

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Gemeinderat	12.12.2023	beschließend	öffentlich	3.

Amt/Sachgeb.: Stadtkämmerei

Az.: 022.31; 022.32 - 200/CJ

Verfasser: Herr Bräunle

Datum: 01.12.2023

Gewerbeflächenentwicklung Rosenloh - Eckpunkte einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Verband Re- gion Stuttgart

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird mit der Fertigstellung der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Weilheim an der Teck und dem Verband Region Stuttgart auf der Grundlage der festgelegten Eckpunkte beauftragt. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die vertragliche Vereinbarung zu unterzeichnen.

Vorgang

Sach- und Rechtslage

1. Ausgangslage

Im Gebiet Rosenloh will die Stadt Weilheim an der Teck Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 30 ha realisieren. Davon sind ca. 15,5 ha für die Ansiedlung einer Brennstoffzellenfabrik mit Verwaltungssitz und Forschung & Entwicklung der cellcentric GmbH & Co. KG. Der verbleibende Teil ist für lokale Ansiedlungen bzw. für ortsansässige Betriebe vorgesehen. In einem Bürgerentscheid am 24.04.2022 haben sich die Weilheimer Bürger mit einer Zustimmungsquote von rund 70 % der Wähler dafür ausgesprochen, „im Bereich Rosenloh circa 30 Hektar Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen, die Ansiedlung für Klimaschutz-/Technologieunternehmen, sowie den Bau einer Entlastungsstraße zu ermöglichen“.

Die Realisierung der Brennstoffzellenfabrik der cellcentric GmbH & Co. KG auf einer Fläche von rund 15,5 ha im geplanten Gewerbegebiet Rosenloh in Weilheim hat für die Region Stuttgart eine herausragende standortpolitische Bedeutung. Der Ansiedlungsprozess befindet sich in einem weit fortgeschrittenen Stadium. Eine formale Ansiedlungsentscheidung wird jedoch aller Voraussicht nicht mehr vor dem 31.12.2023 erfolgen können.

Die Schaffung von Baurecht für das Gewerbegebiet Rosenloh ist noch nicht abgeschlossen, befindet sich jedoch auf einem guten Weg. Die Genehmigung der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes steht zeitnah bevor. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist für den 19.12.2023 vorgesehen. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans tritt dieser dann in Kraft. Bestandskraft erhält der Bebauungsplan nach einem Jahr.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet Rosenloh konnte entweder bereits notariell gesichert werden oder es liegen Absichtserklärungen vor. Bei den verbleibenden Grundstücken ist die Stadt Weilheim auf einem guten, teilweise sehr fortgeschrittenen Weg bei den Verhandlungen mit den Eigentümern, oder die Grundstücke sind im ersten Schritt von nachrangiger Bedeutung für die Standortentscheidung von cellcentric und spielen daher in den laufenden Verhandlungen zwischen der Stadt Weilheim und cellcentric keine zentrale Rolle.

Die Stadt muss bis Ende des Jahres zwingend eine Entscheidung über den Flächenkauf im Gebiet Rosenloh treffen, da eine Vielzahl von aufschiebend bedingt beurkundeten Kaufverträgen auf das Datum 31.12.2023 befristet ist. Daraus ergibt sich für die Stadt die Erfordernis, zum Ende des Jahres weitreichende Investitionsentscheidungen zu treffen, obwohl die Ansiedlungsentscheidung von cellcentric zu diesem Zeitpunkt aller Voraussicht nach vertraglich noch nicht fixiert sein wird.

Die Finanzierung wird im Weg einer externen Vorfinanzierung von Grunderwerb und Gebietserschließung durch einen Sonderfinanzierer (Kreditinstitut) übernommen. Über diesen laufen alle Ein- und Auszahlungen bis zur abschließenden Umsetzung und Verwertung des Gewerbegebietes oder bis zum Ende einer vertraglich vereinbarten Laufzeit. Hierzu wird die Stadt mit dem Kreditinstitut eine Sonderfinanzierungsvereinbarung mit einer Laufzeit von 4 (+4 Jahre Verlängerungsoption) abschließen.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bzw. auf die kommunalrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Haushalts ist die Stadt Weilheim nicht in der Lage, das zunächst nicht kassen- aber haushaltswirksame Gesamtinvestitionsvolumen alleine darzustellen. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Weilheim an der Teck mit Schreiben vom 28.09.2023 offiziell mit einer Anfrage zur Unterstützung durch die Region an den Verband Region Stuttgart herantreten.

2. Regionale Unterstützung für die Stadt Weilheim

Das zentrale Ziel der Region ist die Unterstützung der Stadt Weilheim, damit diese zum Stichtag 31.12.2023 die Grunderwerbsvoraussetzungen für die Ansiedlung von cellcentric schaffen kann.

Durch eine entsprechende Einzelfallentscheidung der Regionalversammlung über die regionale Übernahme einer Gewährleistung soll der regionalbedeutsame Teil des Gebiets anteilig finanziell abgesichert werden.

Hierfür unterbreitet der Verband Region Stuttgart der Stadt Weilheim ein entsprechendes Angebot zur Unterstützung im Wege einer vertraglichen Vereinbarung mit folgenden wesentlichen Eckpunkten:

Wesentliche Eckpunkte	
1.	Die Stadt Weilheim an der Teck und der Verband Region Stuttgart schließen eine Vereinbarung zur regionalen Absicherung der Schaffung eines großflächigen regionalbedeutsamen Transformationsstandortes mit einer Fläche von ca. 15,5 ha (57,17 % am Gesamtgebiet) im Gewerbegebiet Rosenloh in Weilheim an der Teck ab. Vorrangiges Ziel ist die Ansiedlung der cellcentric GmbH & Co. KG.
2.	Die Region sichert 100 % der nicht gedeckten Grunderwerbskosten des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes ab.
3.	Die Region sichert 50 % der nicht gedeckten Infrastrukturkosten des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes ab.
4.	Der Maximalbetrag des von der Region abzusichernden Aufwands für die Entwicklung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes liegt bei 21,08 Mio. € – 100 % der Grunderwerbskosten des Transformationsstandortes und 50 % der auf den Transformationsstandort entfallenden Infrastrukturkosten (Erschließung i.w.S. sowie Planungs- und Vermessungskosten) entsprechend der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsanalyse der Stadt Weilheim vom 27.11.2023. Die Infrastrukturkosten basieren auf den in den vorliegenden Erschließungskonzepten für Straße und für Wasser/Abwasser vom 20.11.2023 definierten Umfängen und Standards. Die Infrastrukturkosten werden bis zum Zeitpunkt der gebrauchsfertigen Erstellung der Infrastrukturanlagen jährlich mit den Baupreisindizes für Ingenieurbau, Bauarbeiten (Tiefbau) des Statistischen Bundesamtes dynamisiert. Die Finanzierungs- und Verwaltungskosten werden in Höhe des tatsächlich auf den abzusichernden Gesamtkostenanteil entfallenden Aufwands abgesichert. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse vom 27.11.2023 und die Aufschlüsselung der darin enthaltenen relevanten Kostenpositionen vom 20.11.2023 werden Vertragsbestandteil.
5.	Grundlagen für die Ermittlung des von der Region zu übernehmenden eventuellen Defizits sind: <ul style="list-style-type: none"> • die nachgewiesenen Grundstücks- und Infrastrukturkosten für die Entwicklung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes auf der Grundlage der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 27.11.2023 aufgeführten relevanten Kostenpositionen • die Absicherung von 100 % der nachgewiesenen Grunderwerbs- und von 50 % der nachgewiesenen Infrastrukturkosten für die Entwicklung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes • die nachgewiesenen Finanzierungskosten (Zins- und Verwaltungskosten) in Höhe des tatsächlich auf den abzusichernden Gesamtkostenanteil entfallenden Aufwands

<ul style="list-style-type: none"> • die Zurechnung der Einnahmen aus der Realisierung und Verwertung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes entsprechend des abzusichernden Gesamtkostenanteils • der definierte Maximalbetrag des abzusichernden Aufwands für die Entwicklung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes gemäß der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 27.11.2023 unter Berücksichtigung des für die Infrastrukturkosten angesetzten Dynamisierungsfaktors • Ausgeschlossen sind interne Verwaltungskosten sowie Betriebs- und Unterhaltungskosten.
<p>6. Die Stadt und die Region verpflichten sich, bei allen wesentlichen Fragen und Entscheidungen, die den regionalbedeutsamen Transformationsstandort betreffen, Einigkeit herzustellen. Dies betrifft alle Angelegenheiten, die Auswirkungen auf die Entwicklung und Verwertung des Transformationsstandortes haben, insbesondere Fragen</p> <ul style="list-style-type: none"> • des Flächen- und Nutzungskonzeptes • der Erschließung nach Umfang, Art und Zeitpunkt • der Preis- und Konditionengestaltung (Vertragsparameter) • der Grundstücksvermarktung und -veräußerung (Vermarktungsparameter)
<p>7. Die Region erhält ein Initiativrecht im Hinblick auf die Vermarktung und Veräußerung von Grundstücken im regionalbedeutsamen Transformationsstandort, soweit diese nicht an die cellcentric GmbH & Co. KG veräußert werden.</p>
<p>8. Eine anderweitige Veräußerung von Grundstücken des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes ohne die Mitwirkung der Region ist ausgeschlossen. Dies wird ggf. im Wege einer dinglichen Sicherung abgesichert.</p>
<p>9. Die Stadt Weilheim und die Region verpflichten sich, einvernehmlich auf sich gegebenenfalls verändernde Bedingungen zu reagieren, um eine Verwertung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes zu gewährleisten und um zeitliche und finanzielle Folgewirkungen zu minimieren.</p>
<p>10. Die Laufzeit der Vereinbarung beträgt 10 Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Spätestens mit Ende der Vereinbarung ist die Feststellung des Ergebnisses aus der Entwicklung und Verwertung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes und ein eventuell erforderlicher Ergebnisausgleich durchzuführen.</p> <p>Die Vereinbarung endet vorzeitig, sobald die Feststellung des Ergebnisses aus der Entwicklung und Verwertung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes erfolgt ist und ein eventuell erforderlicher Ergebnisausgleich durchgeführt wurde oder sobald die Stadt erklärt, dass eine Risikoabsicherung seitens der Region nicht erforderlich ist.</p> <p>Spätestens 12 Monate vor Ablauf der regulären Laufzeit entscheiden sich die Stadt Weilheim und die Region einvernehmlich über eine Fortführung und ggf. Anpassung der Vereinbarung.</p> <p>Sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird, werden Kosten und Erlöse aus der Realisierung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes, die nach der Durchführung des Ergebnisausgleiches anfallen, anteilig angerechnet.</p> <p>Sonstige Erlöse, die nach Ende der Vereinbarung noch anfallen, z.B. öffentliche Fördergelder, werden nachträglich anteilig angerechnet.</p>
<p>11. Die Vereinbarung wird nur wirksam, wenn der Bebauungsplan durch die Gremien der Stadt Weilheim rechtskräftig beschlossen wurde und die Stadt Weilheim die bisher durch vorvertragliche Regelungen gesicherten Grundstücke erwirbt.</p> <p>Hinsichtlich noch nicht gesicherter Einzelgrundstücke muss eine hinreichende Sicherheit bestehen, dass diese erworben werden können.</p> <p>Die Stadt verpflichtet sich, die Sicherung der Gesamtflächenkulisse des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes von ca. 15,5 ha aktiv voranzutreiben.</p>

- | |
|---|
| <p>12. Die Stadt Weilheim und die Region verpflichten sich mindestens zweimal im Jahr zu einem Gespräch, um sich über den Stand der Verwertung und die Umsetzung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes abzustimmen. Dabei wird seitens der Stadt in einer Ergebnisfortschreibung dargelegt, welche Einnahmen entstanden sind und wie sich die Kosten entwickelt haben.</p> |
| <p>13. Die Stadt Weilheim und die Region setzen sich über alle wesentlichen Entwicklungen und Sachverhalte, die den regionalbedeutsamen Transformationsstandort betreffen, umgehend in vollem Umfang gegenseitig in Kenntnis.
Die Stadt bindet die Region in alle wesentlichen Entscheidungsprozesse zum regionalbedeutsamen Transformationsstandort ein.</p> |
| <p>14. Die Region kann ihr Informationsrecht zu allen wesentlichen Sachverhalten, die den regionalbedeutsamen Transformationsstandort betreffen, durch von ihr beauftragte Dritte wahrnehmen lassen.
Kann ein Einvernehmen über Entscheidungen, die den regionalbedeutsamen Transformationsstandort betreffen, oder über die Bewertung von wesentlichen Sachverhalten im Sinne der Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern nicht hergestellt werden, wird eine gemeinsam vereinbarte Schiedsstelle hinzugezogen.</p> |

Im nächsten Schritt werden die Eckpunkte – vorbehaltlich der Zustimmung des Gremiums – in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart in eine vertragliche Vereinbarung gefasst.

Über die Zustimmung der regionalen und kommunalen Gremien zu den dargestellten Eckpunkten hinaus müssen die erforderlichen kommunalrechtlichen Genehmigungen vorliegen oder in Aussicht gestellt sein. Dies sind die haushaltsrechtliche Genehmigung der Stadt Weilheim durch das Landratsamt Esslingen sowie die Genehmigung des Abschlusses eines Gewährvertrags nach § 19 GVRS i.V.m. § 88 Abs. 2 S. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Kasse

Die Gewährleistung entfaltet zunächst keine Wirkung auf den Haushalt und die Kasse der Stadt Weilheim wird erst mit der Feststellung der abschließenden Höhe eines ausgleichenden Defizits oder eines erwirtschafteten Überschusses im Rahmen der Abrechnung über das gesamte Gewerbegebiet berührt.

Vor dem Hintergrund der prioritären Ansiedlung der Brennstoffzellenfabrik der cell-centric GmbH & Co. KG und der allgemeinen Marktsituation bei Gewerbeflächen in der Region ist es eher unwahrscheinlich, dass am Ende die maximale Höhe des gesicherten Betrages mit rund 21,08 Mio. € zuzüglich Finanzierungskosten als Defizit zu decken sein werden. Die Erfahrungen der konjunkturellen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie oder des Ukrainekriegs zeigen aber, dass eine Inanspruchnahme – eventuell auch des möglichen Maximalbetrags der regionalen Risikobeteiligung – nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Um ggf. rechtzeitig gegensteuern bzw. entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können, ist ein regelmäßiger Austausch, mindestens zweimal im Jahr, vorgesehen.

5. Sondersituation Genehmigungsverfahren

Erste vertiefte Gespräche mit der für die Genehmigung des Gewährvertrags zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart (RP), ergaben, dass die bisher angedachte Vorgehensweise der Abrechnung (in prozentualer, anteiliger Form bezogen auf die Gesamtfläche Rosenloh) vermutlich nicht genehmigungsfähig ist. Hier wird eine stärkere gebietsbezogene Abgrenzung gefordert. Dies hätte Auswirkungen auf die bisher vorgesehene Abrechnungsmethode und damit auf den von der Region ggf. zu leistenden Mitfinanzierungsanteil. Es werden weiterhin Gespräche mit dem RP geführt, um eine abschließende Betrachtung bzw. finale Darstellung abzustimmen. Die Eckpunkte sind anhand des aktuellen Gesprächsstandes formuliert und lassen in einigen Punkten Spielraum für eine Nachschärfungen bei der Formulierung der Vereinbarung.

Auch der Maximalbetrag muss ggf. noch einmal angepasst werden. Dieser soll aber bis zum Satzungsbeschluss am 19.12.2023 fixiert sein.

Finanzielle Auswirkungen

HH-Auswirkung	überplanmäßig	außerplanmäßig	NachtragsHH notwendig
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n)