

## **Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar**

- Beschluss zur Neufassung der Vertraglichen Vereinbarung

### **Beschlussvorschlag:**

Beiliegender Neufassung der Vertraglichen Vereinbarung inklusive ergänzender Erklärung wird zugestimmt.

### **Sachverhalt und Begründung:**

Die im Jahr 2009 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, der Stadt Sulz sowie dem Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg unterschriebene „Vertragliche Vereinbarung zum Vorhaben Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“ wurde aufgrund aktueller Gegebenheiten überarbeitet. Die Überarbeitung sieht vor, dass Kosten für Maßnahmen der Projektentwicklung, die im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Investors notwendig sind, von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH übernommen werden sollen. Dies gilt auch für anfallende Kosten der Bauleitplanung, sofern diese im Rahmen der Grundstücks-sicherung notwendig sind.

Neu geregelt werden soll die Deckung bzw. Refinanzierung der bisher angefallenen Kosten der Vertragspartner für das Vorhaben „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“. In der bisherigen vertraglichen Vereinbarung war vorgesehen, dass die Stadt Sulz am Neckar die bei den anderen Vertragspartner für das regionale Gewerbegebiet entstandenen Aufwendungen aus 20 % der Grund- und Gewerbesteuer, die sie nach Ansiedlung des Gewerbebetriebs im Regionalen Gewerbegebiet entsprechend der festgestellten Jahresrechnung tatsächlich eingenommen hätte, anteilmäßig ausbezahlen sollte.

Diese Regelung soll nun dahingehend ersetzt werden, dass die aus dem Grundstücksverkauf erzielten Verkaufserlöse (nach Abzug der Grunderwerbskosten u. ä.) in Höhe der bisher angefallen Kosten von der Stadt Sulz am Neckar an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Schwarzwald-Baar-Heuberg mbH als disquotale Einlage ausbezahlt werden. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft wird diese disquotale Einlage in ihre Kapitalrücklage einbringen und sie zur Deckung des Finanzbedarfs der Projektentwicklung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft nutzen.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungs-, Wirtschafts- und Verkehrsausschuss vom 07.04.2017 wurde beschlossen, der Verbandsversammlung zu empfehlen, beiliegender Neufassung der Vertraglichen Vereinbarung unter der Maßgabe zuzustimmen, dass die drei Vertragspartner bis zur Verbandsversammlung eine Vereinbarung über die Definition der Kosten und des Aufwands treffen.

Die Vertragspartner haben zwischenzeitlich eine ergänzende Erklärung, wie sie von der Verwaltungs-, Wirtschafts- und Verkehrsausschusssitzung gefordert wurde, erarbeitet. Diese ist der Vertraglichen Vereinbarung in der Anlage beigefügt und blau markiert (siehe Seite VIII).

Die Ergänzungen bzw. Änderungen sind in der beigefügten Entwurfsfassung durch Schrift in blau im bestehenden Vertrag kenntlich gemacht.

Villingen-Schwenningen, den 20. Juni 2017

Marcel Herzberg  
Verbandsdirektor

## Vertragliche Vereinbarung

zwischen

**1. Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Körperschaft des öffentlichen Rechts  
gesetzlich vertreten durch den Verbandsvorsitzenden**

**Herrn Jürgen Guse,  
Johannesstraße 27 , 78056 Villingen-Schwenningen  
(im Folgenden Vertragspartner 1 genannt)**

**2. Wirtschaftsförderungsgesellschaft**

**Schwarzwald-Baar-Heuberg mbH  
gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin  
Frau Dorothee Eisenlohr  
Marienstraße 10, 78054 Villingen-Schwenningen  
(im Folgenden Vertragspartner 2 genannt)**

**3. Stadt Sulz am Neckar**

**gesetzlich vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Gerd Hieber  
Rathaus, Obere Hauptstraße 2, 72172 Sulz am Neckar  
(im Folgenden Vertragspartner 3 genannt)**

zum Vorhaben

**„Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“**

### **Präambel**

Das Regionale Gewerbegebiet Sulz am Neckar (RGS) ist für einen gewerblichen Betrieb mit hohem Flächenbedarf, dessen Ansiedlung in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg nicht möglich ist, vorgesehen. Die Gesamtgröße des Standorts beträgt ca. 50 ha zuzüglich eventueller Freihalteflächen. Grundlage für das RGS ist Plansatz 6.2.7 des Landesentwicklungsplans 2002, der als besondere Entwicklungsaufgabe für die Region Schwarzwald-

Baar-Heuberg im Rahmen der regionalen Standortvorsorge die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebiets vorsieht.

Der Ausweisung des Standorts Sulz am Neckar ist ein mehrjähriger regionsweiter Suchlauf vorausgegangen, dem u. a. folgende Auswahlkriterien zugrunde lagen: Gute Verkehrsanbindung, technische Erschließbarkeit, geeigneter Flächenzuschnitt, möglichst geringe Eingriffe in Ökologie und Landschaft sowie die Zustimmung der Standortgemeinde. Die untersuchten Alternativstandorte waren entweder weniger gut geeignet oder nicht realisierbar.

Für die Ansiedlung eines regionalbedeutsamen gewerblichen Betriebes wurde im Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg auf den Gemarkungen der Stadt Sulz am Neckar ein „Vorranggebiet für Gewerbe“ festgelegt und in der Raumnutzungskarte als „Regionales Gewerbegebiet“ ausgewiesen. ~~Nachdem die regionalplanerischen Arbeiten abgeschlossen sind, wird zur Umsetzung des Projektes dieser Vertrag abgeschlossen.~~

Nachdem die regionalplanerischen Arbeiten abgeschlossen sind, wurde zur Umsetzung des Projektes am 29.01.2009 eine „Vertragliche Vereinbarung“ zwischen den auf der 1.Seite genannten Koordinierungspartnern abgeschlossen. Durch die aktuellen Entwicklungen beim Regionales Gewerbegebiet und auf Grund von Anfragen aus dem Kreis der Aufsichtsräte des Vertragspartners 2 hat sich Änderungsbedarf bei der ursprünglichen Vertraglichen Vereinbarung ergeben.

Die Vereinbarung wird wie folgt neu gefasst:

## **§ 1 Ziel dieses Vertrages**

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich, ungeachtet ihrer rechtlichen Selbständigkeit und ihrer unterschiedlichen gesetzlichen oder gesellschaftsrechtlichen Zuständigkeiten einzeln und gemeinsam auf die Entwicklung des RGS hin zu arbeiten, um dort einen regionalbedeutsamen Betrieb i.S. der Präambel dieses Vertrages anzusiedeln.
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Rahmen insbesondere zur laufenden gegenseitigen umfassenden Information, Unterstützung und Zusammenarbeit.

## **§ 2 Aufgabenerfüllung**

- (1) Vertragspartner 1 begleitet und fördert das Vorhaben im Rahmen seiner gesetzlichen Zuständigkeiten und wirkt ggf. durch entsprechende Initiativen auf die Verwirklichung der Regionalplanung hin.

- (2) Vertragspartner 2 hat die Aufgabe, in Abstimmung mit der Koordinierungsversammlung das RGS zu entwickeln. Hierzu gehören insbesondere das Finanzierungsmanagement sowie die Projektleitung. Die Einzelheiten des Projektes sowie der Finanzierung ergeben sich aus Anlage 1.

Die Projektleitung umfasst ferner alle Maßnahmen der Projektentwicklung, die im Zusammenhang mit der möglichen Ansiedlung eines Investors notwendig sind. Dazu gehört insbesondere auch die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Fachgutachten, planungsvorbereitenden erforderlichen Untersuchungen sowie die Kostenübernahme für die Bauleitplanung, sofern diese im Rahmen der Grundstückssicherung notwendig ist.

- (3) Vertragspartner 3 wird auf Antrag der Koordinierungsversammlung die Bauleitplanung und die im Rahmen der Bauleitplanung erforderliche Erschließungsplanung durchführen.

Vertragspartner 3 erwirbt die Rechte aus den bisher geschlossenen Optionsverträgen und tritt als Zwischenerwerber für alle an den Investor zu veräußernden Grundstücke für das Regionale Gewerbegebiet auf. Vertragspartner 3 wird somit Verkäufer für den mit dem Investor abzuschließenden Kaufvertrag über die Grundstücke des Regionalen Gewerbegebiets Sulz am Neckar. Die vorstehende Zwischenerwerbsverpflichtung des Vertragspartners 3 entsteht auf Antrag der Koordinierungsversammlung, sofern alle notwendigen Verträge zur Tragung des Finanzierungsaufwandes abgeschlossen sind.

- (4) Die Vertragspartner können sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen und die hierzu erforderlichen Verträge schließen.

### **§ 3 Entscheidungen über Grundstücksverkauf und Investor**

Alle Entscheidungen über den Verkauf von Grundstücken und die Entscheidung der Vergabe an einen Investor bedürfen jeweils der Zustimmung der Entscheidungsgremien aller drei Vertragspartner.

### **§ 4 Koordinierungsversammlung**

- (1) Die Koordinierungsversammlung ist das zentrale Koordinations- und Lenkungsgremium der drei Vertragspartner. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- a) Die rechtzeitige Vorberatung aller zur Aufgabenerfüllung nach § 2 dieses Vertrages notwendigen Maßnahmen sowie die umfassende gegenseitige Information und Aufgabenkontrolle,

- b) ggf. Empfehlungen an einzelne Vertragspartner zur Aufgabenerfüllung nach § 2 dieses Vertrages,
  - c) die vorherige Zustimmung (Einwilligung) zu Verträgen der Vertragspartner gem. § 2 Abs. 4 und zur Aufnahme von Krediten.
- (2) Die Koordinierungsversammlung besteht aus den gesetzlichen Vertretern der drei Vertragspartner sowie jeweils zwei weiteren Mitgliedern, die von dem jeweiligen Vertragspartner benannt werden. Ist der gesetzliche Vertreter verhindert, tritt an seine Stelle ein Beauftragter des jeweiligen Vertragspartners.
- (3) Die Koordinierungsversammlung wird von Vertragspartner 2 schriftlich unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche ab Zugang der Einladung und Beifügung einer Tagesordnung einberufen und geleitet. Sie tritt mindestens einmal jährlich zusammen. Darüber hinaus ist die Koordinierungsversammlung von Vertragspartner 2 unverzüglich einzuberufen, wenn einer der Vertragspartner dies unter Angabe des Grundes verlangt. Die Vertragspartner sind verpflichtet, an den ordnungsgemäß einberufenen Koordinierungsversammlungen teilzunehmen. Die ordnungsgemäß einberufene Koordinierungsversammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig. Die Koordinierungsversammlung tagt nicht-öffentlich.
- (4) Die Koordinierungsversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit ihrer Vertragspartner. Die Stimmabgabe erfolgt durch die gesetzlichen Vertreter.

## **§ 5 Koordinator**

Vertragspartner 2 ist Anlaufstelle und Ansprechpartner für alle Belange des Vorhabens nach diesem Vertrag (Koordinator).

## **§ 6 Deckung des Finanzbedarfs**

- (1) Vertragspartner 2 erstellt für alle dem Vorhaben dieses Vertrages dienenden Maßnahmen im Rahmen seines gem. §§ 10 und 11 des Gesellschaftsvertrages vom 03.07.2001 (Notariat Villingen-Schwenningen IV UR 2212/01) jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes und Finanzplanes einen gesonderten Abschnitt „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“. Die in die-

sem Abschnitt des Wirtschaftsplanes bereitgestellten Mittel dürfen nur für die Aufgabenerfüllung nach § 2 dieses Vertrages verwendet werden. Im Jahresabschluss ist der Abschnitt „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“ jeweils gesondert auszuweisen.

- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich, die sich aus dem Abschnitt „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“ des Wirtschaftsplanes ergebenden Verpflichtungen mit folgenden Finanzierungsanteilen zu gewährleisten:

Vertragspartner 1	30 %
Vertragspartner 2	60 %
Vertragspartner 3	10 %

Vertragspartner 2 ist zur Finanzierung nach diesem Vertrag nur verpflichtet insoweit seine Gesellschafter im Rahmen ihrer Nachschüsse die entsprechenden Mittel zur Verfügung gestellt haben. Sollten die Gesellschafter im o. g. gesonderten Abschnitt des Wirtschaftsplans „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“ ausreichende Mittel nicht zur Verfügung gestellt haben, so wird der Vertragspartner 2 insoweit von seinen Verpflichtungen von seinem Vertrag frei.

- (3) Die Finanzierung dieser Anteile erfolgt auf der Grundlage des Abschnitts „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“ im jährlich zu erstellenden Wirtschaftsplan. Die Vertragspartner gewährleisten die Finanzierung ihres Anteils durch jährliche Einzahlung an Vertragspartner 2.
- (4) Der jeweilige Finanzierungsteil wird mit Anforderung durch Vertragspartner 2 fällig.
- (5) Nach Veräußerung der für das Regionale Gewerbegebiet Sulz am Neckar erforderlichen Grundstücke durch den Vertragspartner 3 an den Investor verpflichtet sich der Vertragspartner 3, die aus diesem Grundstücksvertrag mit dem Investor vereinnahmten Verkaufserlöse wie folgt zu verwenden:
- a) Vertragspartner 3 behält aus den Erlösen sämtliche bis zur Eigentumsumschreibung auf den Investor beim Vertragspartner 3 entstandenen Vorlaufkosten und Abwicklungskosten (unter anderem Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Grundbuchgebühren). Diese Kosten werden, wie auch die Vorlaufkosten des Vertragspartners 2, im Grundstückspreis berücksichtigt.
  - b) den nach Einbehalt der Kosten des Vertragspartners 3 gem. lit. a) verbleibenden Kaufpreiserlös bringt der Vertragspartner 3 in seiner Eigenschaft als Gesellschafter des Vertragspartners 2 in die Kapitalrücklage des Vertragspartners 2 ein. Die Einbringung in die

Kapitalrücklage hat spätestens innerhalb von 4 Wochen nach Eintragung des Investors als Eigentümer der Grundstücke des Regionalen Gewerbegebiets Sulz am Neckar im Grundbuch zu erfolgen;

- c) die Einbringung in die Kapitalrücklage als disquotale Einlage steht unter keinem Rückforderungsvorbehalt des Vertragspartners 3. Die Kapitalrücklage ist daher ausschließlich zur Deckung des Finanzbedarfs des Vertragspartners 2 sowohl für sämtliche in der Vergangenheit für die Projektentwicklung entstandenen als auch für alle zukünftigen Kosten für die Projektentwicklung zu verwenden.
- (6) Sofern und soweit die Kapitalrücklage gem. vorstehend Absatz 5 lit. b) gebildet ist, ruht die Verpflichtung der Vertragspartner gem. Absatz 2 zur Finanzausstattung des Vertragspartners 2.

## § 7 Wirtschaftsführung

Vertragspartner 2 vollzieht den Wirtschaftsplan im Abschnitt „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“ nach den Regeln seines Gesellschaftsvertrages vom 03.07.2001.

## ~~§ 8 Einnahmen entfällt~~

~~(1) Die Vertragspartner werden bis zur Höhe ihrer Aufwendungen für das RGS entsprechend den festgestellten Jahresrechnungen der Stadt Sulz aus 20 % der Grund- und Gewerbesteuer, die die Stadt Sulz am Neckar nach Ansiedlung des Gewerbebetriebs im RGS tatsächlich einnimmt, anteilmäßig ausbezahlt.~~

~~(2) Sollten sich die rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen wesentlich ändern, verpflichten sich die Vertragspartner, eine dem Sinn und Zweck der ursprünglichen Vereinbarung entsprechende Regelung zu treffen.~~

## § 9 wird § 8 Dauer und Auflösung dieses Vertrages

(4) Dieser Vertrag gilt auf unbestimmte Zeit. Er endet spätestens nach Erfüllung der in den §§ 1-3 dieses Vertrages festgelegten Aufgaben **und einvernehmlicher Einigung unter den Vertragspartnern**. Die Regelungen zur Refinanzierung gemäß ~~§ 8~~ dieses Vertrages gelten ungeachtet dessen zugunsten der Vertragspartner fort.



- (2) Im Fall einer vorzeitigen Auflösung dieses Vertrages erfolgt die Auseinandersetzung über den Aufwand bzw. ein eventuelles Vermögen gemäß § 6 Absatz 2 dieses Vertrages.

**§ 10 wird § 9 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden können, ohne dass damit die Aufrechterhaltung des Vertrages für einen der Vertragspartner insgesamt unzumutbar wird, werden dadurch die übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, falls sich eine Regelungslücke zeigen sollte. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Auffüllung einer Regelungslücke ist eine Bestimmung zu vereinbaren, die dem von den Vertragspartnern angestrebten Zweck am nächsten kommt.

**§ 11 wird § 10 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag ersetzt die bisherige Vertragliche Vereinbarung, die am 29.01.2009 von den Vertragspartnern unterzeichnet wurde.
- (2) Änderungen dieses Vertrages und Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Villingen-Schwenningen, den

Jürgen Guse  
Vorsitzender des  
Regionalverbandes  
Schwarzwald-Baar-Heuberg

Gerd Hieber  
Bürgermeister der  
Stadt Sulz a.N.

Dorothee Eisenlohr  
Geschäftsführerin der  
Regionalen Wirtschaftsförderungs-  
gesellschaft Schwarzwald-Baar-  
Heuberg mbH

## Anlage 1 zur Vereinbarung

### Meilensteine für das Projekt

#### „Regionales Gewerbegebiet Sulz am Neckar“

Meilensteine	Tätigkeit	Zuständig
<b>M1</b>	Abschluss eines Dienstleistungsvertrages zur Grundstückssicherung	Vertragspartner 2
<b>M2</b>	Überwachung der Vertragserfüllung des Dienstleistungsvertrages und des Abschlusses der Optionsverträge zugunsten Vertragspartner 3 bis zum Erwerb des letzten Grundstücks	Vertragspartner 2
<b>M3</b>	Vermarktung des RGS	Vertragspartner 2
<b>M4</b>	Durchführung der öffentlich-rechtlichen Planung	Vertragspartner 3
<b>M5</b>	Verträge mit Investor und den optionsverpflichteten Grundstückseigentümern	Vertragspartner 3

### Finanzierungsbedarf Stand Juni 2008

#### Kostenbestandteile (Fremdkosten):

- ~~Auftrag an Dienstleister für Optionsverhandlungen~~
- ~~Pachtaufhebungsentschädigungen~~
- ~~Kosten für Optionseinräumung~~
- ~~Notargebühren, Grundbuchkosten~~
- ~~zusätzliche Gutachten~~

~~Gesamtkosten ca. 350.000 €~~

#### Ergänzende Erklärung zur vertraglichen Vereinbarung:

„Kosten“ gemäß § 6 Absatz (5) sind Kosten, die durch Zahlungen an Dritte angefallen und durch Rechnung belegt sind. Aus dem Erlös für den Verkauf des Regionalen Gewerbegebiets werden zunächst alle Kosten gedeckt.

Sofern nach Abzug der Kosten etwas vom Käuferlös verbleibt, diskutieren die Vertragspartner den Umgang mit intern entstandenem Aufwand, z.B. für Personal, und erarbeiten Vorschläge.

Erklärtes Ziel der Partner ist es, einen Käuferlös zu realisieren, der sowohl die Erstattung von Kosten als auch die Kompensation von Aufwand ermöglicht.“