

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung aufgrund von § 25 Gesetz über kommunale Zusammenarbeit (GKZ)

Das Landratsamt Ludwigsburg hat mit Erlass vom 09.10.2023 (L-02/030.31) die zwischen der Stadt Marbach am Neckar und der Gemeinde Erdmannhausen am 31.08.2023 abgeschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung über das interkommunale Gewerbegebiet „Bremental“ gem. § 25 Absatz 5 i.V.m. § 28 Absatz 2 Nr. 1 GKZ genehmigt. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht:

Notarielle öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen der Gemeinde Erdmannhausen,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Marcus Kohler,- im Folgenden: Gemeinde –
und der Stadt Marbach am Neckar,
vertreten durch Herrn Bürgermeister Jan Trost, - im Folgenden: Stadt –
über das interkommunale Gewerbegebiet „Bremental“

Vorbemerkung

Die Gemeinde und die Stadt beabsichtigen zur Konzentration von Gewerbeflächen ein ca. 9 ha großes interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln und zu erschließen. Die zukünftige Gewerbefläche befindet sich auf Gemarkung Erdmannhausen und schließt unmittelbar an ein größeres Gewerbegebiet der Stadt an. Die Gewerbeflächen können in mehreren Abschnitten entwickelt werden. Aktueller Anlass für die Planung des zukünftigen Gewerbegebiets sind Erweiterungsabsichten von in der Stadt und der Gemeinde angesiedelten Betrieben. Geplant ist deshalb ein erster Bauabschnitt (vgl. Anlage 2).

Die Ver- und Entsorgung des künftigen Gewerbegebiets soll von der Stadt aus erfolgen. Die Satzungs-
hoheit soll mit Ausnahme der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (einschließlich Kläranlage)
bei der Gemeinde verbleiben. Die Entwicklungs- und Unterhaltungskosten sollen mit Ausnahme der
Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (einschließlich Kläranlage) zwischen beiden Kommunen
grundsätzlich in folgendem Verhältnis geteilt werden:

Erdmannhausen	60 %
Marbach a.N.	40 %

Dies vorausgeschickt schließen die beiden Kommunen folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung:

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Die beiden Kommunen entwickeln gemeinsam das zukünftige Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „interkommunales Gewerbegebiet Bremental“ auf einer Fläche von ca. 9 ha Größe. Die Grundstücke befinden sich überwiegend noch in privater Hand und sollen gemeinsam möglichst aufgekauft und vermarktet werden.
- (2) Die Abgrenzung des „interkommunalen Gewerbegebiets Bremental“ (Vertragsgebiet) ergibt sich aus dem dieser Vereinbarung als Anlage 1 beigefügten Lageplan des Planungsbüros KMB Plan Werk Stadt GmbH, Ludwigsburg vom 03.07.2023.
- (3) Die beiden Kommunen tragen die Kosten der Entwicklung und Unterhaltung des Gewerbegebiets gemeinschaftlich und teilen die hieraus resultierenden Erlöse und Verluste. Soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist, werden Kosten, Erlöse und Verluste jeweils in dem Verhältnis Erdmannhausen 60 % und Marbach a.N. 40 % geteilt.
- (4) Für den Bereich des ersten Bauabschnitts (erster BA) soll nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Bremmental“ des Planungsbüros KMB Plan Werk Stadt GmbH, Ludwigsburg vom 04.07.2018 (Anlage 2) ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor abgeschlossen werden, der die Flächen in diesem beabsichtigten Bereich bereits weitgehend erworben hat.

Es ist beabsichtigt, in einem städtebaulichen Vertrag den Investor zur teilweisen Übernahme der Planungskosten sowie zur teilweisen Übernahme der Erschließungskosten zu verpflichten. Die Einzelheiten sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt werden.
- (5) Die Vertragsparteien behalten sich vor, auch weitere Bauabschnitte entsprechend den Regelungen des Abs. 4 einvernehmlich zu entwickeln.

§ 2 Erfüllung der Aufgaben/Aufgabenübertragung

Die Gemeinde erfüllt die im Zusammenhang mit der Entwicklung und Unterhaltung des Gewerbegebiets anstehenden Aufgaben nach den nachfolgenden Bestimmungen, soweit sich nicht aus § 1 Abs. 4 dieser Vereinbarung etwas anderes ergibt:

1. Bauleitplanung und technische Planung der Infrastruktur:
 - a.) Die Bauleitplanung wird von der Gemeinde durchgeführt.

b.) Die Kosten für den Bebauungsplan, die durch die Einschaltung externer Planer bzw. Einholung von Fachgutachten etc. entstehen, werden von den beiden Kommunen gemeinsam in dem Verhältnis Erdmannhausen 60 % und Marbach a.N. 40 % getragen.

c.) Personal- und Sachkosten der Kommunen werden nicht erhoben, soweit sich nachfolgend nichts anderes ergibt. Bezüglich der Kosten für die Flächennutzungsplanung verbleibt es bei den Regelungen des Gemeindeverwaltungsverbandes.

Vor einer Beauftragung externer Planer/Fachgutachter durch die Gemeinde ist die Zustimmung der Stadt einzuholen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

d.) Für die Bauleitplanung wurde das Planungsbüro KMB und für die Planung der Erschließung das Ingenieurbüro Frank, Backnang einvernehmlich beauftragt.

2. Erwerb/Veräußerung von Gewerbebauplätzen:

Der Erwerb und die Veräußerung (einschließlich der Vermarktung) von zukünftigen Gewerbebauplätzen erfolgt seitens der Kommunen in gegenseitiger und laufender Abstimmung gemeinsam. Die Kommunen werden gemeinsam Miteigentümer – Erdmannhausen zu 60 % und Marbach a.N. zu 40 % – sämtlicher zu erwerbender Grundstücke im interkommunalen Gewerbegebiet.

Die Gemeinde ist bereits Eigentümer folgender Grundstücke: 3046, 3048, 3059, 3070 und 3105

Die Stadt ist bereits Eigentümer folgender Grundstücke: 3064 und 3144

Soweit die Grundstücke bereits vor Abschluss dieser Vereinbarung erworben wurden, verbleiben diese Grundstücke bis zu einem Weiterverkauf an die Gewerbebetriebe im jeweiligen Eigentum, um eine zusätzliche Grunderwerbssteuer zu vermeiden. Im Falle des Weiterverkaufs dieser Grundstücke wird die jeweilige Verkäuferin die andere Kommune informieren und die Grundstücke nur mit Zustimmung der anderen Kommune weiter veräußern. Die bereits im Eigentum der Kommunen stehenden Grundstücke werden mit dem vom jeweiligen Gemeinderat festgelegten Wert von aktuell 50,00 €/qm bewertet und verrechnet. Der künftige Ankaufs- und Verkaufswert muss im gegenseitigen Einvernehmen gleichlautend festgelegt werden. Die Erlöse werden ebenfalls im Verhältnis 60 % Gemeinde und 40 % Stadt aufgeteilt.

3. Bodenordnung:

Sollte ein Aufkauf der Grundstücke im Vertragsgebiet innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Abschluss des Vertrages nicht gelingen, wird die Gemeinde ein Bodenordnungsverfahren bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen durchführen. Im gegenseitigen Einvernehmen können die Kommunen vereinbaren, dass der Zeitraum verkürzt wird.

Die Stadt ist berechtigt, bei der Gemeinde eine entsprechende Bodenordnung zu beantragen, über die dann die Gemeinde unverzüglich zu entscheiden hat.

4. Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets:

a.) Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 33 ff. KAG

Die Erschließungsanlagen (Straßen einschließlich Straßenbegleitgrün) werden durch die Gemeinde hergestellt, soweit die Erschließung nicht auf einen Dritten übertragen worden ist. Die Stadt gewährt der Gemeinde ein zinsloses Darlehen in Höhe von 40 % der Erschließungskosten (beitragsfähige und nicht beitragsfähige Kosten).

Die den beiden Vertragspartnern entstehenden Kosten bzw. Darlehen werden über den Verkauf der Grundstücke refinanziert und die auf das jeweilige Grundstück entfallenden (anteiligen) Erlöse an die Kommunen ausgekehrt.

Die Erschließungsanlagen werden nach deren Fertigstellung an die Gemeinde und die Stadt im Verhältnis 60:40 übereignet.

Eine Erstattung findet nur durch Verrechnung mit entsprechenden Erlösen statt.

b.) Wasserversorgungsanlagen im Vertragsgebiet

Die Wasserversorgungsanlagen werden im Vertragsgebiet durch die Stadt hergestellt und finanziert, soweit nicht ein Dritter auf der Basis städtebaulicher Verträge zur Herstellung der Wasserversorgungsanlagen auf eigene Kosten verpflichtet wird.

Die Gemeinde gewährt ein zinsloses Darlehen in Höhe von 60 % der Herstellungskosten.

Die Refinanzierung erfolgt vorrangig über Ablöseverträge im Zuge des Verkaufs der gemeinsamen Grundstücke, andernfalls über Beitragsbescheide der Stadt.

Die der Gemeinde und der Stadt entstehenden Kosten bzw. Darlehen werden über den Verkauf der Grundstücke refinanziert und die auf das jeweilige Grundstück entfallenden (anteiligen) Kosten an die Kommunen ausgekehrt.

Die Gemeinde und die Stadt beabsichtigen, die jeweilige Wasserversorgungssatzung entsprechend dem Umfang des geplanten Gewerbegebiets (zunächst für den ersten Bauabschnitt) zu ändern und die Satzungshoheit für diese Grundstücke auf die Stadt zu übertragen.

c.) Abwasserentsorgungsanlagen im Vertragsgebiet

Die Abwasseranlagen werden im Vertragsgebiet durch die Stadt hergestellt und finanziert, soweit nicht ein Dritter auf der Basis städtebaulicher Verträge zur Herstellung und kostenfreien Übereignung an die Stadt verpflichtet wird.

Die Gemeinde gewährt der Stadt ein zinsloses Darlehen in Höhe von 60 % der Herstellungskosten.

Die Refinanzierung erfolgt vorrangig über Ablösungsverträge im Zuge des Verkaufs der gemeinsamen Grundstücke, andernfalls über Beitragsbescheide.

Die der Gemeinde und der Stadt entstehenden Kosten bzw. Darlehen werden über den Verkauf der Grundstücke refinanziert und die auf das jeweilige Grundstück entfallenden Einnahmen an die Kommunen entsprechend ausgekehrt.

Die Gemeinde und die Stadt beabsichtigen, die jeweilige Abwassersatzung entsprechend dem Umfang des geplanten Gewerbegebiets (zunächst für den ersten Bauabschnitt) zu ändern und die Satzungshoheit für diese Grundstücke auf die Stadt zu übertragen.

Die Stadt erhebt von den Grundstückseigentümern für die Kläranlage den in der Abwassersatzung der Stadt festgelegten Beitrag.

5. Ausschreibung/Vergabe

Mit den Tiefbauarbeiten (Wasser- und Abwasser) und den Straßenbauarbeiten soll aus Gewährleistungs- und Haftungsgründen dasselbe Unternehmen beauftragt werden.

Die Gemeinde und die Stadt vereinbaren deshalb, dass sie gemeinsam eine Ausschreibung zur Vergabe der Tiefbau- und Straßenbauarbeiten durchführen (gelegentliche gemeinsame Auf-

tragsvergabe im Sinne von § 4 Abs. 1 S. 1 VgV). Das im Rahmen der Ausschreibung ausgewählte Unternehmen wird von der Stadt mit den Tiefbauarbeiten und von der Gemeinde mit den Straßenbauarbeiten beauftragt.

6. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutz

Soweit naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebiets erforderlich sind, stellen die Kommunen die dafür erforderlichen Flächen/Ökopolpunkte im Verhältnis Erdmannhausen 60 % und Marbach a.N. 40 % vorrangig auf eigener Fläche zur Verfügung und führen die Maßnahmen durch. Die hierfür angefallenen Kosten (einschließlich Pflege und Monitoring) tragen die Kommunen in dem Verhältnis Erdmannhausen 60 % und Marbach a.N. 40 %. Die Grundstücke sind auch nach dem aktuellen Verkehrswert zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans zu bewerten.

Die Refinanzierung erfolgt über den Verkauf der in dem gemeinsamen Gewerbegebiet entstehenden Gewerbebauplätze.

7. Steuern

Die Erhebung von Steuern ist der Gemeinde kraft Gesetzes vorbehalten. Diese erhebt die Steuern.

Soweit die Grundstücke noch der Grundsteuer A unterliegen, steht der Erlös der Gemeinde zu.

Die Steuereinnahmen der Gewerbesteuer werden auf die beiden Kommunen wie folgt verteilt:

Erdmannhausen	60 %
Marbach a.N.	40 %

Die Steuereinnahmen der Grundsteuer B werden auf die beiden Kommunen wie folgt verteilt:

Erdmannhausen	80 %
Marbach a.N.	20 %

8. Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht

a) Die Gemeinde trägt als Straßenbaulastträger für die öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich ihrer Bestandteile die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart wird (vgl. § 45 LStrG). Die Unterhaltungskosten und die Kosten der Verkehrssicherungspflicht werden im Verhältnis zwischen der Gemeinde und der Stadt mit 60:40 getragen.

b) Für die Wasserversorgungsleitungen und für die Abwasserkanäle ist die Stadt unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig. Die Kosten trägt zu 100 % die Stadt.

c) Die Verwaltungskosten werden im Verhältnis zwischen der Gemeinde und der Stadt 60:40 getragen und nach der VVV-Kostenfestlegung des Finanzministeriums Baden-Württemberg berechnet.

d) Für den Bereich der Feuerwehr ist die Gemeinde zuständig.

e) Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer wird nach den aktuell geltenden gesetzlichen Regelungen erhoben.

9. Versicherungen

Es ist Aufgabe der jeweiligen Kommune, die übertragenen Aufgaben in eigener Verantwortung auf eigene Kosten angemessen zu versichern. Ein Kostenausgleich (vgl. § 4) findet nicht statt, d.h. jede Kommune trägt insbesondere die Versicherungsprämien und ggf. den Selbstbehalt im Schadensfall alleine.

§ 3

Anhörungs- und Widerrufsrecht der Gemeinde und der Stadt

Zu allen bedeutsamen Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit der Entwicklung und der Unterhaltung des Gewerbegebiets stehen, wird die jeweils andere Kommune rechtzeitig unterrichtet und angehört.

§ 4

Kostentragung

Die laufenden Kosten werden wie folgt getragen:

Erschließungsanlagen im Sinne des § 33 KAG (Öffentliche Straßen einschließlich Straßenbegleitgrün und Gehwege etc.):

Die Unterhaltungs- und Erneuerungskosten – einschließlich der Kosten für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen – werden von den Kommunen jeweils in dem Verhältnis Erdmannhausen 60 % und Marbach a.N. 40 % getragen.

Die Kosten werden jährlich bis zum 31.03. des Folgejahres abgerechnet. Abschlagszahlungen können jeweils auf Quartalsende vierteljährlich verlangt werden.

§ 5 Verteilung der Gewerbesteuer

- (1) Die Gemeinde verpflichtet sich, das in dem interkommunalen Gewerbegebiet Bremental anfallende Ist-Aufkommen aus der Gewerbesteuer zu 40 % und aus der Grundsteuer B zu 20 % an die Stadt abzuführen.
- (2) Das Gewerbesteueraufkommen nach Abs. 1 aus dem interkommunalen Gewerbegebiet ist auf 31.03./30.06./30.09./31.12. an die Stadt mit Abschlagszahlungen auf Grundlage der Vorjahresergebnisse zu bezahlen. Die endgültige Abrechnung erfolgt jährlich bis zum 31.03. des Folgejahres. Die Abrechnung der Grundsteuer B erfolgt entsprechend der Gewerbesteuer.

Sollten unterjährig Vorauszahlungen der Gewerbesteuer insgesamt erheblich, d.h. mehr als 200.000 € nach unten oder oben angepasst werden, sind die Vorauszahlungen ebenfalls entsprechend anzupassen.

- (3) Zur Berücksichtigung der Gewerbesteuerausgleichszahlungen im kommunalen Finanzausgleich in Baden-Württemberg wird von der Abrechnungsmöglichkeit des § 6 Abs. 5 FAG Gebrauch gemacht. Jede Kommune teilt unter Berücksichtigung des Abs. 1 dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg bis zum 30.04. des Folgejahres die erforderlichen Daten mit. Die Kommunen können zum Verfahren der Mitteilung Abweichendes vereinbaren.
- (4) Die Gemeinde trifft die notwendigen organisatorischen Vorkehrungen, dass die im Vertragsgebiet aufkommende Gewerbesteuer diesen konkret zugeordnet werden kann.

§ 6 Haftung

Die Haftung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 7 Zahlungsverkehr und Abrechnung

Die Berechnung der Kostenanteile nach dieser Vereinbarung wird von der Gemeinde durchgeführt.

Zahlungen aufgrund dieser Vereinbarung sind innerhalb eines Monats nach schriftlicher Aufforderung zur Zahlung fällig, soweit vorstehend nichts Anderes geregelt ist.

Die Verrechnung gegenseitiger Forderung im Rahmen dieser Vereinbarung ist möglich.

§ 8

Dauer, Änderung und Kündigung der Vereinbarung

(1) Diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Kommunen verpflichten sich, bei einer wesentlichen Änderung der Rechtsgrundlagen, insbesondere des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit, des Finanzausgleichsgesetzes und des Gewerbesteuerrechts das Beteiligungsverhältnis an den Abgaben neu zu regeln. Die Regelung hat in einer dem Geist und wirtschaftlichen Zweck dieser Vereinbarung entsprechenden Weise zu erfolgen, so dass anstelle der bisherigen Regelung eine neue Regelung tritt, welche dem mit der bisherigen Regelung beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt.

(2) Eine ordentliche Kündigung ist frühestens nach 30 Jahren zulässig.

Die Kündigung ist schriftlich jeweils zum Ende eines Kalenderjahres mit 5-jähriger Kündigungsfrist zu erklären.

(3) Für den Fall der Kündigung wird Folgendes geregelt:

Eine Vermögensauseinandersetzung findet im Fall der Kündigung nicht statt, soweit nachfolgend nichts Anderes geregelt ist. Von dieser Regelung ausgeschlossen sind evtl. noch bestehende Darlehensansprüche.

Das Eigentum an den öffentlichen Erschließungsanlagen, einschließlich der Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen, geht auf die Gemeinde über.

Sofern sich die Vertragsparteien nicht auf neue vertragliche Regelungen einigen und die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser nicht weiterhin durch die Stadt erfolgt, wird die Gemeinde für das Gewerbegebiet erschließungs- und versorgungspflichtig.

(4) Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Diese Vereinbarung bedarf der Genehmigung nach dem GKZ und der GemO; die Genehmigung wird von beiden Kommunen beantragt.
- (2) Die Vereinbarung wird dreifach ausgefertigt.
- (3) Der jeweiligen Kommune steht gegenüber der anderen Kommune ein uneingeschränktes Informationsrecht zu allen wesentlichen Entwicklungen, die das interkommunale Gewerbegebiet „Bremental“ betreffen, zu, soweit dem nicht gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.
- (4) Abmachungen neben dieser Vereinbarung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich niedergelegt sind und von den Gemeinderäten der Kommunen jeweils beschlossen wurden. Bei der Einbeziehung weiterer Aufgaben ist die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde einzuholen.
- (5) Sollten Bestimmungen dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Gemeinde und Stadt verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen dieser Vereinbarung durch dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende vertragliche Regelungen zu ersetzen.

§ 10 Inkrafttreten

Die Kommunen verpflichten sich, die Vereinbarung und Änderung unverzüglich nach Unterzeichnung öffentlich bekannt zu machen, soweit eine Genehmigung erforderlich ist, unverzüglich nach Erteilung der Genehmigung. Die Vereinbarung tritt mit Beginn des Monats in Kraft, welcher der letzten öffentlichen Bekanntmachung folgt.

Stuttgart, 31.08.2023

gez.
Marcus Kohler
Bürgermeister

gez.
Jan Trost
Bürgermeister