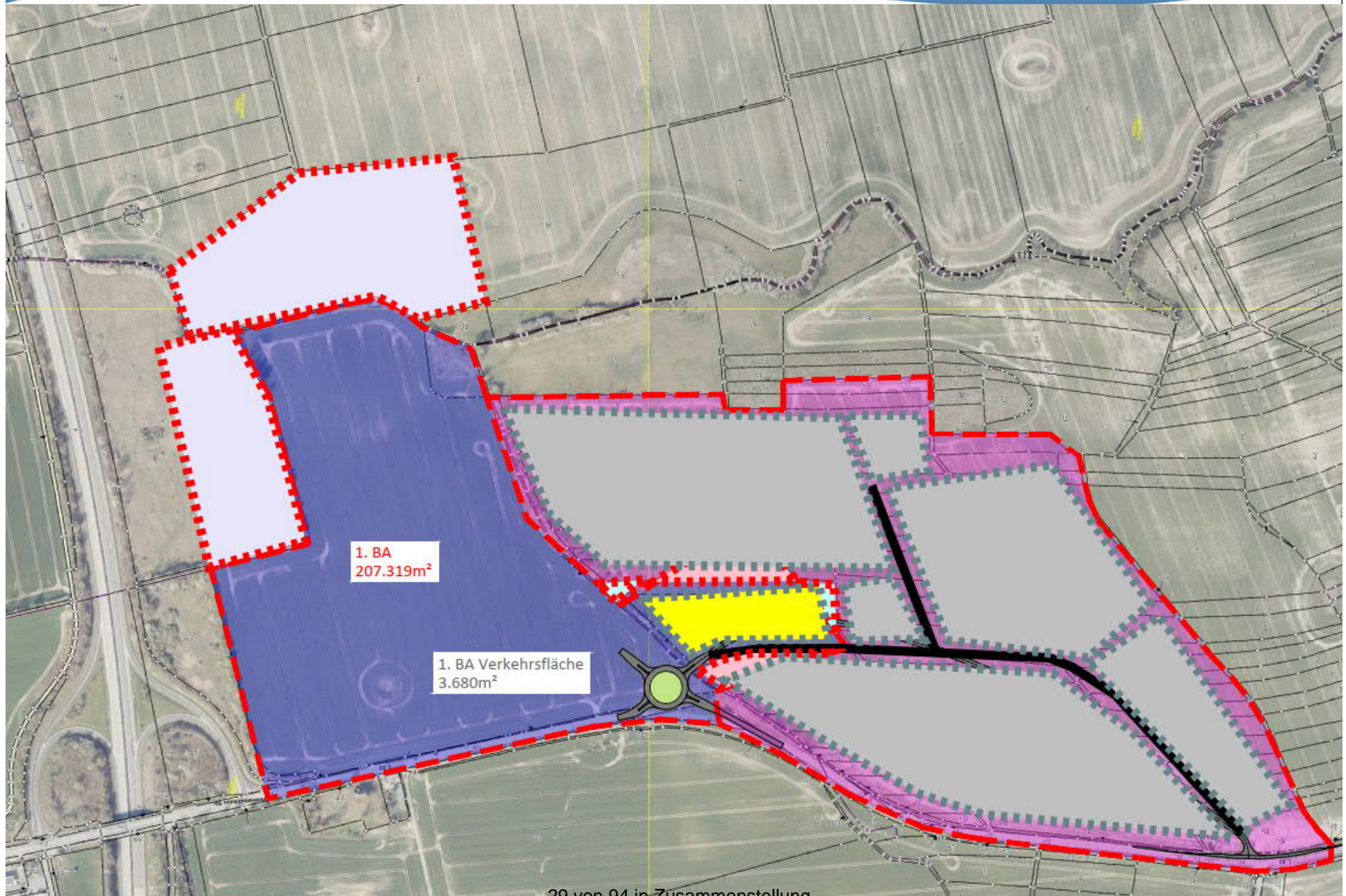


Planungsanzeige

Ausschreibung B-Planung

Ausschreibung Erschließung







Vorfristiges
Artenschutzgutachten
vorrangige Bearbeitung beim
Lks.

Planungsanzeige durch
Dienstleister

Kontakt zum Straßenbauamt



Zeitplan



Entscheidung Investor
Grundstücke/städteb. Vertrag
Entscheidung Kooperation
Fördermittelantrag
B-Plan
Erschließungsplan
Baugenehmigung
Baumaßnahmen
Fertigstellung



Entscheidung Investor
Grundstücke/städteb. Vertrag
Entscheidung Kooperationspartner
Fördermittelantrag
B-Plan
Erschließungsplan
Baugenehmigung
Baumaßnahmen
Fertigstellung

**Unter Vorbehalt,
nur bei Großinvestition
wie geplant**



Entscheidung Investor

Grundstücke/städteb. Vertrag

Entscheidung Kooperation

Fördermittelantrag

B-Plan

April 2021

Erschließungsplan

Baugenehmigung

Baumaßnahmen

Fertigstellung



Entscheidung Investor

Grundstücke/städteb. Vertrag

Entscheidung Kooperation

Fördermittelantrag

B-Plan

April 2021

Erschließungsplan

Baugenehmigung

Baumaßnahmen

Fertigstellung



Entscheidung Investor
Grundstücke/städteb. Vertrag
Entscheidung Kooperation
Fördermittelantrag
April 2021
B-Plan
Erschließungsplan
Baugenehmigung
Baumaßnahmen
Fertigstellung



Entscheidung Investor
Grundstückestädteb. Vertrag
April 2021
Entscheidung Kooperation

Fördermittelantrag

B-Plan

Erschließungsplan

Baugenehmigung

Baumaßnahmen

Fertigstellung



Entscheidung Investor		
Grundstücke/städteb. Vertrag		
Entscheidung Kooperation		
Fördermittelantrag	Ausschreibung	06/2021
B-Plan	Vorentwurf	10/2021
Erschließungsplan	Entwurf	02/2022
Baugenehmigung	Satzung	08/2022
Baumaßnahmen		
Fertigstellung		



Entscheidung Investor
Grundstücke/städteb. Vertrag
Entscheidung Kooperation
Fördermittelantrag
B-Plan

Ausschreibung 06/2021
Vorentwurf 10/2021
Entwurf 02/2022
Ausführungspl. 08/2022

Erschließungsplan

Baugenehmigung

Baumaßnahmen

Fertigstellung



Entscheidung Investor

Grundstücke/städteb. Vertrag

Entscheidung Kooperation

Bauantrag 04/2022

Baugenehmigung 07/2022

Fördermitteleantrag

B-Plan

Erschließungsplan

Baugenehmigung

Baumaßnahmen

Fertigstellung



Entscheidung Investor

Grundstücke/städteb. Vertrag

Entscheidung Kooperation

Ausschreibung

05/2022

Baubeginn

07/2022

Fördermittelantrag

B-Plan

Erschließungsplan

Baugenehmigung

Baumaßnahmen

Fertigstellung



Entscheidung Investor

Grundstücke/städteb. Vertrag

Entscheidung Kooperation

Fördermittelantrag

Baufertigstellung

XX/2023

B-Plan

Erschließungsplan

Baugenehmigung

Baumaßnahmen

Fertigstellung



Vielen Dank!



Logistikzentrum Upahl

Projektvorstellung

16.3.2021

vertraulich

1. Standort
2. Projekt
3. Investition
4. Arbeitsplätze
5. Zeitplan

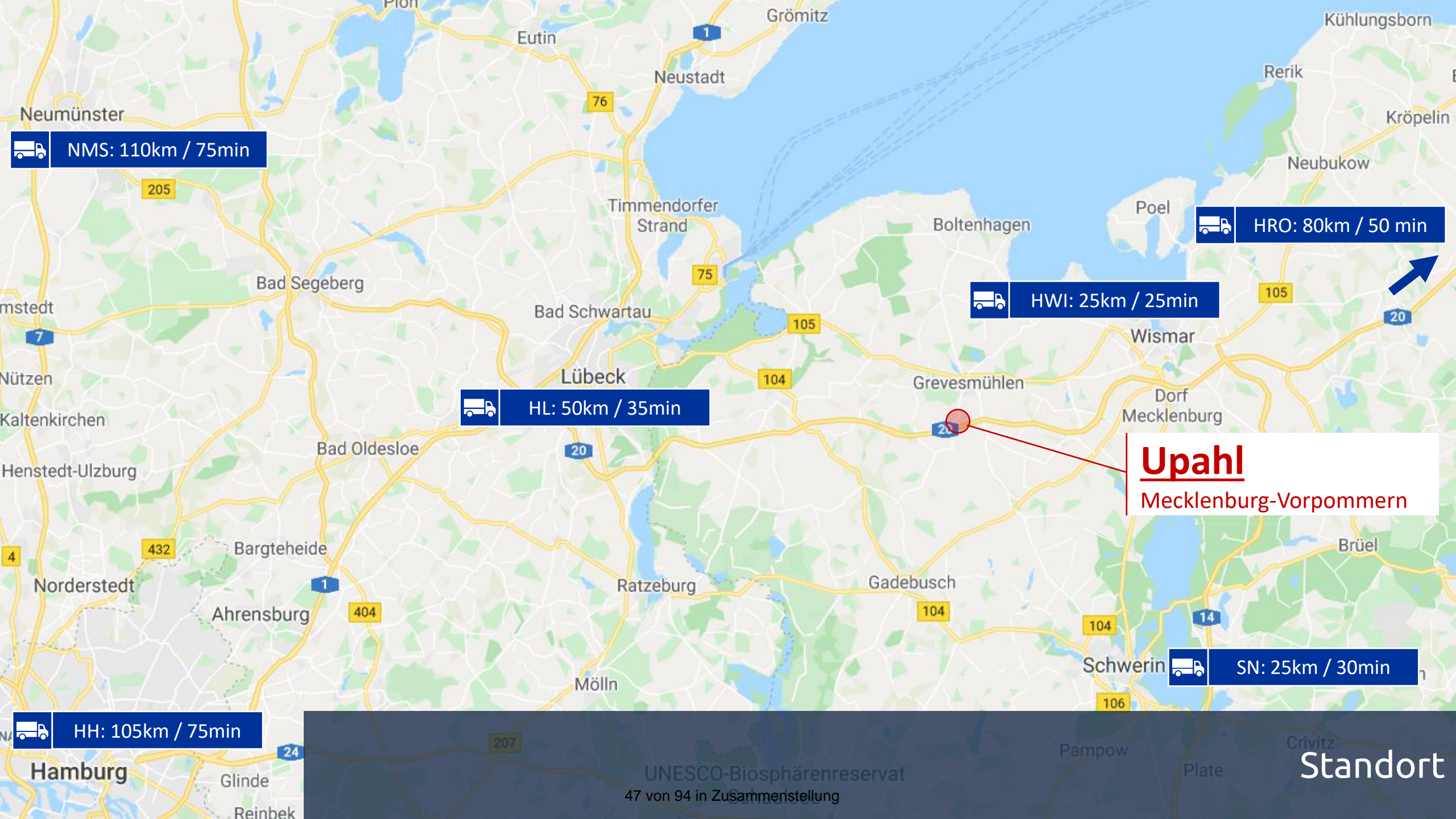
1. Standort

Standort

Anbindung


Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl





Upahl
Mecklenburg-Vorpommern

 HWI: 25km / 25min

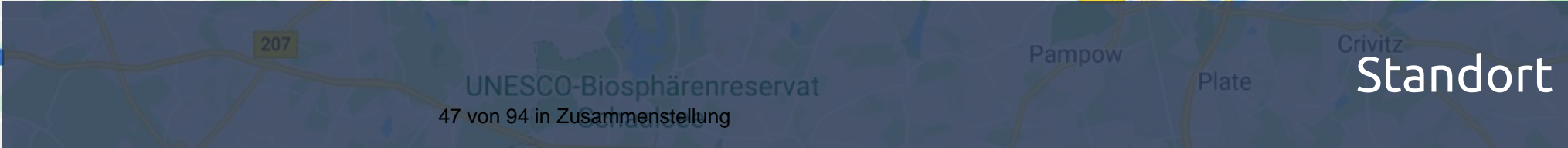
 HRO: 80km / 50 min

 HL: 50km / 35min

 SN: 25km / 30min

 NMS: 110km / 75min

 HH: 105km / 75min





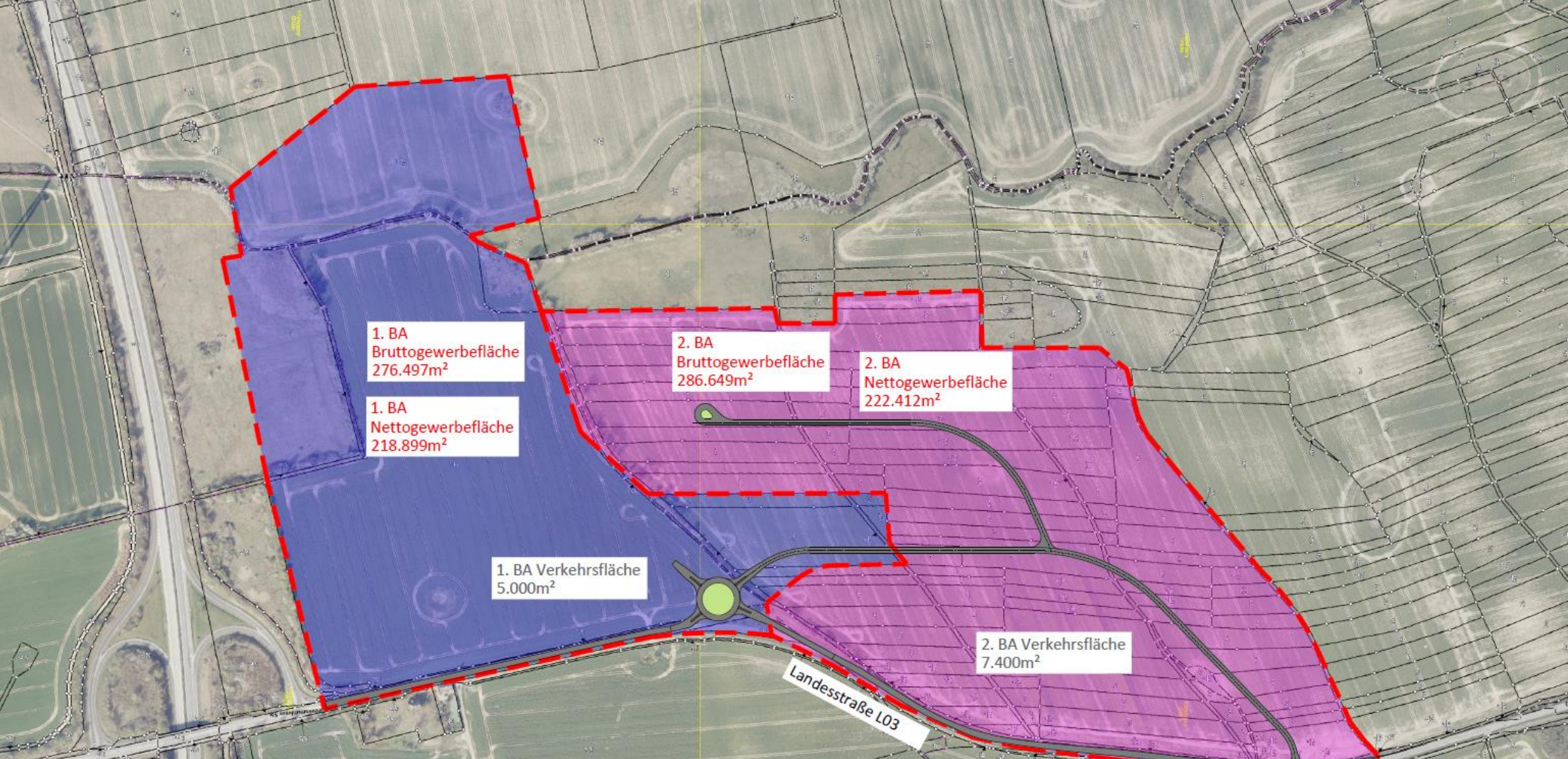
Wismar

Zum Bhf Grevesmühlen: 4km

Grundstück
Interkommunaler Großgewerbestandort
Grevesmühlen-Upahl

Upahl

Anbindung



Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl

**Equalbase
Logistikzentrum
Upahl**

1. BA
Bruttogewerbefläche
276.497m²

1. BA
Nettogewerbefläche
212.899m²

1. BA Verkehrsfläche
5.000m²

2. BA
Bruttogewerbefläche
286.649m²

2. BA
Nettogewerbefläche
222.412m²

2. BA Verkehrsfläche
7.400m²

Landesstraße L03

Equalbase Logistikzentrum Upahl

2. Projekt

Lageplan

Beispiele

Nachhaltigkeitsszenarien



Zusammenfassung

- ❑ Nutzung: Logistikszentrum
- ❑ Grundstück: Ca. 18,5 ha
- ❑ BGF: Ca. 63.000 m²
- ❑ Nutzer: 1
- ❑ Mietvertrag: mind. 15 Jahre



Landesstraße L03

Geplante Zuwegung

Grundstück

ca. 160,500 m²

Geplante Erweiterung

ca. 26,500 m²



Bushaltestelle

L03

Grevesmühlener Str.

A20 Ausfahrt 6
Grevesmühlen

6
Grevesmühlen

OIL! Tankstelle

Rudolf Pe
Lageplan



Beispielhafte Perspektivische Darstellung

Betrieb

- ❑ 24 Stunden 3-Schichtbetrieb (6 Tage-Woche)
- ❑ Schallpegel von 75 dB(A)
- ❑ Geschätzt ca. 280 LKW pro Tag



Nachhaltigkeitszenarien

- ❑ BREEAM Zertifikation
- ❑ Grünflächenplanung unter Berücksichtigung von
 - Regenwasserrückhaltung
 - Biodiversität
- ❑ Örtliche Energiegewinnung
 - PV-Anlage
 - Geothermie



3. Investition

Referenzprojekte

Firma

Volumen





PAL Tuas Bay Drive | Tuas | Singapur 2014



Domestic Distribution Centre | Korea 2014 & 2019

59 von 94 in Zusammenstellung



Regional Distribution Centre | Senai Phase 1 | Malaysia 2016

60 von 94 in Zusammenstellung



Equalbase Logistic Innovation Hub | PTP | Malaysia 2018

Firma

- ❑ Mutterfirma in Singapur
- ❑ Geplant ist eine Zweckgesellschaft, die der direkte Eigentümer ist
- ❑ Diese Zweckgesellschaft wird ihre Umsätze allein mit dem Logistikzentrum erwirtschaften
- ❑ Die einzige Tätigkeit der Zweckgesellschaft wird die Vermietung und Erhaltung des Logistikzentrums sein



Investitionsvolumen

- ❑ Ausländische Direktinvestition
- ❑ Investitionsvolumen min. 100 Millionen Euro
- ❑ Zuzüglich der Investitionen in Land und Lagersysteme



4. Arbeitsplätze

Anzahl
Tätigkeitsfelder



Arbeitsplätze

- ❑ 800 bis 1.000 neue Arbeitsplätze
- ❑ Verschiedene Tätigkeitsfelder



5. Zeitplan

Übersicht



Zeitplan

Aktivität	Voraussichtlicher Zeitrahmen
Vorvertrag für den Landerwerb	April/Mai 2021
Planung & Genehmigung	Mai 2021 bis April 2022
Erschließung	März 2022 bis Juli 2022
Bau des Logistikzentrums	April 2022 bis März 2023



For future generations



Gemeinsame Sitzung Hauptausschuss Upahl/GVM

15.03.2021

Flächenverfügbarkeit – Lösungsansätze

Dr. Gerrit Aschmann

Rechtsanwalt

und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

I. 1. Bauabschnitt (Flurstück 75/9, ca. 16 ha)

1. Art des Vertrages

- Reservierungsvereinbarung
- Grundstückstauschvertrag
- Jeweilige Vor- und Nachteile

I. 1. Bauabschnitt (Flurstück 75/9, ca. 16 ha)

2. Vertragsparteien

- GVM und Upahl (ggfs. die noch zu gründende Form der kommunalen Zusammenarbeit)
- Eigentümer des Flurstücks 75/9 (ca. 16 ha)
(sog. 1. Bauabschnitt)

I. 1. Bauabschnitt (Flurstück 75/9, ca. 16 ha)

3. Tauschflächen

- Flurstück 75/9 an Upahl/GVM
- Flächen der Gemeinde Upahl (noch Details abzustimmen)
- Flächen GVM, die wiederum durch Tausch mit dem Land erlangt werden (noch Details abzustimmen)

- I. **1. Bauabschnitt (Flurstück 75/9, ca. 16 ha)**

- 4. Aufschiebende Bedingung/Rücktrittsrecht**
 - Grundstückstauschvertrag GVM – Land

 - Rücktrittsrecht bei Vorliegen sachlicher Gründe (z.B. Ungeeignetheit der Fläche für Gewerbestandort)

I. Bauabschnitt (Flurstück 75/9, ca. 16 ha)

5. Zeitschiene

- Entwurf Notariat könnte kurzfristig vorliegen
- Beurkundung: voraussichtlich April 2021

II. 2. Bauabschnitt

- Problem: viele verschiedene Eigentümer

Lösungen:

- Freihändiger Erwerb
- Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.

Gaßner, Groth, Siederer & Coll.

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

EnergieForum Berlin

Stralauer Platz 34

10243 Berlin

Tel. +49 (0) 30.726 10 26.0

Fax. +49 (0) 30.726 10 26.10

E-Mail: berlin@ggsc.de

Web: www.ggsc.de



Interkommunale Kooperation zwischen der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl

**Gemeinsame Sitzung Hauptausschuss Upahl/Grevesmühlen
15.03.2021**

Rechtsanwalt Linus Viezens

Übersicht

- I. Einführung**
- II. Förderfähigkeit**
- III. Gründungsaufwand**
- IV. Steuerungsmöglichkeiten**
- V. Haftung**
- VI. Grunderwerbssteuer**
- VII. Grund- und Gewerbesteuer**
- VIII. Gemeinsame Fortführung des Projekts**
- IX. Zusammenfassung**

I. Einführung (1)

- Zentrale Fragestellung des Gutachtens:
- Wie soll die Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet zwischen Grevesmühlen und Upahl (rechtlich) organisiert werden?
- Verschiedene Formen grundsätzlich denkbar:
 1. Kooperation innerhalb bestehender Strukturen
 - Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
 - Verwaltungsgemeinschaft
 2. Gründung einer neuen juristischen Person
 - Zweckverband
 - Gemeinsames Kommunalunternehmen
 - GmbH

I. Einführung (2)

Untersuchung verschiedener Aspekte:

- Vorfrage: Welche Arten der Zusammenarbeit werden gefördert?
- Welcher (Gründungs-) Aufwand ist erforderlich?
- Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt/Gemeinde
- Haftungsfragen
- Anfall von Grunderwerbssteuer bei Erwerb und Veräußerung der Grundstücke
- Aufteilung von Grund- und Gewerbesteuer und Auswirkungen auf den Finanzausgleich
- Wie lange soll das Projekt gemeinsam fortgeführt werden?

II. Förderfähigkeit (1)

- Infrastrukturrichtlinie des Landes M-V
- **Juristische Personen des öffentlichen Rechts** als „vorzugsweise“ Zuwendungsempfänger
- **Sonstige juristische Personen** (z.B. GmbH) nur unter bestimmten Voraussetzungen:
 1. Verfolgung steuerbegünstigter Zwecke oder
 2. keine Ausrichtung auf Gewinnerzielung
 - Erfüllung der zusätzlichen Voraussetzungen (1. und 2.) fraglich
 - Zudem Versicherungen für evtl. Haftungs-/ Rückforderungsansprüche abzuschließen

II. Förderfähigkeit (2)

- **Zusammenarbeit von Grevesmühlen/Upahl** ohne Gründung einer neuen juristischen Person
 - Vorgaben in Infrastrukturrichtlinie nicht eindeutig
 - Ggf. wäre die Förderung von Grevesmühlen und Upahl separat zu beantragen
 - In jedem Fall wäre eine genaue Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium erforderlich, um Rechtssicherheit zu erreichen
- **Zwischenergebnis:** Empfehlung – Gründung einer neuen juristischen Person des öffentlichen Rechts (Zweckverband oder Kommunalunternehmen)

III. Gründungsaufwand

- Vergleichbarer Aufwand bei Zweckverbänden und Gemeinsamen Kommunalunternehmen
- Errichtung durch **öffentlich-rechtlichen Vertrag**
- Zudem erforderlich: **Verbands- bzw. Unternehmenssatzung**
 - Inhaltliche Mindestanforderungen an Vertrag/Satzung
 - Ergänzung später möglich
- **Einbindung der Rechtsaufsichtsbehörde** (Landrat) erforderlich
 - Zeitaufwand abzustimmen
 - Bestehende **Fristen** (2 Monate) können durch entsprechende Erklärung der Rechtsaufsichtsbehörde verkürzt werden

IV. Steuerungsmöglichkeiten (1)

- Einfluss der Stadt/Gemeinde auf die neue juristische Person
- Vergleich Zweckverband und Kommunalunternehmen
 - Verhältnis der Kommunen untereinander: weitgehende Gestaltungsfreiheit (insb. bei Verteilung d. **Stimmrechte**)
 - Aufbau der **Unternehmensorgane** ähnlich
 - Vorstandsvorsteher* / Vorstand
 - Versammlung / Verwaltungsrat: gesetzliche Vertreter/Bürgermeister und ggf. weitere Mitglieder (Bestimmung durch Verhältniswahl)
- **Weisungsgebundenheit** der Mitglieder in Versammlung/ Verwaltungsrat (zumindest) bei wichtigen Entscheidungen

*oder Vorstandsvorsteher

IV. Steuerungsmöglichkeiten (2)

Besetzung der Organe der juristischen Person

- **Zweckverband**
 - Vorgaben zur Besetzung der Verbandsversammlung bei Zweckverband freier
 - Mitglieder müssen nicht aus Mitte der Vertretung der Gebietskörperschaft gewählt werden
- **Kommunalunternehmen:**
 - Verwaltungsrat aus gesetzlichen Vertreterinnen/Vertretern und ggf. weiteren Mitgliedern der Vertretungskörperschaft
 - Keine konkreten Vorgaben zur Bestellung des Vorstands

IV. Steuerungsmöglichkeiten (3)

- **Zwischenergebnis:**
 - Grundsätzlich vergleichbare gesetzliche Ausgangslage hinsichtlich Steuerungsmöglichkeiten
 - Entscheidend: Konkrete Ausgestaltung der Vorgaben in öffentlich-rechtlichem Vertrag/ Verbandssatzung/ Unternehmenssatzung

V. Haftung (1)

- Beschränkte Haftung als klassischer Vorteil der privatrechtlichen GmbH (§ 13 Abs. 2 GmbHG)
- Jedoch auch bei **(Gemeinsamen) Kommunalunternehmen** gem. § 70 Abs. 7 KV M-V keine Gewährträgerhaftung:
„Das Kommunalunternehmen haftet für seine Verbindlichkeiten mit seinem gesamten Vermögen. Die Gemeinde haftet lediglich bis zur Höhe des einzuzahlenden Stammkapitals.“

V. Haftung (2)

- **Zweckverband:** anderer Aufbau – Umlagefinanzierung
 - Zwar soll § 70 Abs. 7 KV M-V (vgl. oben) bei wirtschaftlicher Betätigung auch hier entsprechende Anwendung finden – Auswirkungen in der Praxis fraglich
 - In jedem Fall: Schutz vor Zwangsvollstreckung wie bei Gemeinden (§ 62 Abs. 1 und 2 KV M-V)
 - Zulassungsverfügung der Rechtsaufsichtsbehörde notw.
 - Keine unbegrenzte Haftung
- **Zwischenergebnis**
 - Haftung für Kommunalunternehmen auf Höhe des Stammkapitals begrenzt
 - Beim Zweckverband besteht grundsätzlich eine Umlagepflicht, Haftung jedoch auch hier nicht unbegrenzt

VI. Grunderwerbsteuer (1)

- Grundstückstransfer wesentlicher Bestandteil des Projektes
- Pflicht zur Abführung von Grunderwerbssteuer grundsätzlich bei jeder Veräußerung von Grundstückseigentum
- Besteuert wird der Rechtsvorgang selbst (Verkehrssteuer)
- Bei mehrfachen Übertragungen des Eigentums fällt grundsätzlich mehrfach Grunderwerbssteuer an
- Gesetzlich vorgesehene Ausnahmeregelungen sind vorliegend nicht einschlägig
- Aber: Nur ein steuerbarer Erwerbsvorgang, wenn
 - Kaufvertrag zwischen Grevesmühlen/Upahl und Drittem
 - Verpflichtung zur Auflassung an neue juristische Person (Zweckverband/Kommunalunternehmen)

VI. Grunderwerbsteuer (2)

Beispiel

- Anfall von Grunderwerbssteuer bei
 1. Kauf und Übereignung eines Grundstücks an Grevesmühlen oder Upahl,
 2. Überführung des Grundstücks in das Eigentum eines neu gegründeten Zweckverbands/Kommunalunternehmens
 3. Veräußerung an Dritten

VII. Grund- und Gewerbesteuer

- **Verteilung:** Separater öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Verteilung des Aufkommens an Grund- und Gewerbesteuer zwischen Grevesmühlen und Upahl
- **Erhebung** der Steuern muss weiterhin durch die nach dem Steuerrecht heheberechtigte Kommune durchgeführt werden
- **Finanzausgleich:** Von Ertragshoheit abweichende Berechnungsregelungen können berücksichtigt werden
 - Bestimmte Regelungen im Verteilungsvertrag vorzusehen
 - Zur Berechnung der Steuerkraftzahl wird das aufgeteilte Aufkommen mit dem Realsteuerhebesatz berücksichtigt, der für die tatsächlich heheberechtigte Gemeinde zu berücksichtigen ist

VIII. Gemeinsame Fortführung des Projekts

- Zwei Szenarien denkbar:
 1. Beendigung der Zusammenarbeit nach Verkauf aller Grundstücke des Gewerbegebiets
 2. Fortführung der Zusammenarbeit nach Verkauf aller Grundstücke (gemeinsame Bewirtschaftung)
- Empfehlung aufgrund Förderfähigkeit bereits: Gründung einer neuen juristischen Person
 - Auch hier Abwicklung möglich
 - Frage kann grundsätzlich später beantwortet werden

IX. Zusammenfassung

- **Organisationsform:** Empfehlung der Gründung einer neuen juristischen Person des öffentlichen Rechts
 - Zweckverband oder Gemeinsames Kommunalunternehmen
- **Gewerbesteuer**
 - Pro Übertragungsvorgang
 - Vermeidung bei direkter Auflassung an Kommunalunternehmen/ Zweckverband
- **Grund- und Gewerbesteueraufkommen:** Aufteilung in separatem öffentlich-rechtlichen Vertrag festzulegen
- **Fortführung der Zusammenarbeit:** Entscheidung über Beendigung der Zusammenarbeit nach Veräußerung der Grundstücke kann später getroffen werden



**Rechtsanwalt
Linus Viezens**

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit.

Gaßner, Groth, Siederer & Coll.

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

EnergieForum Berlin

Stralauer Platz 34

10243 Berlin

Tel. +49 (0) 30.726 10 26.0

Fax. +49 (0) 30.726 10 26.10

E-Mail: berlin@ggsc.de

Web: www.ggsc.de