

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/134

Stabsstelle 110 -
Wirtschaftsförderung

Federführung: Klinger, Saskia
Telefon: +49 7021 502-275

AZ:
Datum: 20.09.2022

Vergabe Flurstück 5000/19 Hegelesberg-Süd

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2022

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplan Gewerbegebiet Hegelesberg (nö)
- Anlage 2 - Vermarktung Hegelesberg-Süd (nö)
- Anlage 3 - Unternehmenspräsentation VAUTID and VAUTID GROUP (nö)
- Anlage 4 - Allgemeiner Ansiedlungsfragebogen (nö)
- Anlage 5 - Antrag der Freien Wähler zur Vermarktung des Gewerbegrundstückes am Hegelesberg (nö)

BEZUG

Antrag der Fraktion Freie Wähler zur Vermarktung des Gewerbegrundstückes am Hegelesberg vom 02.09.2022.

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, 140, 230, 240

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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- ☐ Wohnen und Quartiere
- ☐ Bildung
- ☐ Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- ☐ Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- ☐ Kultur, Sport und Freizeit
- ☐ Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- ☒ Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- ☐ Mobilität und Versorgungsnetze
- ☐ Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- ☐ Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

-

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☐ Keine Auswirkungen

Kann nicht beziffert werden

☐ Positive Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Durch die Bebauung der Fläche sind Änderungen zu erwarten, die derzeit jedoch nicht beziffert werden können.

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

☐ Negative Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- ☐ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	68210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Das vollerschlossene, vermessene Gewerbegrundstücks Flst. 5000/19 mit einer Fläche von 22.741 m² hat einen Buchwert von 2.100.911,28 EUR. Es soll zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an mehrere Interessenten verkauft werden. Bei einer Veräußerung sind Kosten der Erschließung von 1.591.870 EUR sowie infolge der geplanten Untergliederung Kosten eines noch zu erstellenden Fortführungsnachweises einschl. Vermessungsgebühren von ca. 10.000 EUR zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt soll eine westliche Teilfläche des Gewerbegrundstücks mit ca. 10.300 m² zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert verkauft werden. Durch diesen Verkauf könnte die Stadt zukünftig zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen erhalten. Die Höhe dieser Einnahmen kann derzeit noch nicht beziffert werden.

Die übrige, östliche Teilfläche wird gesondert verkauft.

Unterhaltungsaufwendungen der Stadt für das Flst. 5000/19 sind bislang nicht angefallen. Auf dem Grundstück fand seit der Erschließung eine Zwischennutzung durch einen örtlichen Landwirt statt.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme zum Sachstand Vermarktung Hegelesberg-Süd.
2. Verkauf einer Teilfläche von ca. 10.300 m² des vollerschlossenen, vermessenen Gewerbegrundstücks mit der Flurstücks Nr. 5000/19 zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an das Unternehmen Vautid GmbH.
3. Auftrag an die Verwaltung die Vermarktung der Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets an bis zu zwei Betriebe sowie an das Deutsche Rote Kreuz (DRK) voranzutreiben.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Premiumgrundstück am Hegelesberg ist derzeit die letzte zur Verfügung stehende kommunale Gewerbefläche. In den letzten Jahren wurde sie mehrfach für global agierende Unternehmen aus der Region reserviert.

Die Verwaltung schlägt einen Verkauf der westlichen Teilfläche des uneingeschränkten Gewerbebereichs (GE) an die Fa. Vautid GmbH vor (ca. 10.300 m²). Die östliche Teilfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) wird abzüglich einer Teilfläche für das Deutsche Rote Kreuz (DRK) im Nordosten gesondert vermarktet. Dabei sollen für die Bestandspflege vor allem Kirchheimer Betriebe angesprochen werden. Mit dieser Vorgehensweise wird der Standort um folgende Faktoren gestärkt:

- Resilienz
- Branchenmix
- Attraktives und solides Unternehmen aus dem produzierenden Sektor
- Wirtschaftskraft
- Fachkräftesicherung

Durch dieses Vergabemodell wird das Gleichgewicht zwischen Bestandspflege und -entwicklung gestärkt.

Durch eine Teilung der Fläche werden langfristig keine Nachteile entstehen, da beide Teilflächen ausreichend groß und weiterhin attraktive Nutzungen möglich sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Hintergrund

Im Gewerbegebiet „Hegelesberg“ gibt es aktuell noch ein unbebautes Grundstück (Flurstück Nr. 5000/19) in kommunaler Hand. Die Fläche liegt zwischen der Nürtinger Straße und der Straße „Im Hag“ gegenüber der Tankstelle (siehe Anlage 1 – Bebauungsplan Hegelesberg). Das 2,2 ha große Grundstück selbst ist nahezu eben und über die Nürtinger Straße und untergeordnet auch über die Straße „Im Hag“ erschließbar. Der Bebauungsplan ermöglicht eine große Bandbreite an gewerblichen Nutzungen. Zu beachten ist jedoch die Nähe zum östlich liegenden Wohngebiet „Nägelestal“, weshalb der östliche Teil der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurde.

Die Vermarktung des Grundstückes am Hegelesberg-Süd war und ist stets ein wichtiger Baustein der Wirtschaftsförderung. Dieses Grundstück hat aufgrund seiner exponierten Lage eine herausragende Bedeutung im städtischen Flächenangebot. Zudem ist es derzeit die letzte Gewerbefläche in kommunaler Hand was ihren strategischen Wert nochmals steigert.

Daher wurde für den Hegelesberg-Süd bisher die Strategie verfolgt, die Gesamtfläche an ein großes Unternehmen von außerhalb zu veräußern. Ziel dieser Strategie war es, die Lage zu nutzen und Kirchheim unter Teck als Wirtschaftsstandort von der Autobahn aus „sichtbar“ zu machen.

Trotz mehrerer intensiver Planungsgespräche konnte die Vermarktung der Fläche in der Vergangenheit nicht zum Abschluss gebracht werden. Immer wieder erhielt die Stadtverwaltung auch Ansiedlungsanfragen von Unternehmen aus dem Logistikbereich, welche jedoch hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen nicht weiterverfolgt wurden. Zwischenzeitlich wurde das Konzept einer kleinteiligen Nutzung erwogen, aufgrund steigender Nachfragen externer größerer Unternehmen wurde es nicht weiterverfolgt. Der letzte konkrete Kaufinteressent mit Leuchtturmcharakter zog kurz vor der Vergabe im November 2021 seine Anfrage zurück. Seit Dezember 2021 nahmen die Interessensbekundungen von externen Unternehmen wieder verstärkt zu, mit Verschärfung der Energiekrise und der globalen Unsicherheit zogen viele Firmen ihre Kaufbereitschaft jedoch wieder zurück.

Von lokaler Seite haben seit 2020 mehr als 15 Kirchheimer Unternehmen und Projektentwickler konkretes Interesse für das Flurstück am Hegelesberg geäußert. Planungsrechtliche Festsetzungen, der benötigte Flächenbedarf, die zeitliche Entwicklungsschiene oder die Branchenzugehörigkeit sprachen jedoch gegen eine Vergabe. Für einen Teil der Unternehmen haben sich zwischenzeitlich auch andere Entwicklungsmöglichkeiten in Kirchheim unter Teck ergeben. Einigen Unternehmen wurde eine Ansiedlung im zukünftigen Gewerbegebiet Bohnau-Süd in Aussicht gestellt.

In der diesjährigen Unternehmensumfrage hatten insgesamt 68 Unternehmen einen Flächenbedarf gemeldet, wovon 28 Unternehmen diesen quantifiziert haben. Lediglich fünf Unternehmen hatten einen für die Fläche am Hegelesberg passenden Bedarf.

Insgesamt ist wichtig zu berücksichtigen, dass es sich um die letzte voll baureife, kommunale Gewerbefläche handelt. Nach Vergabe steht der Stadt vorerst keine Flächenreserve mehr zur Verfügung.

Vorschlag der Verwaltung

Aufgrund der sich geänderten wirtschaftlichen Situation und der bereits verstrichenen Vermarktungsdauer, verfolgt die Stadtverwaltung seit Anfang 2022 verstärkt eine alternative Vermarktungsstrategie. Mögliche Varianten wurden dem Gemeinderat in einem Sachstandsbericht im Juli 2022 vorgestellt.

Die gesamte Fläche mit einem kleinteiligen Nutzungskonzept zu bespielen wird für die exponierte Lage im Stadtgefüge und der inneren Erschließungsmöglichkeiten weiterhin als eher ungeeignet eingestuft. Diese Nutzungskonzepte sollen aus Sicht der Verwaltung in dem zukünftigen Gewerbegebiet Bohnau-Süd berücksichtigt werden.

Nach weiteren Sondierungsgesprächen mit den interessierten Unternehmen schlägt die Stadtverwaltung vor, die westliche Teilfläche (uneingeschränktes Gewerbegebiet) mit ca. 10.300 m² an die Firma Vautid GmbH zu verkaufen. Die östliche Teilfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) soll, abzüglich einer Teilfläche für das Deutsche Rote Kreuz (DRK) im Nordosten, gesondert vermarktet werden. Dabei sollen für die Bestandpflege Kirchheimer angesprochen werden (siehe Anlage 2 – Vermarktung Hegelesberg-Süd).

Diese Entwicklungsvarianten erfüllen weiterhin die oben genannten Ziele:

- Bestandentwicklung wie auch Bestandpflege werden gleichermaßen gestärkt.
- Der bereits vorhandene attraktive Branchenmix in Kirchheim unter Teck wird durch ein neues wirtschaftsstarkes, global agierendes Unternehmen ergänzt.
- Ein ausgewogener Branchenmix stärkt den Wirtschaftsstandort und seine Resilienz (gerade auch gegenüber Krisen)
- Durch die Entwicklungsmöglichkeit lokaler Firmen werden bestehende Arbeitsplätze gesichert. Gleichzeitig werden durch die Ansiedlung eines externen Unternehmens neue Stellen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte mit unterschiedlichen Qualifikationen geschaffen.
- Wirtschaftskraft und v.a. zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen durch die Ansiedlung neuer Unternehmen stärken eine zukunftssichere Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck.
- Durch die Bebauung der Fläche entsteht ein „Eingangstor“ zur Stadt.

Aus Sicht der Verwaltung treten durch die vorgeschlagene Vergabe und damit verbundene Teilung der Fläche keine Nachteile auf. Beide Teilflächen sind ausreichend groß und ermöglichen entsprechend ihrer Festsetzungen weiterhin attraktive Nutzungen. Eine noch kleinteiligere Aufteilung des Premiumgrundstückes ist aufgrund der fehlenden inneren Erschließung nicht möglich.

Verkauf der Teilfläche des uneingeschränkten Gewerbegebiets an das Unternehmen Vautid GmbH

Die Wirtschaftsförderung steht seit einiger Zeit im intensiven Austausch mit der Vautid GmbH. Nach der Interessensbekundung und Prüfung des Ansiedlungsfragebogens fand ein erstes persönliches Kennenlernen in Form eines Firmenbesuchs statt. Dadurch erhielt die Wirtschaftsförderung einen Eindruck des Unternehmens, der Firmenphilosophie, des Produkts und der jetzigen örtlichen Gegebenheiten am Standort Ruit. Im Juni diesen Jahres stellte sich Vautid ebenfalls der Verwaltungsspitze vor (siehe Anlage 3 - Unternehmenspräsentation Vautid GmbH).

VAUTID wurde 1945 als Pionier der Verschleisschutz-Industrie in Stuttgart gegründet. Als Verschleiss wird die abrasive, schlagverursachte, korrosions- oder hitze-induzierte Abnutzung von Metallflächen bezeichnet. VAUTID bietet für jeden Anwendungsfall spezialisierte Lösungen auf Basis von Gussteilen, Schweisslegierungen oder flächigen Hartaufträgen von Verschleisschutzmaterialien an. Als Systemlösungsspezialist unterstützt sie Betreiber und Hersteller bei der ganzheitlichen Minimierung von Verschleissprozessen – und bereiten damit den Weg für den nachhaltigen Betrieb von Industrieanlagen und Maschinen.

Die Firma hat ihren Stammsitz seit 1954 in Ruit/Ostfildern. Von dort aus werden die meist langjährigen Kunden mit marktführenden Produkten bedient. 2020 hat VAUTID sich mit der UP GROUP aus Taiwan verschmolzen, um die gemeinsame globale Wachstumsstrategie weiter voranzutreiben. Mit eigenen Vertriebseinheiten inklusive Forschungslaboren und Fertigungsstätten ist sie auf allen Kontinenten der Welt präsent. Bereits heute ist sie in 40 Ländern vor Ort, wie z.B. Amerika, Indien oder China, und liefert in über 60 Länder.

Als Gesamtgruppe, die als führende Einheit im metallbasierten Verschleisschutz weltweit gilt, liegt der Umsatz bei ca. 70 Mio. EUR und wächst nach Angaben des Unternehmens kontinuierlich, trotz globaler Herausforderungen. Weitere Gründungen und Zukäufe sind geplant.

Die Verlagerung nach Kirchheim unter Teck geht mit erheblichen Investitionen in den Gesundheits-, Klima- und Umweltschutz einher (neue Produktions-, Absaug- und Filtertechniken, Prozessenergie-Rückgewinnung, eigene Stromproduktion/ Photovoltaik) und wird durch Forschung und Entwicklung für ressourcenschonende Materialien (Zusammenarbeit z.B. MPA Stuttgart, RWTH Aachen, Hochschule Esslingen, UP Sciencetech) ergänzt. Sie bietet ihren Mitarbeitenden mit geeigneten Arbeitsplätzen 100 % Telearbeit nach eigener Wahl an und unterstützt lokale Aktivitäten jeglicher Art.

Es ist geplant, die drei Standorte (Ruit Produktion/Verwaltung, Ruit Lager, Wendlingen Produktion) zusammenzulegen, an denen keine Erweiterungs- oder Zusammenlegungsmöglichkeiten bestehen. So werden Synergien ausgeschöpft, die Effizienz gesteigert sowie Ressourcen geschont. Neben den 65 derzeit am Standort Ruit Beschäftigten sollen bis zu 20 weitere Stellen geschaffen werden.

Das Unternehmen überzeugt neben seinem vielseitig einsetzbaren Produkt auch durch seine breite, solide und zukunftssträchtige Ausrichtung. Gerade in dieser wirtschaftlich schwierigen Zeit erweist sich die breite Produktpalette als äußerst krisensicher. In der Verschleißschutzbranche ist das Unternehmen Vautid eine bekannte und namhafte Marke. Das attraktive Unternehmen aus dem produzierenden Sektor bereichert den lokalen Branchenmix und wird die Kirchheimer Wirtschaft langfristig stärken. Da viele Mitarbeitende im Raum Kirchheim wohnen, würde eine Standortverlagerung die Arbeitswege deutlich verkürzen.

Die Vautid GmbH plant auf der östlichen Teilfläche (uneingeschränktes Gewerbegebiet) ihren Unternehmenshauptsitz zu realisieren. Hierfür benötigt sie ca. 10.300 m². Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Nürtinger Straße. Das Gebäude selbst wird Lager-, Produktions- und Büroflächen beinhalten.

Wichtige Eckpunkte zur Unternehmensansiedlung der Vautid GmbH:

Bedarf:	Teilfläche (GE) ca. 10.300 m ²
Mitarbeitenden:	80-90, zahlreiche Mitarbeitende aus dem Kirchheimer Umkreis
Umsetzung:	Baut und nutzt selbst
Umsatz:	Ca. 22,3 Mio. EUR (2022), bis 2024: 23,6 Mio. EUR

Vermarktung der Teilfläche des eingeschränkten GE-Bereichs an bis zu zwei Gewerbeinteressenten sowie an das DRK

Der Flächenbedarf der lokalen Wirtschaft ist immer noch sehr hoch – nach jüngsten Umfragen liegt der quantifizierte Bedarf bei ca. 11 ha. Da die Entwicklung des neuen Gewerbegebietes Bohnau-Süd noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll der uneingeschränkte Bereich des Flurstücks Nr. 5000/19 Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen bieten und somit dem aktuellen Bedarf ein Stück entgegenkommen. Durch die Teilung der Fläche kann sowohl der Bestandsentwicklung als auch der -pflege gleichermaßen Rechnung getragen werden.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die östliche Teilfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet), abzüglich einer Teilfläche für das Deutsche Rote Kreuz (DRK) im Nordosten, an weitere Gewerbeinteressenten zu vermarkten.

Das DRK muss eine Erreichbarkeit des Umlandes in 15 Minuten sicherstellen. Der bisherige Standort ist von der Erreichbarkeit als auch von den technischen Anforderungen (Rettungsfahrzeuge werden immer größer) nicht mehr ausreichend. Aus diesem Grund wird ein neuer Standort für eine Rettungswache benötigt.

Für die Vermarktung wird der allgemeine Ansiedlungsfragebogen auf die lokalen Betriebe zugeschnitten (siehe Anlage 4 - allgemeiner Ansiedlungsfragebogen). Dadurch kann der aktuelle Bedarf konkretisiert werden. Aus den Bewerbungen wird die Verwaltung entsprechende Verkaufsvorschläge dem Gemeinderat im März 2023 vorlegen. Aufgrund der Erschließungssituation kann die östliche Teilfläche nur mit max. zwei Betrieben entwickelt werden. Bei einer Bewerbung von zwei Betrieben ist ein gemeinsames Konzept notwendig. Eine weitere Teilung der Fläche ist aufgrund der Erschließung nicht möglich.

Der Grundstücksvergabe sollen niederschwellige Kriterien zugrunde gelegt werden. Sie werden dem Gemeinderat bei der Vergabeentscheidung vorgelegt. So werden die Betriebe mit Blick auf die voraussichtliche Größe, möglicher Synergien und Nutzung ausgewählt. Dabei ist zu beachten, dass eine Teilfläche von ca. 1.500 m² an das Deutsche Rote Kreuz für eine Rettungswache veräußert werden soll. Die Kriterien der Vergabe werden im Rahmen eines gesonderten Beschlussvorschlags durch den Gemeinderat festgelegt. Um die Verkehrsinfrastruktur nicht unnötig zu belasten, scheiden flächen- und verkehrsintensive Logistik-, Lager- oder reine Transportunternehmen aus.

Folgende Zeitschiene ist angedacht:

Ende Okt. 2022	Bekanntmachung durch Pressemitteilung
Mitte Dez. 2022	Einreichen der niederschwelligen Bewerbungsunterlagen
Jan. 2023	Sondierung der Bewerbungen sowie individuelle Gespräche mit den Unternehmen
Feb. 2023	Auswahl der Konzepte für den Gemeinderat und Erstellung SiVo
März 2023	Gemeinderatsbeschluss