

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/007

**Referat für Nachhaltige
Stadtentwicklung,
Wirtschaftsförderung,
Bürgerbeteiligung und
Allgemeine Koordination**

Federführung: Theuring, Maura
Telefon: +49 7021 502-270

AZ:
Datum: 10.01.2021

**Strategischer regionaler Vorhaltestandort für Gewerbeflächen
(Hungerberg)
- Grundsatzvereinbarung**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	03.02.2021 10.02.2021

ANLAGEN

Anlage 1 - Grundsatzvereinbarung (ö)

BEZUG

- Gemeinsame Sitzung von Dettingen, Kirchheim und Notzingen vom 22.11.2017 (nö)
- Gemeinsame Sitzung von Dettingen, Kirchheim und Notzingen vom 09.07.2020 (nö)
- Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft vom 15.10.2020 (nö)
- „Strategischer regionaler Vorhaltestandort für Gewerbeflächen (Hungerberg) - Eckpunkte zu Grundsatzvereinbarung und Beteiligungsmodell“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 11.11.2020 (§ 31 nö, Sitzungsvorlage GR/2020/136)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: REF
Mitzeichnung von: 340, BM, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategische Ziele:

- Eine aktive Wirtschaftsförderung, die sowohl die Bestandspflege als auch Neuansiedlungen fördert, ist Denkhaltung der Verwaltung.
- Förderung von Innovation, Kompetenz und Technologie.

Leistungsziele 3 und 4:

- Es werden 20 ha Gewerbeflächen bis 2025 beplant bzw. erschlossen.
- Innovation, Kompetenz und Technologie werden aktiv gefördert.

Maßnahme 3.06:

- 3.06 Es werden ca. 40 ha interkommunale Gewerbeflächen bis Ende 2019 voruntersucht und dann beraten.

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Zur Vorfinanzierung von Planungsleistungen, Gutachten u.a. wurden in den Nachtragshaushalt 2021 erforderliche Haushaltsmittel von 250.000 Euro aufgenommen. Die Kostenverteilung erfolgt im ersten Schritt nach einem noch festzulegenden Schlüssel zwischen den Projektbeteiligten. Nach Gründung des Zweckverbandes wird die Vorfinanzierung mit dem Zweckverband abgerechnet.

Fragen zur Finanzierung des Zweckverbandes, zur Vorfinanzierung des Projektes sowie zur laufenden Finanzierung des Zweckverbandes werden voraussichtlich umfassend im 1. Halbjahr 2021 beantwortet werden können.

Im Sinne einer sachgerechten Risikoteilung zwischen Region und Kommunen wird für die in der Projektvorbereitungsphase anfallenden Kosten eine Regelung vorgeschlagen, bei der jeder Projektpartner für den Fall, dass das Projekt nicht zu Realisierung kommen sollte, jeweils seinen bis dahin entstandenen Anteil ohne Ansprüche gegen die anderen Projektbeteiligten trägt.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Grundsatzvereinbarung des strategischen, regionalen Vorhaltestandorts Dettingen/Kirchheim unter Teck zwischen der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH, der Stadt Kirchheim unter Teck, der Gemeinde Dettingen unter Teck und der Gemeinde Notzingen, gemäß der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/007. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Grundsatzvereinbarung für die Stadt Kirchheim unter Teck zu unterzeichnen.
2. Auftrag an die Verwaltung, gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH und den Kommunen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck, Notzingen die weiteren Maßnahmen im Rahmen der Projektvorbereitungsphase für das Projekt Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen/Kirchheim unter Teck durchzuführen. Dies umfasst:
 - a) die Erarbeitung der Grundlagen einer Kooperationsvereinbarung über die Realisierung des „Projekts Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck“, insbesondere Wirtschaftlichkeitsanalyse, Bewertung möglicher Projektrisiken (einschließlich Risikofallregelungen), Kriterienkatalog für Ansiedlungsentscheidungen, Nachhaltigkeitskonzept, Kommunikationskonzept, Vermarktungskonzept, formales Beteiligungsmodell und Realisierungsmodell (Bodenordnung, Erschließung, Finanzierung).

Die erarbeiteten Eckpunkte werden dem Gemeinderat zur weiteren Beratung und Entscheidung vorgelegt.
 - b) die Durchführung vorbereitender planerischer und konzeptioneller Maßnahmen im Hinblick auf Grunderwerb und Erschließung des Gebietes „Hungerberg“ im Rahmen der beschlossenen Budgetgrenzen.
3. Zustimmung zur formalen Kostenübernahmeregelung zu den Projektvorbereitungskosten sowie dem Kostenschlüssel.

ZUSAMMENFASSUNG

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. Diese Transformation verläuft oft parallel zu bestehenden Produktionsprozessen, wodurch eine Anpassung der (Betriebs-)Strukturen an bestehenden Standorten häufig nicht möglich ist. Um ansässige Unternehmen in ihrer Transformation zu unterstützen, benötigt die Region Stuttgart Ansiedlungsflächen in einer Größenordnung ab 10 bis 15 Hektar mit guten Infrastrukturanbindungen. Da derartige Flächen für den zukünftigen Bedarf nicht vorhanden sind, entschied sich die Region Stuttgart im Jahr 2018, strategische regionale Vorhaltestandorte für regional-bedeutsame Investitionsprojekte des technologischen und ökonomischen Wandels zu entwickeln. Die Entscheidung der Region Stuttgart, den Standort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck (Hungerberg) als Strategischen regionalen Vorhaltestandort mit regionaler Beteiligung prioritär weiter zu verfolgen, ist das Ergebnis einer regionsweiten Standortabfrage und Standortprüfung. Im Ergebnis des strukturierten Bewertungsverfahrens wurden für den Standort Hungerberg die günstigsten qualitativen wie quantitativen Standortmerkmale ermittelt.

Die Entwicklung des Standorts sieht einen neuartigen Ansatz vor, welcher das Konzept der Flächenvorhaltung für eine strategische Ansiedlung von Investitionsprojekten mit Bezug zur technologischen Transformation zur Grundlage hat. Darüber hinaus soll die Umsetzung des Projekts innerhalb eines Partnerschaftsmodell zwischen der Region und den Standort-

kommunen erfolgen, bei dem die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) vorschlägt, sich an den Projektkosten aber auch Projektrisiken zu 50 Prozent zu beteiligen. Innerhalb dieser Partnerschaft werden auch Ansiedlungsentscheidungen im gegenseitigen Einvernehmen getroffen. Die weiteren Eckpunkte der Partnerschaft und des Kooperationsmodells sind in der Grundsatzvereinbarung zum Strategischen regionalen Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck abgebildet (**siehe Anlage 1**). Für die Standortkommunen stellt dies eine Chance dar, wodurch in der Raumschaft die Arbeitsplätze von morgen geschaffen, das Einkommen der Einwohner gesichert und auf regionaler Ebene ein Strukturbruch vermieden wird. Dabei handelt es sich nicht nur um Ansiedlungen für Wachstumsprozesse, in Form eines 'immer Mehr'. Vielmehr ist es das Ziel die Weiterentwicklung und Ergänzung des bisherigen durch Neues sowie die Änderung der Produktion und von Produkten.

Das gemeinsame Vorhaben des strategischen regionalen Vorhaltestandorts für Gewerbe Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck steht an der Schwelle des Übergangs von der bisherigen informellen Projektinitiierungsphase in die verbindlichere Projektvorbereitungsphase. Dabei handelt es sich noch nicht um den formalen Projektdurchführungsbeschluss.

Mit der Beschlussfassung der Grundsatzvereinbarung durch die kommunalen und regionalen Gremien und mit der Unterzeichnung durch die jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Projektpartner erfolgt der Eintritt in die Projektvorbereitungsphase. Die Grundsatzvereinbarung beinhaltet ein gemeinsames Grundverständnis der Projektpartner zu den Zielen und zu den zentralen Eckpunkten des Projekts. Für den weiteren Projektfortgang stellen sie eine verbindliche Grundlage dar. Gleichzeitig wird damit das beidseitige „Commitment“, also der gemeinsame politische Wille von Standortkommunen und der Region dokumentiert, das Projekt Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck gemeinsam umzusetzen. Durch die Beschlussfassung werden die Verwaltungen beauftragt, die Grundlagen für eine spätere Entscheidung über die Realisierung des Vorhaltestandortes zu erarbeiten. Hierzu zählen die Erarbeitung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse und Risikobewertung, eines Kriterienkatalog zur Ansiedlungsentscheidung, eines Nachhaltigkeits-, Kommunikations-, Vermarktungskonzept sowie eines Realisierungsmodells (Bodenordnung, Erschließung, Finanzierung und formalen Beteiligungsmodell der Projektpartner.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

1. Strategischer regionaler Vorhaltestandort

Bedeutung der Transformation

Die Transformation beinhaltet den Prozess der Veränderung, vom aktuellen Ist-Zustand hin zu einem angestrebten Ziel-Zustand in der nahen Zukunft. Damit repräsentiert die Transformation einen grundsätzlichen und dauerhaften Wandel. Derartige Änderungen werden aktuell durch die Digitalisierung, die Elektromobilität, das vernetzte und autonome Fahren oder veränderte Mobilitätskonzepte verursacht. Es entstehen neue Produkte, Prozesse und Geschäftsmodelle. Aber auch die rapiden Änderungen des Klimas erfordern eine grundlegende Erneuerung der wirtschaftlichen Prozesse. Die umfangreichen CO₂-Reduktionen in der Produktion und in den Produkten ist eine Notwendigkeit betrieblicher Prozesse.

Die Unternehmen stehen vor der Herausforderung, neue Technologien und neue Produkte zu entwickeln, in die eigene Zukunftsfähigkeit zu investieren und damit ihre Wettbewerbsfähigkeit zu behaupten. Die Region Stuttgart und die Standortkommunen sind als Lebens- und Arbeitsort für ihre Bürger gleichermaßen betroffen, denn eine erfolgreiche Transformation sichert den Wohlstand ihrer Einwohner und die Wohlfahrt der Kommunen.

Die Transformation kann bei vielen Unternehmen innerhalb bestehender betrieblicher Strukturen durchgeführt werden. Die Produktionsprozesse werden angepasst und Änderungen erfolgen

parallel. Insbesondere bei mittleren und großen Industrieunternehmen ist eine Anpassung an bestehenden Standorten häufig nicht möglich:

- Bestehende Produkte und Technologien werden auf absehbare Zeit noch weiter produziert und benötigen weiterhin ihre Produktionsflächen.
- Der Einstieg in neue Technologie-, Produkt- und Geschäftsfelder kann den Aufbau neuer und zusätzlicher Produktions- sowie Forschungs- und Entwicklungseinheiten erforderlich machen.
- Flächenfreisetzungen durch auslaufende Technologien und Flächenbedarfe für Transformationsprojekte sind zeitlich nicht deckungsgleich.
- Investitionsentscheidungen großer Unternehmen werden heute für Zukunftstechnologien getroffen. Standortentscheidungen erfolgen nicht automatisch an bisherigen Standorten.

Die Investitionsplanungen innerhalb und außerhalb der Region Stuttgart im Bereich Elektromobilität, Wasserstofftechnologie, Künstliche Intelligenz (KI) u.a.m. verdeutlichen die Dynamik. Heute werden zukunftsweisende Investitionsentscheidungen getroffen, die über die Standorte von morgen entscheiden.

Standortanforderungen der Transformation

Um die ansässigen Unternehmen in ihrer Transformation zu unterstützen, benötigt die Region Stuttgart Ansiedlungsflächen. Gewerbegebiete in einer Größenordnung ab 10 bis 15 Hektar mit guten Infrastrukturanbindungen. Da derartige Flächen für den zukünftigen Bedarf nicht vorhanden sind, entschied sich die Region Stuttgart im Jahr 2018, strategische regionale Vorhaltestandorte für regionalbedeutsame Investitionsprojekte des technologischen und ökonomischen Wandels zu entwickeln.

Konkret bedeutet dies, ein Gewerbe- beziehungsweise Industriegebiet

- mit einer Mindestgröße von 10-15 Hektar
- mit bestmöglichen infrastrukturellen Standortvoraussetzungen
- in Kooperation mit der Standortkommune beziehungsweise mit der Raumschaft
- planerisch, eigentumsrechtlich und infrastrukturell so weit vorzubereiten, dass eine
- zeitnahe Bebaubarkeit
- für große Investitionsprojekte der industriellen Transformation gewährleistet werden kann.

Wesentliche Merkmale dieses für die Region Stuttgart neuartigen Ansatzes sind:

(1) Konzept der Flächenvorhaltung

Das Konzept der Flächenvorhaltung beinhaltet, dass ein konkreter Nutzer nicht von vornherein benannt werden kann und dass der Zeitpunkt einer Ansiedlung nicht genau prognostizierbar ist. Der Ansatz der Flächenvorhaltung ist auf eine mittelfristige Ansiedlungsperspektive ausgerichtet.

(2) Strategischer Ansiedlungsfokus

Zu den Ansiedlungszielen erfolgt eine gemeinsame Vorfestlegung auf großflächige Investitionsprojekte mit Bezug zur technologischen Transformation in der Region Stuttgart. Der Schwerpunkt einer Ansiedlung liegt auf technologischen (Pilot-)Produktionen einschließlich der hierfür erforderlichen Produktionslogistik sowie auf dem Aufbau begleitender Forschungs- und Entwicklungskapazitäten. Eine Ansiedlung reiner Logistikprojekte außerhalb eines Produktionszusammenhangs ist nicht vorgesehen.

Die konkrete Ansiedlungsentscheidung erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen von Region und Standortkommunen auf der Grundlage der im Vorfeld gemeinsam definierten strategischen Ansiedlungskriterien.

(3) Partnerschaftsmodell Region – Kommunen

Die Entwicklung des Vorhaltestandortes erfolgt in Form eines partnerschaftlichen Projekts zwischen Standortkommunen und Region. Aus dem Risiko der Flächenvorhaltung und aus der Bindung der Gebietsentwicklung an verbindliche Vermarktungskriterien begründet sich eine Beteiligung der Region an der Projektfinanzierung beziehungsweise am finanziellen Projektrisiko. Die WRS schlägt vor, den Standortkommunen im Rahmen des Projekts Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck eine 50-prozentige Beteiligung an den Projektkosten beziehungsweise am Projektrisiko anzubieten.

Für die Standortkommune und für die Raumschaft ergibt sich aus dem Projekt die begründete Chance, an einem Investitionsvorhaben mit großer Zukunftsfähigkeit zu partizipieren. Es werden qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen und damit wird das Einkommen der Einwohner / Mitarbeiter gesichert. Über den Einkommensteueranteil, die Gewerbesteuer und die Grundsteuer profitieren die Standortkommunen.

Die weiteren Eckpunkte der Partnerschaft und des Kooperationsmodells sind in der Grundsatzvereinbarung zum Strategischen regionalen Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck abgebildet (**siehe Anlage 1**).

2. Projekt Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck

Standortwahl

Die Entscheidung der Region Stuttgart, den Standort Dettingen unter Teck/ Kirchheim unter Teck (Hungerberg) als Strategischen regionalen Vorhaltestandort mit regionaler Beteiligung prioritär weiter zu verfolgen, ist das Ergebnis einer regionsweiten Standortabfrage und -prüfung. Es wurden 19 potenzielle Standorte mit einem Entwicklungspotenzial von mindestens 10 bis 15 Hektar untersucht. Die Kriterien waren unter anderem Flächengröße, infrastrukturelle Anbindung, räumliche Zuordnung innerhalb der Region Stuttgart, Nutzungseignung, planerische/baurechtliche Voraussetzungen, bodenrechtliche- und erschließungstechnische Voraussetzungen sowie die interkommunale Mitwirkungsbereitschaft.

Im Ergebnis des strukturierten Bewertungsverfahrens wurden für den Standort Hungerberg die günstigsten qualitativen wie quantitativen Standortmerkmale ermittelt. Er ist für Technologieunternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 10 bis 15 Hektar ein sehr attraktivster Standort innerhalb der Region Stuttgart.

In den Kriterien zur Ansiedlungsentscheidung wird festgelegt, dass es sich um Unternehmensansiedlungen im Rahmen einer Transformation handeln soll. Transformation beschreibt einen Prozess der technologischen Veränderung, zum Beispiel der Änderung der Antriebstechnologie: vom Verbrenner zur klimaneutralen Batterie- oder Wasserstofftechnik. Bei diesen Ansiedlungen wird es sich dementsprechend nicht nur um Ansiedlungen für Wachstumsprozesse handeln, in Form eines 'immer Mehr'. Das Ziel ist die Weiterentwicklung und Ergänzung des bisherigen durch Neues, die Änderung der Produktion und von Produkten. Der Vorhaltestandort soll ein Beispiel für eine nachhaltige Produktion werden.

Die Produktion und Prozesse sind zukunftsorientiert und schaffen Arbeitsplätze von morgen. Für die Verbandsgemeinden wird ein Strukturbruch auf regionaler Ebene vermieden. Die zukünftigen Arbeitsplätze in dem Gewerbegebiet Hungerberg ermöglichen auch in Zukunft die Wohlfahrt in der Region und damit auch ihre soziale Stabilität.

Projektstatus

Zum aktuellen Stand der Zusammenarbeit wurden die Ziele und Rahmenbedingungen eines gemeinsamen Projektes zum Vorhaltestandort zwischen Verwaltungsgemeinschaft (VVG) und WRS abgestimmt und die Projekt- und Standortvoraussetzungen detaillierter geprüft (Projektinitiierungsphase, siehe Abbildung 1).

Diese Abstimmungen münden nun in eine Vereinbarung zu den Eckpunkten der Zusammenarbeit. Sie werden in Form einer Grundsatzvereinbarung zwischen der WRS und den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft festgehalten. Diese Grundsatzvereinbarung steht nun zur Beschlussfassung durch die kommunalen und regionalen Gremien an.

Die Grundsatzvereinbarung stellt innerhalb der Projektstruktur einen Meilenstein dar, der an der Schnittstelle zwischen der bisherigen informellen *Projektinitiierungsphase* und der nun anstehenden verbindlicheren *Projektvorbereitungsphase* steht (Abbildung 1).

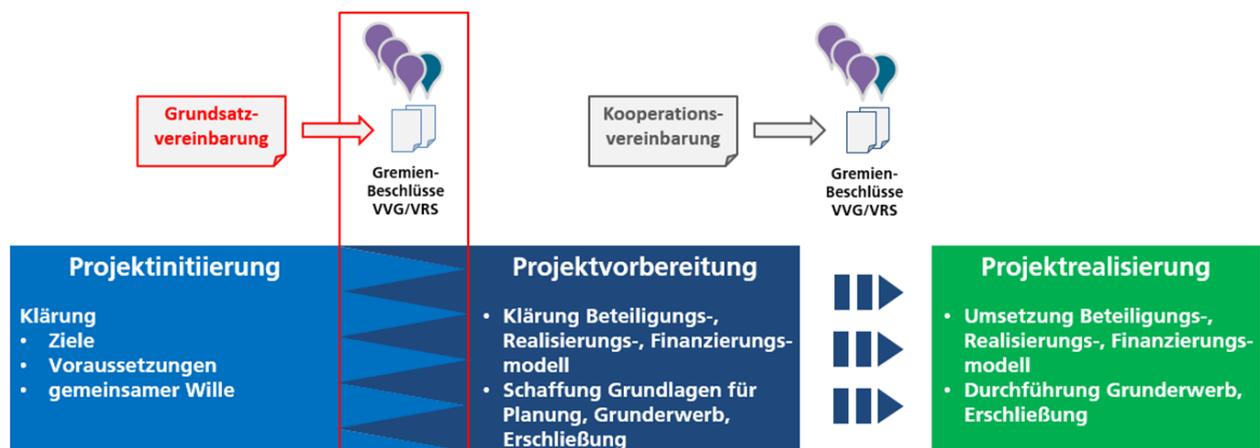


Abbildung 1: Projektphasen des Projekts Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck

An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass es sich bei der Grundsatzvereinbarung ausdrücklich noch nicht um den formalen Projektdurchführungsbeschluss handelt. 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 unter Teck/Kirchheim unter Teck (*Projektrealisierungsphase*) erarbeitet.

Formal getrennt und im Verfahren ergebnisoffen werden die erforderlichen regional- und bauleitplanerischen Verfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets Hungerberg durchgeführt.

3. Grundsatzvereinbarung

Zielsetzung

Die Grundsatzvereinbarung beinhaltet ein gemeinsames Grundverständnis der Projektpartner zu den Zielen und zu den zentralen Eckpunkten des Projekts. Für den weiteren Projektfortgang stellen sie eine verbindliche Grundlage dar. Gleichzeitig wird damit das beidseitige „Commitment“, also der gemeinsame politische Wille von Kommunen und Region dokumentiert, das Projekt Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck gemeinsam umzusetzen.

Über die Grundzüge der Zusammenarbeit hinaus beinhaltet die Grundsatzvereinbarung noch keine Detailregelungen zur formalrechtlichen Ausgestaltung der Kooperation oder zu konkreten Umsetzungsaspekten der Gebietsentwicklung. Diese werden erst mit Abschluss der Projektvorbereitungsphase in einer formalen Kooperationsvereinbarung geregelt. Über diese Kooperationsvereinbarung wird im Rahmen eines Projektrealisierungsbeschlusses durch die kommunalen und regionalen Gremien zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Der zwischen der WRS und den Verwaltungen der drei Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft abgestimmte Entwurf der Grundsatzvereinbarung ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zur Beschlussfassung steht der in der **Anlage 1** dargestellte ausformulierte Textentwurf. In Spalte 1 und 2 werden die in den kommunalen und regionalen Gremien bereits vorberatenen und beschlossenen Eckpunkte der Grundsatzvereinbarung in synoptischer Form ergänzend dargestellt. Den kommunalen und den regionalen Gremien liegen vollständig identische Entwürfe vor.

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

Beschlussverfahren

In einer vorgeschalteten nicht öffentlichen Vorberatung wurden die Eckpunkte der Grundsatzvereinbarung zwischen dem 11.11.2020 und dem 27.11.2020 von allen kommunalen Gremien innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft und vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung des Verbands Region Stuttgart (ohne Änderung) mehrheitlich beschlossen.

Die Beschlussfassung über den abschließenden Textentwurf der Grundsatzvereinbarung erfolgt nun öffentlich im Zeitraum vom 03.02.2021 bis 22.02.2021 in den kommunalen Gremien und im Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung des Verbands Region Stuttgart am 03.03.2021.

4. Weitere Maßnahmen zur Vorbereitung des Projekts Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen/Kirchheim

Beginn der Projektvorbereitungsphase

Mit der Beschlussfassung der Grundsatzvereinbarung durch die kommunalen und regionalen Gremien und mit der Unterzeichnung durch die jeweiligen gesetzlichen Vertreter der Projektpartner erfolgt der Eintritt in die Projektvorbereitungsphase (Abbildung 1). Damit verknüpft ist eine Beauftragung der Verwaltungen, die Grundlagen für eine spätere Entscheidung über die Realisierung des Vorhaltestandortes zu erarbeiten. Dies umfasst

(a) die Erarbeitung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen für das Projekt:

- Wirtschaftlichkeitsanalyse
- Bewertung möglicher Projektrisiken (einschließlich Erarbeitung von Risikofallregelungen)

(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, die Durchführung vorbereitender Maßnahmen für Planung, Erschließung und Grunderwerb für das Gebiet Hungerberg. Dies ist mit entsprechenden Kostenwirkungen verbunden.

Projektvorbereitungskosten

Um fundierte Entscheidungen über die Ausgestaltung des Projektes treffen zu können wurden insbesondere für fachgutachterliche und rechtliche Fragestellungen Einzelaufträge in Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten vergeben. Für diese Projektvorbereitungskosten wurden bis Ende 2020 von der Projektgemeinschaft gemeinsam rund 140.000 Euro aufgewendet. Die Mittel wurden wie folgt verwendet:

- Artenschutz- und naturschutzfachliche Prüfungen bzw. Untersuchungen
- Erstellung eines Klimaschutzgutachtens
- Städtebauliche Voruntersuchungen
- Anwaltliche Beratung
- Grundlagenermittlungen für Grundstücksmanagement und Erschließung
- Externe Prozessbegleitung usw.

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

Zur Einschätzung des anfallenden Projektvolumens wurde eine grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch das Büro HORNprojekt GmbH in Abstimmung mit der Projektgemeinschaft erarbeitet. Bei einer Entwicklung der gesamten Fläche von 42 Hektar ergibt sich in Kenntnis der bisherigen fachgutachterlichen Ergebnisse und unter Berücksichtigung des Wertgutachtens des öffentlich-bestellten Sachverständigen Büro Laiblin, für den Grundstücksankauf ein Investitionsvolumen von circa 44 Millionen Euro. Sollte nur ein erster Abschnitt von circa 21 Hektar entwickelt werden, beläuft sich das Gesamtvolumen auf 29 Millionen Euro. Aus der groben Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergibt sich, dass bezogen auf das Gewerbenettobauland und einem Verkauf/Ansatz zum Bodenrichtwert eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes möglich ist. Dies gilt sowohl für das gesamte Gebiet, als auch bei Entwicklung einer Teilfläche.

Zur vertiefenden Klärung der Voraussetzungen für Planung, Grunderwerb, Erschließung usw. sind nun weitere Aufträge zu erteilen. Dies sind zum Beispiel:

- Rechtsberatungen, externe Beratungen zu Wirtschaftlichkeit, Projektbegleitung
- Erarbeitung Kommunikationsstrategie
- Grunderwerbsverhandlungen
- 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 Gesamtbudget von 700.000 Euro (inklusive der bereits verauslagten Mittel in 2020) benötigt.

Beschlussgegenstand

Inhalt der aktuellen Beschlussvorlage ist die Beschlussfassung über die Grundsatzvereinbarung zwischen den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft und der WRS. Damit verknüpft ist der gemeinsame Eintritt in die Projektvorbereitungsphase für das Projekt Strategischer regionaler Vorhaltestandort Dettingen unter Teck/Kirchheim unter Teck.

In diesem Zusammenhang stehen ergänzende Beschlussfassungen, die im Zusammenhang mit dem Eintritt in die Projektvorbereitung zu sehen sind, an. Zusammengefasst sind dies:

- Verabschiedung der Grundsatzvereinbarung
- Ermächtigung der gesetzlichen Vertreter der Projektpartner zur Unterzeichnung der Grundsatzvereinbarung
- Beauftragung der Verwaltung, die weiteren Maßnahmen im Rahmen der Projektvorbereitungsphase durchzuführen (siehe Punkt 4)
- Kostenübernahmeregelung zu den Projektvorbereitungskosten – zusammen mit der Festlegung des Kostenanteils der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH und der Kommunen.

Wie ausgeführt, wird für die erforderlichen weiteren Maßnahmen der Projektvorbereitung zunächst ein gemeinsames Projektbudget von insgesamt 700.000 Euro benötigt. Das Budget soll, vorbehaltlich der Zustimmung der regionalen Gremien, jeweils hälftig von der WRS und den Kommunen getragen 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 gemeinsamen Zweckverbandes, die Aufteilung ihres Anteiles klären. Hierfür sollen folgende Kostenschlüssel zur Anwendung kommen:

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

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

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

Im Sinne einer sachgerechten Risikoteilung zwischen Region und Kommunen wird für die in der Projektvorbereitungsphase anfallenden Kosten eine Regelung vorgeschlagen, bei der jeder Projektpartner für den Fall, dass das Projekt nicht zu Realisierung kommen sollte, jeweils seinen bis dahin entstandenen Anteil ohne Ansprüche gegen die anderen Projektbeteiligten trägt.

5. Weitere Schritte

Entscheidungsgrundlagen

Auf der Grundlage der Beschlussfassungen der Gremien werden die Verwaltungen der Verwaltungsgemeinschaft und der WRS die weiteren Projektgrundlagen detailliert ausarbeiten, so dass diese letztendlich in einen Kooperationsvertrag zwischen den Projektpartnern münden können. Dies erfolgt schrittweise und in enger Einbindung der kommunalen und regionalen

Gremien. Ferner werden die erforderlichen planerischen und konzeptionellen Schritte vorgenommen, um das Projekt insbesondere im Hinblick auf Erschließung und Grunderwerb zur Umsetzungs- und damit zur Entscheidungsreife zu bringen.

Im nächsten Schritt werden den Gremien detailliertere Eckpunkte zu den Projektgrundlagen (siehe Punkt 4, a-c) zur Vorberatung vorgelegt. Dies wird voraussichtlich im Laufe des Frühjahrs 2021 erfolgen.

Hinweis auf die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens

Im November 2020 fanden für alle betroffenen Eigentümer und Bewirtschafter im Gebiet Informationsveranstaltungen statt. Ab Januar 2021 werden Einzelgespräche geführt.

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.

Die Fläche des regionalen Vorhaltestandortes "Hungerberg" ist Bestandteil des FNP-Verfahrens. Für das Gebiet "Hungerberg" finden öffentliche Informationsveranstaltungen am 17.02.2021 in Dettingen (um 18:00 Uhr und 20:00 Uhr) und am 25.02.2021 in Kirchheim unter Teck (um 18:00 Uhr und 20:00 Uhr) statt. Da in Folge der COVID-19 Pandemie noch nicht absehbar ist, ob diese Veranstaltungen in Präsenz oder in digitaler Form stattfinden werden, wird dies in einer separaten Pressemitteilung der Öffentlichkeit mitgeteilt. Darüber hinaus wird jeweils am Tag nach den Veranstaltungen angeboten, sich am 18.02.2021 im Rathaus Dettingen unter Teck und am 26.02.2021 im Rathaus Kirchheim unter Teck bei den Experten nochmals direkt zu informieren und mit diesen ins Gespräch zu kommen (Offenes Rathaus).