Bürgermeisteramt
Dettingen unter Teck

Sitzungsvorlage

Nummer: 011/2021
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 2 ö

Gemeinderat

Sitzung am 22.02.2021 öffentlich

Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen/Kirchheim Abschluss einer Grundsatzvereinbarung und Mittelbereitstellung

Anlage 1 - Grundsatzvereinbarung
Anlage 2 - Bedeutung der Transformation

I. Antrag

1. Zustimmung zur Grundsatzvereinbarung des "Strategischen regionalen Vorhaltestandortes Dettingen/Kirchheim für Gewerbe" zwischen der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH, der Stadt Kirchheim unter Teck, der Gemeinde Dettingen unter Teck und der Gemeinde Notzingen gemäß der beigefügten **Anlage 1**. Der Bürgermeister, Herr Haußmann, wird ermächtigt, die Grundsatzvereinbarung für die Gemeinde Dettingen unter Teck zu unterzeichnen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH sowie der Stadt Kirchheim unter Teck und der Gemeinde Notzingen die weiteren Maßnahmen im Rahmen der Projektvorbereitungsphase durchzuführen. Dies umfasst:

   a) Die Erarbeitung der Grundlagen einer Kooperationsvereinbarung über die Realisierung des Projekts "Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen/Kirchheim für Gewerbe"; insbesondere Wirtschaftlichkeitsanalyse, Bewertung möglicher Projektrisiken (einschließlich Risikofallregelungen), Kriterienkatalog für Ansiedlungsentscheidungen, Nachhaltigkeitskonzept, Kommunikationskonzept, Vermarktungskonzept, Flächenmanagement für die Landwirtschaft, formales Beteiligungsmodell und Realisierungsmodell (Bodenordnung, Erschließung, Finanzierung).

      Die erarbeiteten Eckpunkte werden dem Gemeinderat zur weiteren Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

   b) Die Durchführung vorbereitender planerischer und konzeptioneller Maßnahmen (kein Baubeschluss) im Hinblick auf Grunderwerb und Erschließung des Gebietes "Hungerberg" im Rahmen der beschlossenen Budgetgrenzen entsprechend den Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage - Freigabe der Mittelbewirtschaftung bis maximal zum Planansatz 2021 mit 250.000 € auf dem Produkt 51 10 01 00 00 – Sachkonto 4291018. Auftrag an die Verwaltung, die hierfür erforderlichen Verträge zu unterzeichnen.

3. Zustimmung zur formalen Kostenübernahmeregelung zu den Projektvorbereitungskosten sowie dem Kostenschlüssel entsprechend den Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage.

II. Begründung

Am 03.12.2020 wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim-Dettingen-Notzingen der Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist auch die Optionsfläche auf Markung Dettingen im Bereich "Hungerberg" für einen "Strategischen regionalen Vorhaltestandort für Gewerbe".

Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) macht konkret das **Angebot** einer partnerschaftlichen Entwicklung eines Vorhaltestandortes für Gewerbe an die Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim-Dettingen-Notzingen (VVG). Durch die regionale Beteiligung soll die Zweckbestimmung des Vorhaltestandortes – nur für regional bedeutsame Ansiedlungsprojekte – im Einvernehmen mit der kommunalen Seite abgesichert werden.

Digitalisierung, Elektromobilität, vernetztes und autonomes Fahren sowie neue Mobilitätskonzepte sind Aspekte eines umfassenden Transformationsprozesses, den die Unternehmen, die Kommunen und die Region in den kommenden Jahren bewältigen und gestalten müssen (siehe hierzu auch **Anlage 2**).[1]

Um ansässige Unternehmen in ihrer Transformation zu unterstützen, benötigt die Region Stuttgart Ansiedlungsflächen in einer Größenordnung ab 10 bis 20 ha mit guten Infrastrukturanbindungen. Da derartige Flächen für den zukünftigen Bedarf nicht vorhanden sind, entschied sich die Region, strategische regionale Vorhaltestandorte für regional-bedeutsame Investitionsprojekte des technologischen und ökonomischen Wandels zu entwickeln. Die Entscheidung der Region, den Standort Dettingen/Kirchheim (Hungerberg) als Strategischen Vorhaltestandort mit regionaler Beteiligung prioritär weiter zu verfolgen, ist das Ergebnis einer regionsweiten Standortabfrage und -prüfung. Im Ergebnis eines strukturierten Bewertungsverfahrens wurden für den Standort "Hungerberg" auf Markung Dettingen die günstigsten Standortmerkmale ermittelt.

Abschluss einer Grundsatzvereinbarung

Als nächster Schritt soll nun eine (erste) **Grundsatzvereinbarung** zwischen den Projektpartnern WRS und VVG entsprechend der beigefügten **Anlage 1** abgeschlossen werden. Den Eckpunkten der Grundsatzvereinbarung wurde bereits vom Gemeinderat am 16.11.2020 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 094/2020 nö) zugestimmt. Die Grundsatzvereinbarung soll abgeschlossen werden, um auf dieser Grundlage in eine **Projektvorbereitungsphase** eintreten zu können, damit Themen wie Kostenaufteilung, die gemeinsame Durchführung von planungsrechtlichen Verfahren usw. in der Projektgemeinschaft (WRS und VVG) geregelt werden.

➔ Beim Abschluss der Grundsatzvereinbarung sowie bei den weiteren Beschlussanträgen Nr. 2 und 3 handelt es sich ausdrücklich **nicht** um einen **Projektdurchführungsbeschluss**. Hierüber ist erst zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Die Grundsatzvereinbarung beinhaltet auch ein gemeinsames Grundverständnis der vier Partner zu den Zielen und zu den zentralen Eckpunkten des Projekts. Über die Grundzüge der Zusammenarbeit hinaus beinhaltet die Vereinbarung noch keine Detailregelungen zur formalrechtlichen Ausgestaltung der Kooperation oder zu konkreten Umsetzungsaspekten einer Gebietsentwicklung. Diese sollen nun erarbeitet werden.

---

[1] Transformation beschreibt einen Prozess der technologischen Veränderung, z.B. der Änderung der Antriebstechnologie: vom Verbrenner zur klimaneutralen Batterie- oder Wasserstofftechnik. Diese Transformation verläuft oft parallel zu bestehenden Produktionsprozessen, wodurch eine Anpassung der (Betriebs-)Strukturen an bestehenden Standorten häufig nicht möglich ist.

Die Grundsatzvereinbarung beinhaltet grundsätzliche Aussagen zu

(a) Grundlinien des gemeinsamen Projektverständnisses

- Grundkonzept des Vorhaltestandorts
- Nutzungsziele
- Nutzungsparameter
- Beteiligungsmodell

(b) Leitlinien für die Klärung zentraler Projektvoraussetzungen

- Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Risikofallregelungen

(c) Leitlinien für die Ausgestaltung der Projektstruktur

- Formalrechtliche Projektstruktur
- Realisierungsmodell (Bodenordnung, Erschließung, Finanzierung)
- Planungsleistungen
- Planerische Voraussetzungen
- Projektmanagement, Kommunikation, Vermarktung
- Gremieneinbindung.

Der Gemeinderat der Stadt Kirchheim hat dem Abschluss der Grundsatzvereinbarung gemäß der **Anlage 1** am 10.02.2021 zugestimmt. Die Beratung und Entscheidung in den Gemeinderäten in Dettingen und Notzingen findet am 22.02.2021 statt. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung des Verbands Region Stuttgart folgt am 03.03.2021.

Projektvorbereitungsphase

Die gemeinsame Projektentwicklung steht nun an der Schwelle des Übergangs von der bisherigen Projektinitiierungsphase in die verbindlichere **Projektvorbereitungsphase**. Dabei handelt es sich ausdrücklich noch **nicht** um einen **Projektdurchführungsbeschluss**. Dieser steht vielmehr erst am Ende der nun einzuleitenden Projektvorbereitungsphase. In ihr werden zunächst die Voraussetzungen für eine Entscheidung der kommunalen und regionalen Gremien über die letztendliche Umsetzung des Vorhaltestandortes Dettingen/Kirchheim (Projektrealisierungsphase) erarbeitet.

Schaubild – Projektstatus:

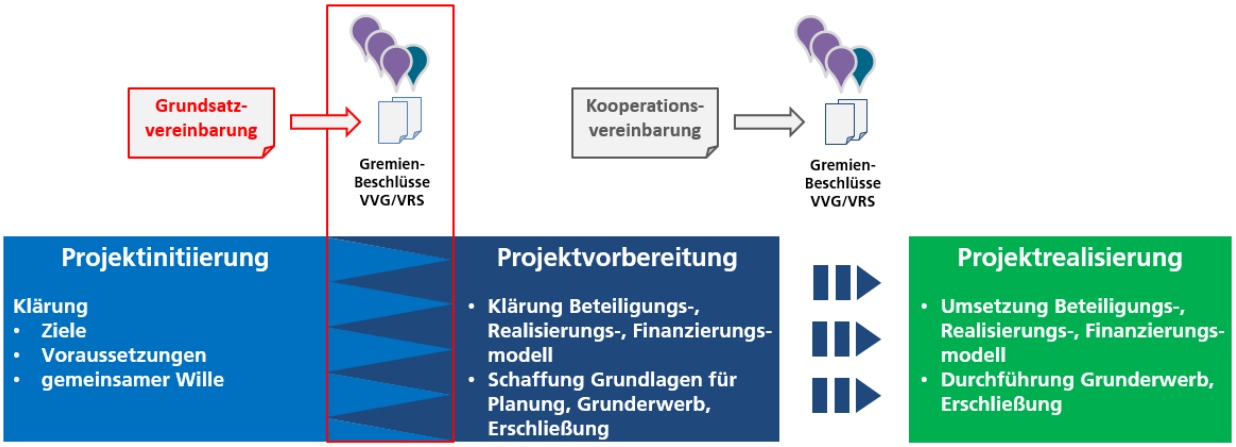

Abbildung 1: Projektphasen des Projekts Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen/Kirchheim

Die nächsten Schritte …
Nach Unterzeichnung der Grundsatzvereinbarung durch alle Projektpartner kann mit der **Projektvorbereitungsphase** gestartet werden. Damit verbunden ist eine Beauftragung der Verwaltungen, die Grundlagen für eine spätere Entscheidung über die Realisierung des Vorhaltestandortes im Rahmen des nachstehend genannten Budgets zu erarbeiten. Dies umfasst u.a.

(a) die Erarbeitung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen für das Projekt

- Wirtschaftlichkeitsanalyse
- Bewertung möglicher Projektrisiken (einschließlich Erarbeitung von Risikofallregelungen)
- Auswirkungen auf die Landwirtschaft / Flächenmanagement
- Auswirkungen auf Natur und Klima

(b) die Erarbeitung wesentlicher inhaltlicher Ausgestaltungsparameter des Projekts

- verbindlicher Kriterienkatalog für Ansiedlungsentscheidungen
- Nachhaltigkeitskonzept
- Kommunikationskonzept
- Vermarktungskonzept

(c) die Erarbeitung der formalen und umsetzungstechnischen Projektstruktur

- formales Beteiligungsmodell
- Realisierungsmodell (Bodenordnung, Erschließung, Finanzierung).

Die Projektvorbereitungsphase beinhaltet neben der Vorbereitung von Grundsatzentscheidungen zur Ausgestaltung des Projekts auch bereits die Durchführung vorbereitender Maßnahmen für Planung, Erschließung und Grunderwerb.

Projektvorbereitungskosten

Um sachgerechte Entscheidungen über die Ausgestaltung des Projektes treffen zu können wurden insbesondere für fachgutachterliche und rechtliche Fragestellungen Einzelaufträge in Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten vergeben. Hierfür wurden bis Jahresende 2020 von der Projektgemeinschaft gemeinsam rd. **140.000 €** aufgewendet. Die Mittel wurden vor allem verwendet für:

- Artenschutz- und naturschutzfachliche Prüfungen bzw. Untersuchungen
- Erstellung eines Klimaschutzgutachtens
- Städtebauliche Voruntersuchungen
- Rechtsberatung
- Grundlagenermittlungen für Grundstücksmanagement und Erschließung
- externe Prozessbegleitung usw.

Auf Basis einer Kostenvorvereinbarung wurden diese Aufwendungen zu 50 % von der WRS übernommen und zu 50 % von den drei Kommunen.

Zur Einschätzung des anfallenden Gesamtprojektvolumens wurde eine erste grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch das Büro HORNprojekt GmbH aus Leonberg in Abstimmung mit der Projektgemeinschaft erarbeitet. Bei einer Entwicklung von beispielsweise 21 Hektar ergibt sich in Kenntnis der bisherigen fachgutachterlichen Ergebnisse und unter Berücksichtigung des Wertgutachtens des öffentlich-bestellten Sachverständigen Büros Laiblin für den Grundstücksankauf ein Investitionsvolumen von insgesamt 29. Mio. €. Aus der groben Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt sich, dass bezogen auf das Gewerbenettobauland und einem Verkauf/Ansatz zum Bodenrichtwert eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes möglich ist.

Zur vertiefenden Klärung der Voraussetzungen für Planung, Grunderwerb, Erschließung usw. sind nun sukzessive weitere Aufträge zu erteilen.

Dies sind zum Beispiel:

- Rechtsberatungen, externe Beratungen zu Wirtschaftlichkeit, Projektbegleitung
- Erarbeitung Kommunikationsstrategie
- Grunderwerbsverhandlungen / Flächenmanagement
- Vorbereitung Bebauungsplanverfahren
- Beauftragung einer ingenieurtechnischen Vorplanung
- Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Vorbereitung Bodenmanagement usw.

Insgesamt wird für die weitere Vorbereitung des Projektes bis zur Jahresmitte 2021 voraussichtlich ein Budget von **700.000 €** (inkl. der bereits verauslagten Mittel in 2020) benötigt. Das Budget soll, vorbehaltlich der Zustimmung aller Gremien, jeweils hälftig von der WRS und den Kommunen finanziert werden. Für die weitere Budgetbewirtschaftung ist es erforderlich, neben der Mittelfreigabe durch die Gremien, dass hierzu eine gemeinsame Kostenübernahmeregelung mit Festlegung der Kostenschlüssel zwischen der WRS und den drei Kommunen vereinbart wird. Die drei Kommunen werden wiederum im Innenverhältnis, voraussichtlich in Form eines späteren gemeinsamen Zweckverbandes, die Aufteilung ihres Anteiles im Laufe des Jahres klären. Hierfür sollen folgende Kostenschlüssel zur Anwendung kommen:

- **Dettingen unter Teck als Belegenheitsgemeinde**	**50 %** (gesamt **25 %**)
- Kirchheim unter Teck	43 % (gesamt 21,5 %)
- Notzingen	7 % (gesamt 3,5 %)

Bezogen auf ein Gesamtbudget von 700.000 € wären dies jeweils für die Projektbeteiligten:

- Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH	350.000 €
- **Gemeinde Dettingen unter Teck**	**175.000 €**
- Stadt Kirchheim unter Teck	150.500 €
- Gemeinde Notzingen	24.500 €

Im Sinne einer fairen und sachgerechten Risikoteilung zwischen Region und Kommunen wird für die in der Projektvorbereitungsphase anfallenden Kosten empfohlen, dass jeder Projektpartner seinen Anteil auf eigenes Risiko ohne Ansprüche gegen die anderen Projektbeteiligten trägt.

Hinweis auf die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens
Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat am 03.12.2020 den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan in die frühzeitige Beteiligung gegeben. Diese läuft seit dem 11.01.2021 und endet am 12.03.2021. Speziell für den "Regionalen Vorhaltestandort" finden öffentliche Informationsveranstaltungen am 17.02.2021 in Dettingen (18.00 Uhr und 20.00 Uhr – Schloßberghalle) und am 25.02.2021 in Kirchheim (nur digital) statt. Darüber hinaus besteht jeweils am Tag nach den Veranstaltungen die Möglichkeit, sich am 18.02.2021 in der Dettinger Schloßberghalle (von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr) und am 26.02.2021 im Rathaus Kirchheim (nur digital) bei den Experten nochmals direkt zu informieren und mit diesen ins Gespräch zu kommen (Offenes Rathaus).

III. Kosten / Finanzierung

Zur Finanzierung des Dettinger Anteils stehen im Haushaltsplan 2021 (Produkt 51 10 01 00 00 – Sachkonto 4291018, Seite 288) insgesamt **250.000 €** zur Verfügung. Sollte es zu einer Projektumsetzung kommen, werden diese Auslagen durch die Grundstückserlöse wieder refinanziert.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinsame Gemeinderatssitzung von Dettingen, Kirchheim und Notzingen am 22.11.2017 nö			
Gemeinsame Gemeinderatssitzung von Dettingen, Kirchheim und Notzingen am 09.07.2020 nö			
Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft am 15.10.2020 nö			
Gemeinderat	16.11.2020	TOP 2 ö	098/2020 ö
Gemeinderat	16.11.2020	TOP 1 nö	094/2020 nö
Gemeinderat	01.02.2021	TOP 1 ö – Haushaltsberatung 2021 mündlich	
Gemeinderat	22.02.2021	TOP 2 ö	011/2021 ö