

INTERESSENAUSGLEICHVEREINBARUNG (IAV)

für die interkommunale Entwicklung des Gewerbegebiets

„Sandershäuser Berg“ in Niestetal, OT Sandershausen (GSB2)

zwischen

der Gemeinde Niestetal, vertreten durch den Gemeindevorstand,
- nachstehend Gemeinde Niestetal genannt -,

und

dem Zweckverband Raum Kassel, vertreten durch den Vorstandsvorstand,
- nachstehend Zweckverband genannt -,

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel:

Bereits seit einigen Jahren wird die interkommunale Entwicklung eines großflächigen Gewerbegebiets entlang der BAB A7 im Bereich der Gemeinde Niestetal, dort Ortsteil Sandershausen verfolgt. Die besagte Fläche ist im gültigen Regionalplan 2009 bereits ausgewiesen. Im Vorgriff auf die weitere Entwicklung wurde der Gemeinde Niestetal innerhalb der dargestellten Fläche eine gemeindliche Eigenentwicklung von 38 ha zugestanden (GSB 1), davon 25 ha für Gewerbe. In den Jahren 2016/2017 ist das Thema der interkommunalen Entwicklung am Standort „Sandershäuser Berg“ erneut Gegenstand einer Studie geworden. Diese konnte 2019/2020 mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass eine Entwicklung des gesamten Gebietes kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen ist (ca. 135 ha). Demgegenüber ist zum jetzigen Zeitpunkt eine moderate Entwicklung möglich, im Rahmen der vorliegenden Gutachten.

Da langfristig eine Entwicklung des gesamten Gebietes nicht ausgeschlossen ist, soll diese im Rahmen ggf. noch zu treffender Beschlüsse der Vertragsbeteiligten weiterhin verfolgt werden. Kurz- bis mittelfristig soll ein interkommunales Gewerbegebiet vorbereitet werden, das zunächst unter Nutzung der von der Gemeinde Niestetal geschaffenen, vorhandenen Erschließung umgesetzt wird.

Diese öffentlich- rechtliche Vereinbarung nach § 24 des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit bildet damit den Rahmen für

- a) die langfristige Verfolgung der Entwicklung eines zwischen der Gemeinde Niestetal und dem Zweckverband Raum Kassel abzustimmenden interkommunalen Gewerbegebiets (GSB 2)
- b) und die kurz- mittelfristige Entwicklung des interkommunalen Teilgewerbegebiets (GSB 2.1)

§ 1 **Vereinbarungsgebiet**

1. Gegenstand dieser Vereinbarung für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets (GSB 2) sind die im anliegenden Lageplan (Anlage 1) umrandeten Flächen, nachstehend Vereinbarungsbereich genannt. Innerhalb dieser Flächen liegt das Teilgewerbegebiet (GSB 2.1), das zunächst interkommunal entwickelt wird (Anlage 1.1).
2. Die genaue Bezeichnung der Grundstücke im Vereinbarungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Aufstellung (Anlage 2). Innerhalb dieser Flächen liegt auch das Teilgewerbegebiet (GSB 2.1).
3. Ergänzend zu dieser interkommunalen Entwicklung wird der Gemeinde Niestetal die Entwicklung des im GSB 1 befindlichen Sondergebiets Photovoltaik einschließlich darauf befindlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Anlage 3) zur eigenen kommunalen Entwicklung unter Beachtung der gemeinsamen planungsrechtlichen Vorgaben zugestanden; es gilt § 3 Nr. 1 bis 3.

§ 2 **Beteiligungs- und Verteilungsgrundsätze**

1. Im Vereinbarungsbereich werden die Vorkosten, Investitionskosten, die Aufwendungen und Erträge nach folgendem Maßstab, sofern keine andere Regelung vorhanden, zwischen den Vereinbarungsbeteiligten verteilt:

Gemeinde Niestetal	50 %
Zweckverband Raum Kassel	50 % (ohne Gemeinde Niestetal)

Bei den Vorkosten handelt es sich um die Kosten, die der Gemeinde Niestetal bereits bis Vertragsabschluss entstanden sind (§ 6 Nr. 1), sowie den Wert der durch die Gemeinde Niestetal eingebrachten Grundstücke (§ 4 Nr. 1).

2. Die Vertragspartner dürfen im Innenverhältnis Anteile ihrer Beteiligung Dritten überlassen, wenn sie dies anzeigen. Die Interessenausgleichsvereinbarung bleibt hiervon unberührt.

§ 3 **Planung**

1. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die nachfolgenden Regelungen zum Planungsrecht die dafür geltenden Vorschriften nicht einschränken, insbesondere die Planungshoheit und das Abwägungsgebot.
2. Der Zweckverband wird unter Berücksichtigung von § 3 Nr. 1 die regionalplanerische Übereinstimmung herbeiführen und den Flächennutzungsplan im Vereinbarungsbereich anpassen.
3. Die Gemeinde Niestetal wird unter Berücksichtigung von § 3 Nr. 1 die notwendigen bauplanungsrechtlichen Verfahrensschritte einleiten und durchführen.
4. Nachgewiesene Kosten nach § 3 Nr. 2. und Nr. 3. sind als weitere Aufwendungen nach § 2 Nr. 1 zu behandeln.

§ 4 **Grundstücke**

1. Die Gemeinde Niestetal bringt die in ihrem Eigentum stehenden Flächen sowie die auf ihre Veranlassung im Rahmen einer Bodenbevorratung durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) erworbenen Flächen im Vereinbarungsgebiet sukzessive gemäß § 3 Nr. 3 der vorliegenden Vereinbarung in das interkommunale Projekt ein. Die darin gelegenen Wegeparzellen stellt die Gemeinde entsprechend des Entwicklungsfortschritts der Flächen kostenlos zur Verfügung.
2. Für das Teilgewerbegebiet GSB 2.1 werden die von der Gemeinde Niestetal sowie die auf ihre Veranlassung von der HLG erworbenen, nach vorstehender Nr. 1 eingebrachten Grundstücke und die damit verbundenen Kosten als Vorkosten behandelt und mit insgesamt ca. 5,6 Mio. € festgestellt (genauer Wert durch Nachweis durch HLG am Tage der Umbuchung). Diese Kosten werden nach § 2 Nr. 1 aufgeteilt. Nach Abschluss dieser IAV werden die eingebrachten Grundstücke diesem Verfahren zugeordnet und der als Vorkosten festgestellte Betrag diesem Verfahren belastet.
3. Die Gemeinde Niestetal wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Raum Kassel mit der Hessischen Landgesellschaft einen Vertrag zur Bodenbevorratung für das Vereinbarungsgebiet GSB 2 abschließen. Die im Rahmen dieser Vereinbarung erworbenen Grundstücke gelten als in das Projekt eingebracht. Für die Kosten gilt § 2 Nr. 1.

§ 5 **Vermarktung und Veräußerung der Grundstücke**

1. Die Vermarktung der Grundstücke nach den festgelegten Entwicklungszielen wird zwischen den Vereinbarungsbeteiligten abgestimmt und unter Einbeziehung der Wirtschaftsförderung Region Kassel (WFG) durchgeführt. Die Gemeinde Niestetal und der ZRK stimmen sich hinsichtlich einer Entscheidung über die Ansiedlung von Betrieben im Vereinbarungsgebiet einvernehmlich ab. Die Durchführung liegt bei der Gemeinde Niestetal.
2. Beauftragt die Gemeinde Niestetal die HLG mit der Veräußerung der Grundstücke, gilt für die Ansiedlung von Betrieben § 5 Nr. 1 entsprechend und § 2 Nr. 1 für die Verteilung der Kosten.

§ 6 **Infrastruktur**

1. Bisher sind von der Gemeinde Niestetal für die Infrastruktur des Gewerbegebiets Sandershäuser Berg Leistungen in Höhe von insgesamt ca. 14,6 Mio. € erbracht worden. Daraus ergeben sich festgestellte Vorkosten für GSB 2.1 in Höhe von ca. 5,4 Mio. €, die nach § 2 Nr. 1 aufgeteilt werden. Der sich hierbei ergebende Anteil in Höhe von 2,7 Mio. € ist vom ZRK bis zum 31.12.2023 auf ein von der Gemeinde Niestetal zu benennendes Konto zu überweisen. Für weitere Entwicklungsschritte erhöht sich die Anerkennung von Vorkosten entsprechend.
2. Die erforderliche Infrastrukturgergänzung für das Vereinbarungsgebiet wird von der Gemeinde Niestetal mit dem Zweckverband abgestimmt und durchgeführt. Für die entstehenden Kosten gilt § 2 Nr. 1.

3. Nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsmaßnahmen gehen diese einschließlich der zugehörigen Flächen unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde Niestetal über, sofern hiervon keine abweichenden Regelungen getroffen werden. Dies gilt auch für Ausgleichs- und sonstige Flächen, sofern sie nicht einer späteren Vermarktung im Sinne von § 5 zugeführt werden sollen.

§ 7

Unterhaltung der Infrastruktur

1. Die Unterhaltung der Infrastruktur durch die Gemeinde Niestetal ist bis Vertragsabschluss in der Feststellung nach § 6 Nr. 1 enthalten.
2. Die Unterhaltung der Infrastruktur ab Vertragsabschluss erfolgt durch die Gemeinde Niestetal in Abstimmung mit dem Zweckverband.
3. Für das Vereinbarungsgebiet und für die dem Vereinbarungsgebiet gemeinsam festgestellte dienliche Infrastruktur werden die nachgewiesenen Unterhaltskosten jährlich unter den Beteiligten nach Maßgabe der Regelung des § 2 Nr. 1 abgerechnet. Ergänzungen, Ausbau oder Erweiterungen der Infrastruktur, die sich außerhalb des Vereinbarungsgebiets befinden, aber dem Vereinbarungsgebiet dienlich sind, sind zwischen den Verfahrensbeteiligten abzustimmen.

§ 8

Erträge und Aufwendungen

1. Die Vereinbarungsbeteiligten sind sich einig, dass alle Erträge und Aufwendungen, die im Vereinbarungsgebiet entstehen oder nach Abstimmung der Verfahrensbeteiligten diesem zuzuordnen sind, nach Maßgabe der Regelung des § 2 Nr. 1 aufgeteilt werden. Dies gilt auch für den Fall eines negativen Ergebnisses im Abrechnungszeitraum.

Aufwendungen und Erträge im Sinne von § 8 Nr. 1 entstehen zum Beispiel aus Grundstücksverkäufen, Erschließungsbeiträgen, Kanalbaukostenbeiträgen, Steuern, insbesondere Gewerbe- und Grundsteuern, erhaltenen Zuschüssen, Kosten der Unterhaltung der öffentlichen Flächen, Brandschutz, Gefahrgutüberwachung, Sicherheit und Ordnung, ÖPNV, Finanzierungskosten, Endabrechnung von Bodenbevorratungsverfahren bei der Hessischen Landgesellschaft.

2. Die im Vereinbarungsgebiet anfallenden, interkommunalen Steuereinnahmen und Steuererstattungen haben Auswirkung auf die Gewerbesteuerumlage, die Heimatumlage, die Kreisumlage, die Schulumlage sowie die Schlüsselzuweisungen der Gemeinde Niestetal. Die sich aus den genannten Umlagen und Zuschüssen aufgrund interkommunaler Steuereinnahmen oder Steuererstattungen ergebenden Zahlungen, die die Gemeinde Niestetal leistet oder erhält, werden nach Maßgabe der Regelung des § 2 Nr. 1 aufgeteilt. Wird eine dieser Umlagen oder Zuschüsse durch eine andere ersetzt, gelten die verabredeten Verteilungsgrundsätze entsprechend.
3. Gebührenerträge gemäß des Hessischen Kommunalen Abgabengesetzes stehen der Gemeinde Niestetal zu.
4. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.
5. Wird eine aufteilungsrelevante Steuerart durch eine andere ersetzt oder eine vergleichbare Beteiligung an einer bestehenden Steuer oder eine neue Abgabe eingeführt, gelten

dafür die verabredeten Verteilungsgrundsätze entsprechend.

6. Das Recht, Steuern, Gebühren oder sonstige Entgelte im Vereinbarungsgebiet einzuführen, aufzuheben oder abzuändern verbleibt bei der Gemeinde Niestetal.

§ 9

Abrechnungsgrundsätze

Zur Aufteilung anstehende Erträge und Aufwendungen sind den Vereinbarungsbeteiligten nach Abrechnung jeweils bis zum 30.06. des auf das betreffende Kalenderjahr folgende Kalenderjahr schriftlich mitzuteilen und zur Zahlung anzuweisen. Die Mitteilung muss den Gesamtbetrag der vereinnahmten Erträge sowie den aller Aufwendungen bezeichnen.

§ 10

Laufzeit der Vereinbarung

Die Vereinbarung wird auf unbegrenzte Dauer geschlossen. Sie kann frühestens nach 25 Jahren, mit einer Frist von 5 Jahren zum Jahresende gekündigt werden. Die Vereinbarungsbeteiligten verpflichten sich unverzüglich nach einer Kündigung Verhandlungen mit dem Ziel einzuleiten, diese Vereinbarung unter Berücksichtigung eventuell geänderter Verhältnisse zu erneuern.

Für den Fall, dass keine neue Vereinbarung zu Stande kommt, ist eine Verabredung über

- a) die Auflösung bestehender Werte des Gemeinschaftsvermögens und
- b) die Kapitalisierung zukünftiger Abrechnungen von Erträgen und Aufwendungen nach § 8 dieser Vereinbarung zu treffen.

§ 11

Schlussbestimmungen

Die Vereinbarung wird wirksam an dem auf ihre jeweilige öffentliche Bekanntmachung durch den Zweckverband Raum Kassel und die Gemeinde Niestetal folgenden Tag.

§ 12

Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Regelungen dieser Vereinbarung als unzulässig, undurchführbar oder lückenhaft erweisen, berührt dies nicht das gesamte Vertragswerk. Die Vertragsschließenden verpflichten sich für diesen Fall, eine im Sinne des gesamten Vertragswerkes zulässige und praktikable Änderung vorzunehmen.

Anlagen:

Anlage 1:
Abgrenzung des Vereinbarungsgebiets GSB 2

Anlage 1.1:
Abgrenzung des Teilgewerbegebiets GSB 2.1

Anlage 2:
Liste der Grundstücke im Vereinbarungsgebiet GSB 2

Anlage 3:
Abgrenzung der weiteren kommunalen Entwicklungsflächen im GSB 1



Anlage 1

Anlage 1.1



BRD

HLG

Gemeinde

Anlage 2 zur IAV

Flurstückskennzeichen (ALKIS)	Flurstückskennzeichen (ALB 4 stl.)	Landkreis-Name	Gemeinde-Name	Gemarkung-Name	Flur	Flurstücksnummer	amtliche Fläche m²
061581017000050001	061581-017-00005/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	5/1	1466
06158101700006	061581-017-00006/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	6	9938
06158101700007	061581-017-00007/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	7	2355
06158101700008	061581-017-00008/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	8	2993
06158101700009	061581-017-00009/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	9	3585
06158101700010	061581-017-00010/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	10	5101
06158101700011	061581-017-00011/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	11	10587
06158101700012	061581-017-00012/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	12	5065
061581017000130001	061581-017-00013/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	13/1	8531
061581017000140001	061581-017-00014/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	14/1	6745
06158101700015	061581-017-00015/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	15	17483
061581017000160001	061581-017-00016/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	16/1	1055
061581017000170001	061581-017-00017/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	17/1	6228
06158101700018	061581-017-00018/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	18	10392
06158101700019	061581-017-00019/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	19	2280
06158101700020	061581-017-00020/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	20	2372
061581017000210001	061581-017-00021/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	21/1	7549
061581017000210002	061581-017-00021/0002.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	21/2	2506
061581017000220001	061581-017-00022/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	22/1	12765
061581017000230001	061581-017-00023/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	23/1	10867
061581017000250001	061581-017-00025/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	25/1	10013
061581017000260001	061581-017-00026/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	26/1	7175
061581017000270001	061581-017-00027/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	27/1	9140
061581017000320003	061581-017-00032/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	32/3	1110
061581017000320004	061581-017-00032/0004.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	32/4	2266
061581017000330001	061581-017-00033/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	33/1	1082
061581017000340001	061581-017-00034/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	34/1	1572
061581017000350003	061581-017-00035/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	35/3	2858
061581017000360004	061581-017-00036/0004.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	36/4	3460
061581017000380003	061581-017-00038/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	38/3	2437
061581017000390004	061581-017-00039/0004.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	39/4	587
06158101700041	061581-017-00041/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	17	41	264
061581018000010001	061581-018-00001/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	1/1	17943
061581018000020001	061581-018-00002/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	2/1	12529
061581018000040001	061581-018-00004/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	4/1	20332
061581018000050001	061581-018-00005/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	5/1	1939
061581018000060001	061581-018-00006/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	6/1	3064
061581018000070001	061581-018-00007/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	7/1	3122
061581018000080001	061581-018-00008/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	8/1	2547
061581018000090003	061581-018-00009/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	9/3	6044

Anlage 2 zur IAV

Flurstückskennzeichen (ALKIS)	Flurstückskennzeichen (ALB 4 stl.)	Landkreis-Name	Gemeinde-Name	Gemarkung-Name	Flur	Flurstücksnummer	amtliche Fläche m²
061581018000100002	061581-018-00010/0002.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	10/2	1915
061581018000120003	061581-018-00012/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	12/3	4451
061581018000120004	061581-018-00012/0004.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	12/4	12202
061581018000120005	061581-018-00012/0005.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	12/5	1063
061581018000120006	061581-018-00012/0006.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	12/6	15505
06158101800013	061581-018-00013/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	13	5683
06158101800014	061581-018-00014/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	14	3036
06158101800015	061581-018-00015/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	15	6050
06158101800016	061581-018-00016/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	16	3354
061581018000180003	061581-018-00018/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	18/3	29717
061581018000290012	061581-018-00029/0012.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	29/12	2523
061581018000300007	061581-018-00030/0007.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	30/7	1241
061581018000310003	061581-018-00031/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	31/3	2961
061581018000320005	061581-018-00032/0005.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	32/5	1357
061581018000350001	061581-018-00035/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	18	35/1	427
061581020000010003	061581-020-00001/0003.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	20	1/3	31210
061581020000490001	061581-020-00049/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	20	49/1	2163
06158102000066	061581-020-00066/0000.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	20	66	4346
061581025000590002	061581-025-00059/0002.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	59/2	6200
061581025000590004	061581-025-00059/0004.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	59/4	148884
061581025000930005	061581-025-00093/0005.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	93/5	134577
061581025000930008	061581-025-00093/0008.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	93/8	1279
061581025000930010	061581-025-00093/0010.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	93/10	139516
061581025000930011	061581-025-00093/0011.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	93/11	2800
061581025000930012	061581-025-00093/0012.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	93/12	66648
061581025001100001	061581-025-00110/0001.00	Kassel	Niestetal	Sandershausen	25	110/1	6404



Anlage 3

Vor dem Viehberg