

**Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/101**

**Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung**

Federführung: Peter, Henrik
Telefon: +49 7021 502-526

AZ:
Datum: 27.06.2023

Vergabe Flurstück 5000/19 (östliche Teilfläche) Hegelesberg Süd

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	19.07.2023
	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

ANLAGEN

- Anlage 1 - Aufteilungsvorschlag Hegelesberg-Süd 06-2023 (ö)
- Anlage 2 - Reiser Unternehmensgruppe - Unternehmensprofil 28.02.2023 (nö)
- Anlage 3 - Reiser Unternehmensgruppe - Skizze 16.02.2023 (nö)
- Anlage 4 - Fa. Tosstec Ausbaustufen 06.03.2023 (nö)
- Anlage 5 - DRK Skizze 13.02.2023 (nö)

BEZUG

„Vergabe Flurstück 5000/19 Hegelesberg-Süd“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.10.2022 (§ 145 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/134)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 230, 240, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

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

Priorität 2

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

Priorität 3

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

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:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge:

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	68210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Das voll erschlossene, vermessene Gewerbegrundstück Flst. 5000/19 mit einer Fläche von 22.741 m² hat einen Buchwert von 2.100.911,28 Euro. Es soll zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an mehrere Interessenten verkauft werden. Bei einer Veräußerung sind Kosten der Erschließung in Höhe von 1.591.870 Euro sowie infolge der geplanten Untergliederung Kosten eines noch zu erstellenden Fortführungsnachweises einschließlich Vermessungsgebühren von circa 10.000 Euro zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt soll eine östliche Teilfläche des Gewerbegrundstücks mit circa 10.626 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 mit circa 1.815 m² soll an das DRK verkauft werden.

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 östlichen Teilfläche von circa 10.626 m² des vollerschlossenen, vermessenen Gewerbegrundstücks mit der Flurstücks Nr. 5000/19 zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an die **Reiser Unternehmensgruppe**,

oder
3. Verkauf einer östlichen Teilfläche von circa 10.626 m² des voll erschlossenen, vermessenen Gewerbegrundstücks mit der Flurstücks Nr. 5000/19 zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an das Unternehmen **Tosstec GmbH**.
4. Verkauf einer östlichen Teilfläche von circa 1.815 m² des vollerschlossenen, vermessenen Gewerbegrundstücks mit der Flurstücks Nr. 5000/19 zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an die DRK-Zukunfts-Stiftung Nürtingen-Kirchheim/Teck zur Errichtung einer Rettungswache der DRK Rettungsdienst Esslingen-Nürtingen gGmbH.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Grundstück Flst. 5000/19 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 östlichen Teilfläche des Gewerbegebiets (GEE) mit circa 10.626 m² zum Verkehrswert entweder an die Reiser Unternehmensgruppe oder an die Fa. Tosstec GmbH vor. Weiterhin schlägt die Verwaltung den Verkauf einer südlich gelegenen Teilfläche mit circa 1.815 m² zum Verkehrswert an die DRK-Zukunfts-Stiftung Nürtingen-Kirchheim/Teck zur Errichtung einer Rettungswache vor. Die westliche Teilfläche (GE) wird derzeit erneut vermarktet. Durch die Teilung der großen Gesamtfäche werden langfristig keine Nachteile entstehen, da beide Teilflächen ausreichend groß sind und jeweils selbständig attraktiven Nutzungen Raum bieten.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

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 zur Sitzungsvorlage GR/2023/101 – 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 (GEE) 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. Trotz mehrerer intensiver Planungsgespräche konnte die Vermarktung der Fläche in der Vergangenheit jedoch nicht zum Abschluss gebracht werden.

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 letztjährigen 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.

Im Herbst 2022 wurde vom Gemeinderat entschieden, die westliche Teilfläche der Gewerbefläche am Hegelesberg an das Unternehmen VAUTID GmbH zu vergeben. Das Unternehmen hat sein Interesse im Frühjahr dieses Jahres zurückgezogen, weshalb diese Fläche derzeit erneut vermarktet wird.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass es sich um die letzte voll baureife, kommunale Gewerbefläche handelt.

Bewerbungsphase

Die Bewerbungsphase für die östliche Teilfläche am Hegelesberg begann am 1. Dezember 2022 und endete am 28. Februar 2023. In dieser Zeit waren alle interessierten Unternehmen eingeladen, sich auf die Gewerbefläche mit den geforderten Unterlagen zu bewerben. Zuvor wurde frühzeitig über Anzeigen im Teckboten sowie diversen Immobilienplattformen auf die Vergabe der Gewerbefläche aufmerksam gemacht. Anfang März 2023 wurden die fünf eingereichten Bewerbungen gesichtet. Im April 2023 wurden mit allen Interessenten Bewerbungsgespräche geführt. Im Ergebnis dieser Gespräche wurden die beiden Bewerber Unternehmensgruppe Reiser und Tosstec GmbH als am geeignetsten befunden. Neben dem Oberbürgermeister waren Vertreter der Wirtschaftsförderung sowie der Sachgebiete Stadtplanung und Strategisches Grundstücksmanagement in den Auswahlprozess involviert.

1. Alternative: Verkauf der Teilfläche des uneingeschränkten Gewerbegebiets an die Reiser Unternehmensgruppe

Die Reiser Unternehmensgruppe ist seit über 40 Jahren im Geschäftsfeld der Immobilienverwaltung tätig und hat derzeit circa 120 Beschäftigte. Sie verwaltet zahlreiche Wohn- und Gewerbeeinheiten im Landkreis Esslingen und Umgebung.

Das Unternehmen ist DIN ISO zertifiziert. Wesentliche Bestandteile des Zertifikats sind die Einhaltung von ökologischen Grundsätzen, ethische Verantwortung und kontinuierliche Verbesserung sowie ein hohes soziales Engagement und Verantwortung für die Angestellten. Das Kirchheimer Unternehmen ist zudem stark mit dem Standort Kirchheim unter Teck verbunden und fördert örtliche Vereine (u. a. den VfL Kirchheim). Die Reiser Unternehmensgruppe verfügt über eigene Handwerksbetriebe, die sämtliche handwerklichen Dienstleistungen rund um die Immobilie erbringen und somit einen qualitativ hohen Standard und eine schnelle Umsetzung von Renovierungen und Sanierungsarbeiten sicherstellen. Bisher ist die Reiser Unternehmensgruppe auf eine Vielzahl kleinerer Standorte im Stadtgebiet Kirchheim unter Teck verteilt, was sich ökologisch und wirtschaftlich als problematisch darstellt.

Auf der östlichen Teilfläche des Flst. 5000/19 am Hegelesberg soll ein Bürogebäude mit Werkshalle und Ausstellungsflächen erstellt werden, um effizientere Arbeitsabläufe und eine

einheitliche Kundenbetreuung verschiedener Geschäftsfelder zu ermöglichen (siehe Anlagen 2 und 3 zur Sitzungsvorlage GR/2023/101).

Für die Umsetzung ihres geplanten Unternehmens Hauptsitzes in Kirchheim unter Teck benötigt die Reiser Unternehmensgruppe circa 10.000 m². Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Nürtinger Straße. Das Gebäude selbst wird Lager-, Produktions- und Büroflächen beinhalten. Zudem ist eine kombinierte PV-Anlage mit Dachbegrünung angedacht.

Wichtige Eckpunkte zur Unternehmensansiedlung der Reiser Unternehmensgruppe:

Bedarf:	Teilfläche (GE) ca. 10.000 m ²
Angestellte:	derzeit ca. 120 Mitarbeitende
Umsatz:	ca. 11 Millionen Euro

2. Alternative: Verkauf der Teilfläche des uneingeschränkten Gewerbegebiets an das Unternehmen Tosstec GmbH

Die Tosstec GmbH aus Dettingen unter Teck hat sich auf die Entwicklung, Produktion und den Vertrieb von Naturpool-Reinigungsrobotern und weiteren Produkten für den Naturpool spezialisiert. Das modulare Reinigungssystem ist nach eigenen Aussagen weltweit einzigartig. Ihr Wirken zielt darauf ab, den Naturpool gegenüber klassischen Swimmingpools (mit Chlor-Reinigung) einfacher und bekannter zu machen.

Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen wachsenden Familienbetrieb mit derzeit 15 Angestellten, welches großen Wert auf den direkten Kontakt zu Kunden und Lieferanten legt und deshalb fast ausschließlich mit deutschen Zulieferern zusammenarbeitet. Die meisten Zulieferer befinden sich aus firmeninterner Überzeugung in der näheren Region, um die Wertschöpfungsketten vor Ort zu halten. Sämtliche Komponenten für die Geräte werden am Standort entwickelt und montiert. Dabei agiert das Unternehmen aus der „Bio-Branche“ nachhaltig (Mehrwegverpackungen, E-Beförderungskonzept) und verfügt laut Eigenauskunft über eine sehr hohe Eigenrecyclingquote.

Die Tosstec GmbH plant, in Kirchheim unter Teck auf der östlichen Teilfläche des Flst. 5000/19 ihren Unternehmens Hauptsitz zu realisieren. Hier soll ein Naturpoolzentrum mit fünf bis sieben Naturpools entstehen, um den Kunden die Produkte zu präsentieren und gleichzeitig an der Verbesserung der biologischen Wasseraufbereitung zu forschen. Auch soll an Konzepten zur Effizienzsteigerung von Reinigungsrobotern gearbeitet werden. Hierfür benötigt das Unternehmen circa 10.000 m², welche es in zwei Bauabschnitten bebauen will. Mit Abschluss der zweiten Ausbaustufe sollen zukünftig am Standort Kirchheim unter Teck circa 40 bis 70 Mitarbeitende tätig sein. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Nürtinger Straße. Das Gebäude selbst wird Lager-, Produktions- und Büroflächen sowie eine Fläche für repräsentative Firmenveranstaltungen und Schulungen beinhalten. Es ist eine Tiefgarage sowie eine kombinierte PV-Anlage mit Dachbegrünung angedacht (siehe Anlage 4 zur Sitzungsvorlage GR/2023/101).

Wichtige Eckpunkte zur Unternehmensansiedlung der Tosstec GmbH:

Bedarf:	Teilfläche (GE) ca. 10.000 m ²
Angestellte:	derzeit 15 Mitarbeitende; geplant 40 – 70 Mitarbeitende
Umsatz:	ca. 4 bis 5 Millionen Euro

Verkauf der südöstlichen Teilfläche des uneingeschränkten Gewerbegebiets an die DRK-Zukunfts-Stiftung Nürtingen-Kirchheim/Teck zur Errichtung einer Rettungswache der DRK Rettungsdienst Esslingen-Nürtingen gGmbH

Das DRK rettet Menschen, hilft in Notlagen und betreibt als größter Leistungserbringer den Rettungsdienst (Notfallrettung und Krankentransport) im Landkreis Esslingen. Zur Versorgung der Bevölkerung unterhält das DRK neun Rettungs- und Notarztwachen. Die Rettungswache Kirchheim unter Teck ist ein wesentlicher Bestandteil in der rettungsdienstlichen Versorgung der Bevölkerung. Die RTW-Fahrzeuge der Notfallrettung am Standort Kirchheim unter Teck übernehmen jährlich circa 9.850 Einsätze.

Bei der Rettungswache Kirchheim handelt es sich um eine Lehrrettungswache, welche zur Ausbildung im Lehrberuf zum Notfallsanitäter berechtigt ist. Insgesamt werden neun Auszubildende und 29 hauptamtliche Mitarbeiter am Standort Kirchheim unter Teck beschäftigt. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und die Autobahn ist ein wesentlicher Faktor, um die vorgegebenen Hilfsfristen einzuhalten.

Das DRK plant auf der südöstlichen Teilfläche (GEE) eine moderne Rettungswache nach den aktuellen DIN-Vorschriften zu realisieren. An dem neuen Standort wird die Notfallrettung stationiert. Diese umfasst drei Rettungswagen (RTW) und zwei weitere Einsatzfahrzeuge. Eine moderne Wache verbindet nach Auskunft des DRK Fahrzeughalle und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss und reduziert so durch kurze Laufwege die Ausrückzeit.

Hierfür benötigt das DRK eine Fläche von circa 1.815 m². Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Straße „Im Hag“ (gegenüber der Tankstelle); gegebenenfalls auch als gemeinsame Zufahrt mit einer Firma auf dem westlichen Grundstücksteil (siehe Anlage 5 zur Sitzungsvorlage GR/2023/101). Das Grundstück soll von der DRK Zukunfts-Stiftung Nürtingen-Kirchheim/Teck erworben werden, um für die DRK Rettungsdienst Esslingen-Nürtingen GmbH eine Rettungswache zu errichten. Den bisherigen Standort in der Henriettenstraße 88 wird das DRK weiterhin für Krankentransporte nutzen.

Wichtige Eckpunkte zur Unternehmensansiedlung des DRK:

Bedarf:	Teilfläche (GE) ca. 1.815 m ²
Angestellte:	derzeit 272 Mitarbeitende, davon 29 Mitarbeitende in Kirchheim unter Teck
Umsatz:	ca. 24.000 Euro(unbeachtlich, da gemeinnütziger Zweck)

Hinweise auf Preisfindung und Vermarktung der westlichen Teilfläche

Die Veräußerung erfolgt zum aktuellen Verkehrswert. Da die letzte Verkehrswertermittlung inzwischen über ein Jahr zurückliegt, werden die Marktpreise derzeit nochmal überprüft und gegebenenfalls aktualisiert. Insgesamt ist voraussichtlich mit Einnahmen in Höhe von circa drei Millionen Euro zu rechnen.

Die westliche Teilfläche des Flst. 5000/19 mit circa 10.300 m² sollte nach Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage GR/2022/134) an die Fa. VAUTID GmbH veräußert werden. Die VAUTID GmbH hat ihre Bewerbung inzwischen zurückgezogen. Die Fläche ist derzeit erneut ausgeschrieben. Über die Vergabe erfolgt voraussichtlich Ende 2023 ein gesonderter Beschluss des Gemeinderats.