

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|-----------|---|--|
| Präambel | <ul style="list-style-type: none"> • Die Region Stuttgart steht vor weitreichenden Herausforderungen des technologischen und ökonomischen Wandels • Investitionen in neue Technologien, Produkte und Geschäftsmodelle benötigen große Flächen • Die wesentlichen Standortentscheidungen zu den Technologien der Zukunft werden innerhalb der kommenden fünf Jahre getroffen • Der Standort Dettingen/Kirchheim (Hungerberg) soll als strategischer regionaler Vorhaltestandort für große Investitionsprojekte der Transformation entwickelt werden • Die Entwicklung des Vorhaltestandorts erfolgt als Kooperationsmodell zwischen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck und der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH | <p>Die Region Stuttgart steht vor den weitreichenden Herausforderungen eines tiefgreifenden technologischen und ökonomischen Wandels (Digitalisierung, Elektromobilität, vernetztes und autonomes Fahren, neue Mobilitätskonzepte usw.).</p> <p>Die Unternehmen und der Industriestandort Region Stuttgart insgesamt stehen vor der Herausforderung, in neue Technologien, Produkte und Geschäftsmodelle zu investieren. Dies kann den Aufbau völlig neuer großformatiger Produktions-, Produktionslogistik- sowie Forschungs- und Entwicklungsstrukturen erforderlich machen. Für eine zeitnahe Umsetzung solcher strategischer Investitionsprojekte müssen den Unternehmen in der Region Stuttgart die dafür erforderlichen großformatigen Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Die wesentlichen Standortentscheidungen zu den Technologien der Zukunft werden innerhalb der kommenden fünf Jahre getroffen. Wenn die hierfür erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen, werden zentrale Zukunftsentwicklungen an der Region Stuttgart vorbeigehen. Die Region sieht daher das Erfordernis, strategische regionale Vorhaltestandorte planerisch, eigentumsrechtlich und infrastrukturell so weit vorzubereiten, dass eine zeitnahe Bebaubarkeit für große Investitionsprojekte der Transformation gewährleistet werden kann.</p> <p>Der Standort Dettingen/Kirchheim (Hungerberg) wurde im Rahmen einer regionsweiten Standortabfrage durch die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH als Standort für die Realisierung eines strategischen regionalen Vorhaltestandorts identifiziert. Die Kommunen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, die Stadt Kirchheim unter Teck, die Gemeinde Dettingen unter Teck und die Gemeinde Notzingen, haben ihr gemeinsames Interesse an der Realisierung eines strategischen regionalen Vorhaltestandorts bekundet.</p> <p>Der strategische regionale Vorhaltestandort Dettingen/Kirchheim soll von den Gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck und der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH in einem partnerschaftlichen Projekt gemeinsam realisiert werden.</p> |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|----------------------------------|--|---|
| <p>Vereinbarungszweck</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Vereinbarung gemeinsamer Eckpunkte für die Realisierung des Strategischen Regionalen Vorhaltestandortes Dettingen/Kirchheim • Grundlage für den Eintritt in die konkrete Projektvorbereitungsphase (mit finanziellen Bindungen hinsichtlich Projektvorbereitungskosten) | <p>Die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) und die Gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck (VVG Kirchheim), die Stadt Kirchheim unter Teck, die Gemeinde Dettingen unter Teck und die Gemeinde Notzingen, definieren in einer Grundsatzvereinbarung gemeinsame Eckpunkte zur Realisierung des Strategischen Regionalen Vorhaltestandortes Dettingen/Kirchheim.</p> <p>Die Grundsatzvereinbarung bildet eine verbindliche Grundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Eintritt in die Projektvorbereitungsphase zur gemeinsamen Realisierung des Vorhaltestandortes Dettingen/Kirchheim • für die spätere Ausgestaltung der formalrechtlichen, organisatorischen, wirtschaftlichen und konzeptionellen Rahmenbedingungen einer gemeinsamen Realisierung des Vorhaltestandortes Dettingen/Kirchheim |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|---|---|---|
| <p>Grundkonzept Vorhaltestandort</p> | <ul style="list-style-type: none"> • regionalpolitisches Leitziel: „Flächenvorhaltung für strategische Flächenbedarfe der technologisch-ökonomischen Transformation des Industriestandorts Region Stuttgart“ • mittel- bis langfristige Flächenvorhaltung • planerische, eigentumsrechtliche und erschließungstechnische Vorbereitung des Gebiets, so dass einem Investor Baureife innerhalb von 1 bis 2 Jahren in Aussicht gestellt werden kann • Die Baureifmachung der möglichen Gesamtflächenkulisse von 42 ha erfolgt bedarfsorientiert in Abschnitten • Die konkrete Nutzungskonstellation und der künftige Investor für den Vorhaltestandort sind Stand heute noch nicht bekannt | <p>Die VVG Kirchheim und die WRS beabsichtigen, den Standort Dettingen/Kirchheim (Hungerberg) als strategischen regionalen Vorhaltestandort zu realisieren. Dies beinhaltet die Option, eine Flächenkulisse von bis zu 42 ha bedarfsorientiert in Abschnitten zu entwickeln.</p> <p>Zweckbestimmung des Vorhaltestandortes ist es, mittel- bis langfristig Flächen für strategische Flächenbedarfe der technologisch-ökonomischen Transformation des Industriestandorts Region Stuttgart vorzuhalten.</p> <p>Ziel ist es, das Gebiet zeitnah planerisch (d.h. nach einer sachgerechten Abwägung), eigentumsrechtlich und erschließungstechnisch so weit vorzubereiten, dass eine Baureife innerhalb von 1 bis 2 Jahren erreicht und einem Investor verbindlich zugesagt werden kann.</p> <p>Das Konzept der Flächenvorhaltung beinhaltet, dass vorbereitende Maßnahmen für Planung, für Grunderwerb und für eine abschnittsweise Baureifmachung (äußere und ggf. innere Erschließung) eingeleitet werden, ohne dass von vornherein ein konkreter Nutzer bekannt ist.</p> <p>Der Vollzug des Grundstückserwerbs und die Herstellung wesentlicher Teile der Erschließung (insbesondere der inneren Erschließung) werden soweit möglich erst ab dem Zeitpunkt realisiert, ab dem eine verbindliche Ansiedlungsentscheidung vorliegt.</p> |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|-----------------------------|--|---|
| <p>Nutzungsziele</p> | <ul style="list-style-type: none"> • großflächige Investitionsprojekte • Projekte mit Transformationsbezug <ul style="list-style-type: none"> - neue Technologien - neue Produkte - neue Geschäftsmodelle • Projekte mit Industriebezug (industrielle Transformation) • keine Vorfestlegung auf einzelne Transformationsthemen, Technologien oder Branchen • Zielgruppen: strategische Projekte regionaler Unternehmen oder strategische Neuansiedlungsprojekte | <p>Leitziel des Vorhaltestandortes ist es, ein großformatiges Flächenangebot für strategische Flächenbedarfe der technologisch-ökonomischen Transformation des Industriestandorts Region Stuttgart zu schaffen.</p> <p>Solche strategischen Bedarfe sind in der Regel mit der Umsetzung neuer Technologien bzw. Geschäftsmodelle (Produktionsverfahren, Produkte, Services) verbunden. Typische Transformationsthemen sind z.B. Digitalisierung/Künstliche Intelligenz, Elektromobilität, vernetztes und autonomes Fahren oder neue Mobilitätskonzepte.</p> <p>Eine Vorfestlegung auf einzelne Transformationsthemen, Technologien oder Branchen erfolgt ausdrücklich nicht.</p> <p>Adressiert werden sowohl strategische Projekte regionaler Unternehmen als auch strategische Neuansiedlungsprojekte.</p> |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|--------------------------|--|--|
| Nutzungsparameter | <ul style="list-style-type: none"> • großflächige Investitionsprojekte ab ca. 10-15 ha Grundstücksfläche • breite Nutzungseignung, insbesondere für Hochtechnologieproduktion, erforderliche Produktionslogistik sowie Forschung & Entwicklung/Testing und Verwaltung • Hinwirkung auf planungsrechtliche Ausweisung signifikanter Flächenanteile als GI-Flächen als Voraussetzung für die Ansiedlung von Hochtechnologieprojekten (Produktionsanlagen, Produktionslogistik, Testanlagen) | <p>Der Vorhaltestandort ist ausschließlich auf die Realisierung strategischer großflächiger Unternehmensprojekte ausgerichtet. Anhaltspunkt für die strategische Großflächigkeit ist eine Projektgrößenordnung ab ca. 10-15 ha Grundstücksfläche.</p> <p>Es wird gemeinschaftlich darauf hingewirkt, am Vorhaltestandort die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine breite und flexible Nutzungseignung zu schaffen. Die Bandbreite der abzubildenden Nutzungen umfasst Produktion, Produktionslogistik, Forschung und Entwicklung sowie Verwaltungsfunktionen – typischerweise in Form funktionsgemischter Strukturen. Die Ansiedlung reiner Logistikunternehmen außerhalb eines Produktionskontextes ist ausgeschlossen.</p> <p>Für die Ansiedlung von Hochtechnologieprojekten wird gemeinschaftlich auf eine planungsrechtliche Ausweisung signifikanter Flächenanteile des Vorhaltestandortes als GI-Flächen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung hingewirkt. Die Ansiedlung von Hochtechnologieproduktion wird durch die Autobahnnähe und die dadurch begünstigte Erreichbarkeit für Schwerlastverkehre sowie durch die im Gebiet abbildbaren Immissionschutzabstände begünstigt.</p> |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit als zentraler Maßstab für das Projekt | <p>Für die Realisierung des Vorhaltestandortes als ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiger Standort wird ein Nachhaltigkeitskonzept erstellt. Zielsetzung ist es, im Bereich der Energie- und Ressourceneffizienz vorbildliche Konzepte zu realisieren.</p> |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|-----------------------------|--|--|
| Wirtschaftlichkeit | <ul style="list-style-type: none"> • grundsätzliche Aussicht auf kos-tendeckende Abwicklung als Projektvoraussetzung • Bewertung der Wirtschaftlichkeit und der wirtschaftlichen Risiken auf Basis externer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Bewertung der Projektrisiken (mit laufender Fortschreibung) | <p>Voraussetzung für die gemeinsame Realisierung des Vorhaltestandortes ist die grundsätzliche Aussicht auf eine kostendeckende Abwicklung des Projekts.</p> <p>Der Bewertung der Wirtschaftlichkeit des Projektes wird eine von externer Seite durchgeführte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt. Diese beinhaltet die Definition relevanter Kosten- und Erlöspositionen, eine Vorausschau von Kosten und Erlösen in Form von Szenarien sowie eine Abschätzung möglicher sachbezogener und finanzieller Projektrisiken.</p> <p>Über die Bewertung der zugrunde gelegten Annahmen, Parameter und Szenarien sowie der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsanalyse ist unter den Partnern Einvernehmen zu erzielen.</p> <p>Voraussetzung für den Eintritt in wesentliche Projektkonkretisierungen (z.B. Etablierung formal-rechtliche Projektstruktur, Eintritt in Grunderwerb, Durchführung von Erschließungsmaßnahmen) ist jeweils eine Aktualisierung und Überprüfung der Wirtschaftlichkeitsanalyse auf Basis einer aktuellen Fortschreibung der Projektparameter („Stop or Go-Punkte“).</p> |
| Risikofallregelungen | <p>Projektrisiken sind mit entsprechenden Risikofallregelungen zu hinterlegen</p> | <p>Für den Fall des Eintritts von Projektrisiken (u.a. Planungsrisiko, Grunderwerbsrisiko, Risiko des Nichteintretens des Bedarfsfalles, Kosten- und Erlösrisiko) sind in der Umsetzungsvereinbarung zwischen den Partnern Risikofallregelungen zu berücksichtigen (u.a. Kostenübernahmeregelung für bereits erfolgte finanzielle Vorleistungen bzw. für bereits begründete finanzielle Verpflichtungen). Mit dem Abschluss dieser Grundsatzvereinbarung werden für die Projektpartner untereinander keine gegenseitigen Kostentragungs- oder Zahlungsverpflichtungen begründet.</p> |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|---------------------------|---|--|
| Beteiligungsmodell | <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung des Vorhaltestandortes in Form eines partnerschaftlichen Finanzierungsmodells • Region und Kommunen tragen gemeinschaftlich Chancen und Risiken des Projekts • Paritätische Beteiligung von Kommunen und Region mit je 50% an Kosten und Erlösen des Projektes • zeitlich befristete regionale Projektbeteiligung | <p>Die Entwicklung des Vorhaltestandortes soll in Form einer gemeinsamen Projektfinanzierung erfolgen, an deren Chancen und Risiken Region und Kommunen gemeinschaftlich partizipieren.</p> <p>Es ist beabsichtigt, dass sich die Region und die VVG Kirchheim jeweils mit einem Anteil von 50% an den Kosten des Projektes beteiligen und mit einem entsprechenden Anteil an den Projekterlösen partizipieren. Die Kostenbeteiligungen der Partner sollen damit entsprechend den Projekterlösen wieder anteilig an diese zurück fließen.</p> <p>Die regionale Beteiligung bezieht sich auf die spezifischen Vorhaltekosten für die Entwicklung des Gebietes im Sinne einer Flächenvorhaltung. In diesem Sinne sind die relevanten Kosten- und Erlöspositionen des Beteiligungsmodells einvernehmlich zu definieren.</p> <p>Für die Begründung konkreter finanzieller Verpflichtungen ist eine schriftliche Kostenübernahmevereinbarung zwischen den Projektpartnern erforderlich. Diese Grundsatzvereinbarung begründet keine gegenseitigen Kostentragungs- oder Zahlungsverpflichtungen der Projektpartner.</p> <p>Die WRS strebt eine zeitlich befristete Projektbeteiligung bis zur Erreichung der definierten Projektziele bzw. bis zum Erreichen einer definierten Zeitperspektive an. Hierfür sind entsprechende zeitliche, sachliche und finanzielle Kriterien bzw. Regelungen festzuschreiben.</p> <p>Die WRS strebt keine regionale Beteiligung an Grund- oder Gewerbesteuereinnahmen, die durch Grundstücksveräußerung bzw. Betriebsansiedlung induziert werden, an. Eine Beteiligung der WRS an langfristigen Betriebskosten und Unterhaltspflichten, die über die Dauer der Projektbeteiligung der WRS hinausgehen, ist nicht vorgesehen.</p> |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|--|---|--|
| <p>Formalrechtliche Projektstruktur</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Entscheidungsmodalitäten orientieren sich an Beteiligungshöhe und an der Zielsetzung der partnerschaftlichen Entscheidungsfindung • erforderliche Regelungen zur Absicherung der nutzungsbezogenen Zielsetzung „großflächige regionalbedeutsame strategische Projekte der technologischen und ökonomischen Transformation“ (dingliche Absicherung Grundstücksveräußerung) | <p>Die formalrechtliche Ausgestaltung des Beteiligungsmodells erfolgt einvernehmlich durch die Projektpartner. Die formale Entscheidung obliegt den kommunalen und regionalen Beschlussgremien.</p> <p>Die Regelung der Entscheidungsmodalitäten (z.B. Stimmrechtsregelung) orientiert sich an der Beteiligungshöhe der Partner.</p> <p>Die Entscheidungsmodalitäten orientieren sich an der Zielsetzung der partnerschaftlichen Entscheidungsfindung und werden insgesamt so ausgestaltet, dass weder die regionale noch die kommunale Seite über eine dominierende Entscheidungsbefugnis verfügt.</p> <p>Aufgrund der Sonderkonstellation der regionalen Beteiligung an der Entwicklung des Vorhaltestandortes muss der Einfluss der Region auf Projektentscheidungen so ausgestaltet sein, dass die nutzungsbezogene Zielsetzung der Ansiedlung „großflächiger regionalbedeutsamer strategischer Projekte der technologischen und ökonomischen Transformation“ nach einer sachgerechten bauleitplanerischen Abwägung sichergestellt ist.</p> <p>Die formalrechtliche Konstruktion beinhaltet eine dingliche Absicherung der Bindung von Grundstücksveräußerungen an die definierte Zielsetzung der Ansiedlung „großflächiger regionalbedeutsamer strategischer Projekte der technologischen und ökonomischen Transformation“.</p> |
| <p>Realisierungsmodell (Bodenordnung, Erschließung, Finanzierung)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Vollzug Grunderwerb und Baureifmachung erfolgen erst mit Eintritt des Bedarfsfalles bzw. mit Vorliegen planungsrechtlicher Sicherheit | <p>Die Ausgestaltung des Realisierungs- und Finanzierungsmodells erfolgt einvernehmlich durch die Projektpartner. Die formale Entscheidung obliegt den kommunalen und regionalen Beschlussgremien in der gesetzlich vorgeschriebenen Form.</p> <p>Der Vollzug des Grunderwerbs sowie die Erstellung wesentlicher Teile der Erschließungsanlagen (insbesondere der inneren Erschließung) erfolgen erst mit Eintritt des Bedarfsfalles bzw. mit Vorliegen planungsrechtlicher Sicherheit.</p> <p>Mit Erreichen der Projektziele werden die Erschließungsanlagen und damit die Verpflichtung zur Unterhaltung der Erschließungsanlagen (einschließlich Ausgleichsmaßnahmen) sowie zur Übernahme der Verkehrssicherungspflicht an die Kommune(n) übertragen.</p> |

| Abschnitt | Eckpunkte (beschlossene Fassung) | Textfassung – Entwurf (Stand: 18.01.21) |
|--|--|--|
| Planungsleistungen | <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabenplanung erfolgt in kommunaler Regie | <p>Die Vorhabenplanung (vorbereitende Untersuchungen, Erschließungsplanung etc.) erfolgt organisatorisch in kommunaler Regie bzw. in der Regie eines Erschließungsträgers. Hierfür sind entsprechende organisatorische, personelle und finanzielle Regelungen zu treffen.</p> |
| Planerische Voraussetzungen | <ul style="list-style-type: none"> • Planungsverfahren erfolgen ergebnisoffen und strikt außerhalb der Projektstruktur | <p>Die örtliche Bauleitplanung sowie ein ggf. erforderliches regionalplanerisches Verfahren erfolgen formal strikt außerhalb der Projektstruktur. Die jeweiligen Planungsverfahren werden ergebnisoffen im Rahmen einer rechtsstaatlich gebotenen Abwägung durchgeführt.</p> |
| Projektmanagement, Kommunikation, Vermarktung | <ul style="list-style-type: none"> • erforderliche Einrichtung von Projektmanagementstrukturen • aktive Einbindung und Information der Bürgerschaft durch Dialog- und Kommunikationskonzept • erforderliche Erstellung eines Vermarktungskonzeptes | <p>Zur Definition von Zuständigkeiten bzw. Aufgabenübernahmen, Schnittstellen und Prozeduren sowie zur Projektsteuerung sind entsprechende organisatorische, personelle und finanzielle Regelungen zu treffen.</p> <p>Für die aktive Einbindung und Information der Bürgerschaft wird ein Dialog- und Kommunikationskonzept erstellt.</p> <p>Für die Vermarktung des Vorhaltestandortes wird ein Vermarktungskonzept erstellt, das eine aktive Rolle von WRS und Kommunen bei der Flächenvermarktung vorsieht.</p> |
| Gremieneinbindung | <ul style="list-style-type: none"> • Entscheidungshoheit liegt bei kommunalen und regionalen Gremien • Wesentliche Entscheidungen müssen durch Gremienbeschlüsse abgesichert sein | <p>Wesentliche Vereinbarungen zwischen den Projektpartnern, insbesondere solche, die für die Ausgestaltung des Projekts konstitutiv sind, müssen durch Gremienbeschlüsse (Gemeinderäte, Regionalversammlung) im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Form abgesichert werden. Dies schließt die vorliegende Grundsatzvereinbarung ausdrücklich mit ein.</p> <p>Die kommunalen und regionalen Gremien werden in den Prozess eingebunden und steuern diesen über ihre Gremienbeschlüsse mit.</p> |