

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/155**

**Abteilung 120 - Nachhaltige**  
**Entwicklung**

Federführung: Peter, Henrik  
Telefon:

AZ:  
Datum: 23.10.2023

**Vergabe Flurstück 5000/19 (westliche Teilfläche) Hegelesberg Süd**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	29.11.2023
	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2023

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Aufteilungsvorschlag Hegelesberg-Süd (ö)
- Anlage 2 - Heldele Automation GmbH (nö)
- Anlage 3 - Reiser Unternehmensgruppe (nö)
- Anlage 4 - Ergänzende Information (nö)

**BEZUG**

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 110, 140, 230, 240

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 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

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<p><i>Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i></p>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq <input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

Umwandlung Landwirtschaftliche Fläche in Gewerbefläche

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: 2,6 Mio. Euro      In der Folge: Euro

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen<br><input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen<br><input type="checkbox"/> 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 m<sup>2</sup> 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 i. H. v. 1.591.870 Euro sowie infolge der geplanten Untergliederung in mehrere Gewerbebauplätze Kosten eines noch zu erstellenden Fortführungsnachweises einschl. Vermessungsgebühren von ca. 10.000 Euro zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat hat am 26.07.2023 den Verkauf der östlichen Teilfläche des Gewerbegrundstücks beschlossen. Im zweiten Schritt soll nun die westliche Teilfläche des Gewerbegrundstücks mit ca. 10.300 m<sup>2</sup> zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert 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. Verkauf der westlichen Teilfläche von circa 10.300 m<sup>2</sup> des vollerschlossenen, vermessenen Gewerbegrundstücks mit der Flurstücks Nr. 5000/19 zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an die **Heidele Automation GmbH**,  
  
oder
2. Verkauf der westlichen Teilfläche von circa 10.300 m<sup>2</sup> des vollerschlossenen, vermessenen Gewerbegrundstücks mit der Flurstücks Nr. 5000/19 zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an die **Schempp-Hirth Flugzeugbau GmbH**,  
  
oder
3. Verkauf der westlichen Teilfläche von circa 10.300 m<sup>2</sup> des vollerschlossenen, vermessenen Gewerbegrundstücks mit der Flurstücks Nr. 5000/19 zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert an die **Reiser Unternehmensgruppe**.

## **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 den Verkauf der westlichen Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) mit circa 10.300 m<sup>2</sup> zum Verkehrswert vor.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

### **Stand der Vermarktung**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.07.2023 den Verkauf der östlichen Teilfläche an die Tosstec GmbH sowie an die DRK-Zukunfts-Stiftung Nürtingen-Kirchheim/Teck zur Errichtung einer Rettungswache der DRK Rettungsdienst Esslingen-Nürtingen gGmbH beschlossen. Die Planungen für die Bebauung laufen; die entsprechenden Kaufverträge sind in Vorbereitung und sollen in Kürze abgeschlossen werden.

Damit ist die westliche Hälfte des Flurstücks Nr. 5000/19 die letzte unbebaute Fläche im Gewerbegebiet „Hegelesberg“. Das Grundstück liegt zwischen der Nürtinger Straße und der Straße „Im Hag“ gegenüber der Tankstelle (siehe Anlage 1 – Bebauungsplan Hegelesberg). Das ca. 1,03 ha große Grundstück ist nahezu eben und über die Nürtinger Straße und untergeordnet auch über die Straße „Im Hag“ erschlossen. Die Fläche ist überwiegend als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der Bebauungsplan ermöglicht somit eine große Bandbreite an gewerblichen Nutzungen. Zu beachten sind jedoch die Nähe zum östlich liegenden Wohngebiet „Nägelestal“ sowie mögliche Beschränkungen der Durchfahrt sowie der Anlieferzeiten durch LKW.

### **Bewerbungsphase**

Die Bewerbungsphase für die westliche Teilfläche am Hegelesberg begann am 26. Juni und endete am 25. September 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. Bis Mitte September 2023 gingen sechs

vollständige Bewerbungen ein. Mit den drei am geeignetsten befundenen Unternehmen (Heldele Automation GmbH, Schempp-Hirth Flugzeugbau GmbH sowie der Unternehmensgruppe Reiser) wurden bis Mitte Oktober Gespräche geführt.

## **1. Alternative:**

### **Verkauf der westlichen Teilfläche an die Heldele Automation GmbH**

Die Heldele Automation GmbH aus Salach entwickelt, konstruiert und baut anspruchsvolle Maschinen und nimmt diese in Betrieb. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Anlagen für die Bereiche der Montage, Robotik und Intralogistik wie z. B. Schaltschrankbau, Elektromontage, Programmierung/Inbetriebnahme von SPS-Steuerungen, Robotern und Bildverarbeitungssystemen. Zur Heldele Automation GmbH gehört zudem die Heldele Mechatronik mit derzeitigem Sitz in Lenningen. Diese fokussiert sich auf die mechanische Konstruktion, die zerspanende Fertigung und die mechanische Montage. Beide Firmen sind Certified Excellence Solutionpartner von Bosch Rexroth. Es arbeiten ca. 40 Prozent der Belegschaft im Bereich Engineering und Programmierung (mit lt. Firmenangaben deutlich steigender Tendenz).

Die Heldele Automation GmbH ist 2014 nach der Abspaltung von der Heldele GmbH zu einem eigenständigen Unternehmen mit etwa 120 Mitarbeitern herangewachsen. Die Gründerfamilie Heldele sowie Herr Wahl sind als Gesellschafter tätig; zudem engagieren sie sich über eine Stiftung, um Bildung und die Begeisterung für Technik bei der jüngeren Generation zu fördern. Beide Firmen bieten zahlreiche Ausbildungsplätze an und arbeiten eng mit Bildungseinrichtungen in der Region zusammen.

Durch den Neubau in Kirchheim unter Teck sollen die gemeinsamen Leistungen an einem Standort zusammengezogen und zusätzlich die räumlichen Voraussetzungen für ein weiteres langfristiges Wachstum gelegt werden. Es sollen dadurch die Sichtbarkeit für Kunden sowie die Erreichbarkeit für Mitarbeiter verbessert werden. Eine Weiterentwicklung in Salach ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht mehr möglich. Der Firmensitz der Heldele Automation GmbH wird in Salach beibehalten. In Kirchheim unter Teck wird ein Zweigbetrieb mit mindestens 50 % der Gesamtbelegschaft errichtet (weitere Zweigbetriebe gibt es derzeit nicht und sind auch nicht geplant). Das Verhältnis der Gesamtbelegschaft in Kirchheim wird mittelfristig durch lokalen Personalaufbau auf deutlich über 50 Prozent steigen. Der Firmensitz der Heldele Mechatronik wird an den möglichen neuen Standort in Kirchheim unter Teck verlegt (der Zweigbetrieb in Lenningen wird dann aufgelöst).

Am Hegelesberg sind eine nahezu emissionsfreie Produktions- und Lagerhalle sowie ein viergeschossiges Bürogebäude vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt des Liefer- und Mitarbeiterverkehrs erfolgt über die Nürtinger Straße. Der Neubau soll zudem eine Dachbegrünung, PV-Anlage und Erdwärme erhalten. Es ist eine Tiefgarage unter der Produktionshalle geplant. Es wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Fokus auf öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Bus), Fahrrädern und E-Fahrzeugen umgesetzt.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens soll direkt nach erfolgtem Kauf begonnen werden; mit einer Inbetriebnahme wird bis etwa Mitte 2026 gerechnet.

### **Wichtige Eckpunkte zur Unternehmensansiedlung der Heldele Automation GmbH:**

<b>Bedarf:</b>	<b>Teilfläche (GE) ca. 10.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Mitarbeiter:</b>	118 (davon ca. 70 MA in Kirchheim unter Teck vorgesehen)
<b>Umsatz:</b>	Ca. 11 Millionen Euro

## **2. Alternative:**

### **Verkauf der westlichen Teilfläche an Schempp-Hirth Flugzeugbau GmbH**

Die Schempp-Hirth Flugzeugbau GmbH ist ein Traditionsunternehmen der Stadt Kirchheim unter Teck. Seit 85 Jahren produziert das Unternehmen Segelflugzeuge am heutigen Standort und war maßgeblich daran beteiligt, dass sich die Stadt heute als „Fliegerstadt“ bezeichnen kann. Seit der Gründung wurden über 6.000 Flugzeuge produziert und in die ganze Welt geliefert.

Das global agierende Unternehmen ist nicht nur Produzent von Leichtflugzeugen, sondern auch Innovationsführer sowie Vorreiter in Aerodynamik und Leichtbau. So laufen derzeit beispielsweise Forschungsprojekte zusammen mit der Universität Stuttgart. Zudem ist Schempp-Hirth Förderer des Segelflugsportes, z. B. für junge Leistungspiloten.

Insgesamt werden derzeit 140 Mitarbeiter beschäftigt, davon ca. 100 MA in der Produktion und Logistik. Aufgrund seiner Vorreiterrolle in der Branche wird auch die Aus- und Weiterbildung sehr aktiv gefördert. In diesem Jahr arbeiten 16 Auszubildende im Unternehmen. Insgesamt wird viel Wert auf moderne, innovative und arbeitnehmerfreundliche Strukturen gelegt.

Um das Unternehmen insgesamt zu modernisieren und für die Zukunft wirtschaftlich abzusichern, sollen Prozesse optimiert, eine energieoptimierte Fertigung sowie ressourcenschonende Abläufe eingeführt werden. Aufgrund der gewachsenen und beengten Strukturen am jetzigen Standort im Klosterviertel ist eine Implementierung der modernen Unternehmensstrukturen kaum möglich. Die Schempp-Hirth Flugzeugbau GmbH hat sich daher dazu entschieden, in einen Neubau zu investieren. Flugplatznahe Standorte (Nabern oder Hahnweide) wurden geprüft und entfallen aus verschiedenen, vor allem planerischen Gründen als Alternativen.

Auf der Gewerbefläche am Hegelesberg soll der neue Firmensitz mit Produktion, Lager und Büros entstehen. Die Zufahrt erfolgt von der Nürtinger Straße her; die Abfahrt könnte in Richtung der Straße Im Hag erfolgen.

### **Wichtige Eckpunkte zur Unternehmensansiedlung der Schempp-Hirth Flugzeugbau GmbH:**

<b>Bedarf:</b>	<b>Teilfläche (GE) ca. 10.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Mitarbeiter:</b>	140
<b>Umsatz:</b>	Ca. 15 Millionen Euro

## **3. Alternative:**

### **Verkauf der westlichen Teilfläche an die Reiser Unternehmensgruppe**

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

Das Unternehmen ist DIN ISO zertifiziert. Ein wesentlicher Bestandteil des Zertifikats ist die Einhaltung von ökologischen Grundsätzen, ethische Verantwortung und kontinuierliche Verbesserung, sowie ein hohes soziales Engagement und Verantwortung für die Mitarbeitenden. Das Kirchheimer Unternehmen ist zudem stark mit dem Standort 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 qualitativen

hohen Standard und eine schnelle Umsetzung von Renovierungen und Sanierungsarbeiten sicherstellen. Bisher ist die Reiser Unternehmensgruppe auf eine Vielzahl von Standorten im Stadtgebiet Kirchheims verteilt, was sich ökologisch und wirtschaftlich als problematisch darstellt. Auf der westlichen Teilfläche am Hegelesberg soll ein Bürogebäude mit Werkshalle und Ausstellungsflächen erstellt werden, um effizientere Arbeitsabläufe und eine einheitliche Kundenbetreuung verschiedener Geschäftsfelder zu ermöglichen.

Für die Umsetzung ihres geplanten Unternehmenshauptsitzes in Kirchheim unter Teck benötigt die Reiser Unternehmensgruppe ca. 10.000 m<sup>2</sup> Fläche. 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. Zuletzt hat sich die Reiser Unternehmensgruppe für die östliche Teilfläche der Gewerbefläche am Hegelesberg beworben, was jedoch ohne Erfolg blieb. Da das Unternehmen aufgrund von Eigenbedarf nicht länger am jetzigen Standort bleiben kann, wird dringend nach einem Ersatzstandort gesucht.

#### **Wichtige Eckpunkte zur Unternehmensansiedlung der Reiser Unternehmensgruppe:**

Bedarf:	Teilfläche (GE) ca. 10.000 m <sup>2</sup>
Mitarbeiter:	120
Umsatz:	Ca. 11 Millionen Euro

#### **Hinweise auf Preisfindung**

Die Veräußerung erfolgt zum aktuellen Verkehrswert. Da die letzte Verkehrswertermittlung inzwischen über ein Jahr zurückliegt; werden die Marktpreise derzeit nochmal überprüft und ggf. aktualisiert. Insgesamt ist voraussichtlich mit Einnahmen i. H. v. ca. 2,6 Millionen Euro zu rechnen.