

# Fragen und Antworten zum Bürgerentscheid

## 1. Verfahren des Bürgerentscheids

### Warum gibt es den Bürgerentscheid?

Die Frage, ob das geplante Gewerbegebiet Rosenloh in Weilheim realisiert werden soll, ist zukunftsweisend für die Stadt. Bürgermeister Johannes Züfle möchte, dass diese Entscheidung von den wahlberechtigten Weilheimerinnen und Weilheimern selbst getroffen wird. Deshalb hat er dem Gemeinderat einen Bürgerentscheid vorgeschlagen, der diesen mit deutlicher Mehrheit am 22. Februar 2022 befürwortet hat.

### Wie läuft der Bürgerentscheid ab?

Ein Bürgerentscheid ist ähnlich einer politischen Wahl, wie man sie von Kommunalwahlen, Landtagswahlen und Bundestagswahlen kennt. Am 24. April 2022 haben die wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Stimme in einem Wahllokal abzugeben. Vorab können sie dies auch schon per Briefwahl tun. Auch die Vorbereitungen für einen Bürgerentscheid ähneln denen einer Wahl. Es müssen Wahlhelfer ernannt und geschult werden, Wahllokale vorbereitet, Wahlurnen aufgestellt werden. Am Wahltag nach 18 Uhr zählt ein großes Team die Stimmen aus – auch die der Briefwähler – und ermittelt das Ergebnis. Selbstverständlich ist die Stimmabgabe beim Bürgerentscheid geheim. Die Wahlbenachrichtigungen wurden seit dem 25. März verschickt.

### Wie lautet die Frage des Bürgerentscheids?

Die Frage lautet: „Sind Sie dafür, im Bereich Rosenloh circa 30 Hektar Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen, die Ansiedlung für Klimaschutz- und technologieunternehmen, sowie den Bau einer Entlastungsstraße zu ermöglichen?“. Zur Stimmabgabe können die Wähler „ja“ oder „nein“ ankreuzen.

### Welche Folgen hat der Bürgerentscheid?

Das Votum der Bürgerinnen und Bürger ist für die Stadt bindend. Vom Ergebnis hängt es also ab, ob die Stadt in die weiteren Planungen für das Gewerbegebiet geht oder das Projekt beendet wird.

### Wie können sich Bürgerinnen und Bürger vorab informieren?

Einen guten Einblick in viele Themenbereiche gibt diese Website. Zudem lud die Stadt alle Bürgerinnen und Bürger dazu ein, sich bei zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen persönlich über die Hintergründe des Bürgerentscheids zu informieren und austauschen zu können – sie wurden auch live ins Internet per Stream übertragen.

Darüber hinaus werden alle wesentlichen Hintergründe in einer Informationsbroschüre noch einmal anschaulich dargestellt. Darin haben auch die Fraktionen die Gelegenheit, ihre Ansichten darzulegen. Auch die beiden Initiativen (Bürgerinitiative Rosenloh, Initiative Stark für Weilheim) haben je eine Seite Raum für ihre Argumente erhalten. Die Broschüre wurde mit dem Mitteilungsblatt am 31. März 2022 an alle Weilheimer Haushalte verteilt.

**Warum muss ich für cellcentric sein, wenn ich aber nur dem lokalen Gewerbe neue Flächen geben möchte? Ist die Frage bewusst so gestellt, dass alle JA stimmen müssen?**

Bei einem Bürgerentscheid gibt es nur eine eindeutige Fragestellung, die mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden kann. Die Fragestellung sollte hinlänglich verständlich sein, weshalb mehrdimensionale Fragestellungen und Varianten nicht zur Abstimmung stehen.

**Warum stehen nicht alle 3 (im Bürgergutachten genannten) Varianten zur Abstimmung?**

Siehe Antwort auf vorherige Frage.

## **2. Vorhaben und Fläche**

**Wo entsteht das neue Gewerbegebiet?**

Die Entwicklungsfläche ist rund 30 Hektar groß und liegt nördlich der Landesstraße 1200 zwischen dem Kreisverkehr beim Edeka-Markt und der Kreuzung zum Gewerbegebiet Tobelwasen.

**Welche Gebietsarten (Gewerbe-, Industrie-, Wohngebiet) werden im Bebauungsplan tatsächlich ausgewiesen?**

Im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) werden lediglich „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die Konkretisierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Dabei können für gewerbliche Bauflächen grundsätzlich zwei unterschiedliche Nutzungsarten gem. BauNVO festgesetzt werden – Gewerbegebiet (§ 8) oder Industriegebiet (§ 9). Die Gebietsarten werden unterschieden nach den zulässigen Nutzungen. Im Bereich Rosenloh wird es voraussichtlich beide Nutzungsarten geben.

**Bislang werden die Flächen im Gebiet Rosenloh noch landwirtschaftlich genutzt. Wie kann sie in Gewerbeflächen umgewandelt werden?**

Die Stadt beabsichtigt, landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben, bedarfsgerecht zu erschließen und die so neu geschaffenen Gewerbepplätze wieder zu veräußern. Für den umfangreichen Grunderwerb dieser Gewerbeflächenentwicklung hat die Stadt die Kommunalentwicklung der LBBW Immobilien GmbH (KE) beauftragt. Die KE ist ein

Stand: 12.04.2022

erfahrenes kommunales Kompetenzzentrum für alle Dienstleistungen rund um die Themen Stadtentwicklung, städtebauliche Erneuerung, Bauland- und Grundstücksentwicklung.

Neben dem Grunderwerb ist ein Flächennutzungsplanverfahren und ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Diese Verfahren sehen eine umfangreiche Beteiligung von Fachbehörden, Verbänden und der Öffentlichkeit vor. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Gemeinderat abgewogen und die Verfahrensschritte dort beschlossen.

### **Wie viele Äcker, die gerade in der jetzigen Zeit gebraucht werden, gehen durch das Gebiet kaputt?**

Es liegen keine Erkenntnisse über die tatsächliche Ackernutzung vor. Vor dem Hintergrund, dass die Flächen normalerweise mit jährlich wechselnden Pflanzen belegt sind, lässt sich dies auch nicht allgemein gültig bestimmen.

### **Wie ist der Stand beim Grundstückserwerb? Werden Grundstücksbesitzer, die nicht verkaufen wollen, enteignet?**

Die Stadt Weilheim steht seit eineinhalb Jahren in einem guten Dialog mit den Eigentümern. Die Gespräche finden in großer Transparenz und Offenheit statt. Teilweise wurden bereits zahlreiche Verträge geschlossen. Der Grunderwerb ist noch nicht abgeschlossen. Enteignungen sind für Gewerbeflächen gesetzlich nicht möglich.

### **Gibt es ein Nachverdichtungskonzept für Gewerbeflächen in Weilheim?**

Das gewerbliche Flächenpotenzial in Weilheim ist weitgehend ausgeschöpft. Gewerbebrachen oder Leerstände in nennenswertem Umfang gibt es nicht. Die Flächen innerhalb der Weilheimer Gewerbegebiete sind bereits überwiegend so bebaut, dass eine weitere Ausnutzung und Verdichtung kaum mehr möglich sind. Komplette unbebaute Plätze gibt es nur sehr wenige – und diese befinden sich weitgehend in Privateigentum. Die Stadt Weilheim legt bei der Vermarktung von städtischen Gewerbebauplätzen seit Jahren sehr großen Wert auf die Einhaltung einer kurzfristig zu erfüllenden Bauverpflichtung.

### **Wie decken sich die Anstrengungen in der Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern mit den Plänen zur weitgehenden EFH-Bebauung bspw. in der Gänsweide?**

Es gibt Nachfragen in allen Segmenten der zukünftigen Wohnnutzung. Im Bereich der Innenentwicklung werden dabei oftmals bisher als Ein- oder Zweifamilienhausplätze genutzt Grundstücke für Geschosswohnungsbau umgenutzt. Auch in den Neubaugebieten wird auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Flächen geachtet. Heutige Einfamilienhausplätze sind deutlich kleiner als noch vor einigen Jahren. Zusätzlich kommen andere Formen des EFH zum Einsatz – bspw. als Doppel- oder Kettenhäuser.

**Wird es auch neue Wohngebiete geben, wenn das neue Gewerbegebiet kommt?  
Wo sollen die (von Herrn Züfle genannten) 500 möglichen zusätzlichen  
Wohneinheiten entstehen können?**

Bereits seit einigen Jahren wird den Wohngebieten Gänsweide III sowie Halde III (Hepsisau) geplant. Nach deren Realisierung sind bis 2030 keine weiteren Wohnbaugelände im Außenbereich geplant. Die Zahl von 500 zusätzlichen Wohneinheiten kann weitgehend im Rahmen der Innenentwicklung realisiert werden. Für die meisten dieser Wohneinheiten gibt es schon konkrete Überlegungen von Investoren.

**Gibt es eine Abschätzung darüber, wie viele Lebensmittel im Gebiet Rosenloh angebaut und genutzt werden?**

Es liegen keine Erkenntnisse über die tatsächliche Ackernutzung vor. Vor dem Hintergrund, dass die Flächen normalerweise mit jährlich wechselnden Pflanzen belegt sind, lässt sich dies auch nicht allgemein gültig bestimmen.

**Sind die aktuellen Nutzungen – insbesondere durch Baumkulturen – tatsächlich ökologisch hochwertig?**

Die ökologische Wirkung von Produktionsflächen von Baumschulen ist deutlich geringer als bspw. bei einer Streuobstwiese.

**Was ist dran am Gerücht „Rosenloh II“?**

Es gibt keinerlei Überlegungen oder gar Planungen für ein „Rosenloh II“. Die Flächen nördlich der geplanten Teilumfahrung sind im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ festgelegt.

### **3. Mögliche Ansiedlungen**

**Welche Unternehmen werden sich voraussichtlich ansiedeln?**

Örtliche Betriebe signalisieren seit Jahren, dass sie sich gern in Weilheim erweitern würden. Aktuell kann die Stadt ihnen keine geeigneten Flächen anbieten. Deshalb ist das geplante Gewerbegebiet Rosenloh auch als attraktive Erweiterungsfläche für ortsansässige Betriebe gedacht. Zudem hat das Unternehmen cellcentric bereits großes Interesse signalisiert, sich dort anzusiedeln. cellcentric, ein Gemeinschaftsunternehmen der Volvo Group und Daimler Truck, möchte im Gewerbegebiet Rosenloh Brennstoffzellen – eine klimafreundliche Technik basierend auf Wasserstoff - produzieren. Ziel ist es, in dem Gewerbegebiet Rosenloh einen guten und zukunftsweisenden Mix großer und kleiner Industrie-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln.

**Wie viele Betriebe haben sich in letzter Zeit gemeldet und Bedarfe geäußert und wie viele davon stammen aus Weilheim?**

In den vergangenen eineinhalb Jahren gingen immer wieder Anfragen von Interessenten bei der Stadtverwaltung ein. Aktuell liegen Interessensbekundungen von insgesamt 37 Betrieben vor, die einen Flächenbedarf von insgesamt rund 46 Hektar (ohne cellcentric) angemeldet haben. 19 der 37 Interessenten sind ortsansässige Weilheimer Unternehmen.

**Es wurde die Entwicklung des Bedarfs an Gewerbepätzen in den letzten 15 Jahren vorgestellt. Da ist eine exponentielle Entwicklung erkennbar. Wie soll der Bedarf bedient werden, wenn hier für die nächsten 50-100 Jahre gleich exponentiell interpoliert wird?**

Diese Frage lässt sich nicht vor Ort beantworten. In Weilheim gibt es nur die Flächen im Bereich Rosenloh, die keinen übergeordneten Beschränkungen unterliegt. Für weitere größere Gewerbeflächenausweisungen gibt es in Weilheim keine Bauflächen – ohne dass bspw. der Regionalplan geändert wird oder der Umgang mit Schutzgebieten gesetzlich anders geregelt wird.

**Immer wieder wird der Bedarf bestehender Weilheimer Firmen an Erweiterungsflächen angeführt. Wer sind diese Firmen und was geschieht dann mit deren „Altbauten“ (Stichwort Industriebrachen)?**

Es liegen Anfragen von Weilheimer Firmen aus unterschiedlichsten Branchen vor. Fast immer geht es um neue Betriebszweige, Erweiterung aufgrund Nachfragesituation, Ausweitung des Produktportfolios, etc.

**Wie viele Arbeitsplätze werden entstehen?**

Diese Frage kann erst dann genau beantwortet werden, wenn feststeht, welche Unternehmen sich ansiedeln werden. Aber allein die Fa. cellcentric prognostiziert, dass bis zu 450 neue Arbeitsplätze entstehen werden. Weitere 350 bestehende Arbeitsplätze sollen umgesiedelt werden - überwiegend aus Nabern, wenige aus Esslingen. Auch die ortsansässigen, heimischen Betriebe werden voraussichtlich im Zuge ihrer Erweiterung mehr Personal benötigen. Erfahrungsgemäß entstehen nicht nur zahlreiche neue Arbeitsplätze, sondern auch Ausbildungsplätze für die jungen Menschen aus der Region.

**Woher kommen die Fachkräfte?**

In den Bürgerinformations- und Beteiligungsformaten haben die Experten der Wirtschaftsregion Stuttgart, der IHK und der IG Metall mehrfach dargelegt, dass die Region Stuttgart vor einem gewaltigen wirtschaftlichen Umbruch steht. Tausende Arbeitsplätze werden durch die Transformation der Wirtschaft (z. B. durch den Übergang vom Verbrenner zu alternativen Antrieben) wegfallen. Das wiederum hat Folgen für

Zulieferer, den Maschinenbau bis hin zu den Handwerkern und Dienstleistern, die direkt oder indirekt für diese Wirtschaftszweige bzw. Betriebe arbeiten bzw. Aufträge von diesen erhalten. Unsere Region muss sich nach Meinung der Experten wie auch dem Land Baden-Württemberg daher um die Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze von

morgen kümmern. Zukunftstechnologien sollen in der Region eine Heimat haben, um Arbeitsplätze, Steuereinnahmen und damit letztlich den Wohlstand zu erhalten.

Die Firma cellcentric plant zur Umsiedlung der bestehenden etwa 350 Arbeitsplätze (Entwicklung, Produktion, Administration aus Nabern und zu einem kleinen Teil aus Esslingen) hinzu einen kontinuierlichen Aufbau von 450 weiteren Arbeitsplätzen – überwiegend im qualifizierten gewerblichen Bereich. Die erforderlichen Qualifikationen sind vergleichbar mit den heute in der Automobilindustrie erforderlichen Beschäftigungsqualifikationen und helfen damit, Beschäftigung in der Region zu erhalten. Ebenso sollen Ausbildungsplätze im gewerblichen Bereich geschaffen werden. cellcentric ist ein tarifgebundenes Unternehmen. Durch neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze ergeben sich auch Chancen für qualifizierte Fachkräfte aus Weilheim und der Region, die heute noch lange Pendlerwege in Kauf nehmen müssen.

**cellcentric bietet doch sicher nicht nur HZ-Spezialisten Arbeit, sondern auch Jobs für alle Bildungsabschlüsse, richtig? Sicher sind Teile der 450 neuen Arbeitsplätze auch für unterstützende Berufe?**

cellcentric sieht vor, 350 bestehende Arbeitsplätze umzusiedeln (überwiegend aus Nabern, wenige aus Esslingen). Mittelfristig werden weitere 450 Arbeitsplätze in Weilheim entstehen. Die erforderlichen Qualifikationen sind vergleichbar mit denen der heutigen Automobilindustrie. Vom Ingenieur im Forschungs- und Entwicklungsbereich über die klassischen Ausbildungsberufe bis hin zur Verwaltung. Ebenso sollen spannende Ausbildungsplätze geschaffen werden. Durch neue, zukunftsfähige Arbeitsplätze ergeben sich auch Chancen für qualifizierte Fachkräfte aus Weilheim und der Region, die heute noch lange Pendlerwege in Kauf nehmen müssen.

**An welcher Stelle und in welcher Größenordnung ist die Wasserstoffproduktion vorgesehen? Werden die Mindestabstände zu den Wohngebieten (hier: südl. L1200 und östl. Zeller Str.) eingehalten?**

Für Test- und Erprobungszwecke benötigt cellcentric am Standort auch Wasserstoff zum Betrieb der Brennstoffzellensysteme, diesen sind geplant vor Ort als grünen Wasserstoff – also vollständig aus erneuerbaren Energien – zu gewinnen. Für diese Wasserstoffproduktion ist eine Fläche von ca. 0,5ha am östlichen Rand des Gewerbegebietes Rosenloh an der Zeller Straße vorgesehen. Angestrebt wird eine jährliche Produktionskapazität von etwa 1.500t. Die Menge an gelagertem Wasserstoff wird jedoch unter 5t sein, damit kommt die sog. Störfall-Verordnung der BImSchV nicht zur Anwendung. Alle gültigen Emissionsvorschriften und Mindestabstände müssen durch die Behörden (Landratsamt/Regierungspräsidium) genehmigt und eingehalten werden.

**Wenn cellcentric in Weilheim selbst Wasserstoff erzeugen möchte, wie wird der Strom dafür erzeugt?**

Wenn cellcentric das KLIMA|WERK baut, in dem eine klimafreundliche Technologie produziert wird, dann soll dieses Werk selbstverständlich auch nachhaltig und klimafreundlich gebaut und betrieben werden. Der Wasserstoff wird benötigt für Test- und Erprobungszwecke der Brennstoffzellensysteme, dieser ist geplant vor Ort als grünen Wasserstoff – also vollständig aus erneuerbaren Energien – zu gewinnen. Ein Teil des dafür benötigten grünen Stroms soll durch eine leistungsfähige Photovoltaik Anlage (ca. 40.000m<sup>2</sup>) auf den Gebäuden des KLIMA|WERK selbst produziert werden. Ein weiterer Teil wird ebenfalls grüner Strom aus erneuerbarer Quelle sein (PV, Wind, Wasserkraft, Biomasse). Dieser grüne Strom wird in regionaler Nähe zum KLIMA|WERK produziert werden. Zusätzlich ermöglicht die Wasserstoffproduktion die Nutzung der im Elektrolyse-Prozess anfallenden Abwärme, hier können bis zu 500 Haushalte mit Nahwärme versorgt werden.



## **Ist es möglich, in Süddeutschland grünen Wasserstoff zu produzieren? Woher kommt die erforderliche Energie?**

Ja, das ist möglich. Die erforderliche Energie stammt aus erneuerbaren grünen Stromquellen und wird in einem sog. Elektrolyseur in Wasserstoff umgewandelt. Ein Teil des dafür benötigten grünen Stroms soll durch eine leistungsfähige Photovoltaik Anlage (ca. 40.000m<sup>2</sup>) auf den Gebäuden des KLIMA|WERK selbst produziert werden. Ein weiterer Teil wird ebenfalls grüner Strom aus erneuerbarer Quelle sein (PV, Wind, Wasserkraft, Biomasse). Dieser grüne Strom wird in regionaler Nähe zum KLIMA|WERK produziert werden. Bereits heute beträgt in Baden-Württemberg der Anteil des erneuerbaren Stroms am Gesamtstrombedarf über 40%.

## **Es wurde betont, dass vom Klimawerk keine Immissionen ausgehen. Jeder aus der Industrie weiß, dass eine immissionsfreie Produktion nicht möglich ist. Was ist zu erwarten (Lärm, Schadstoffe, ...)?**

Für alle potenziellen Emissionen, die im Herstellungsprozess entstehen, werden entsprechende technische Anlagen zum Einsatz kommen, die im besten Maße den geltenden Richtlinien entsprechen, dies wird durch eine emissionsrechtliche Prüfung und Genehmigung dokumentiert und sichergestellt. Für die Produktion selbst werden keine großen Umformmaschinen eingesetzt, wie man sie aus der Automobilfertigung z.B. Stahlpressen kennt. Am Standort von cellcentric in Esslingen Pliensauvorstadt wurde eine entsprechende Schallimmissionsprognose für den Betrieb der Produktionshalle erstellt. Demnach rechnet cellcentric mit Schallimmissionen, die den zulässigen Spitzenpegel am Tag sowie in der Nacht unterschreiten und somit unkritisch sind.

## **Welche Ansätze für ein gesellschaftliches und soziales Engagement des Klimawerks in Weilheim kann sich cellcentric vorstellen?**

Cellcentric ist seit Jahrzehnten hier in der Region verwurzelt und einige der Mitarbeiter kommen direkt aus Weilheim. Mit dem KLIMA|WERK Weilheim gibt cellcentric ein klares Bekenntnis zum Standort Weilheim. Cellcentric ist ein zuverlässiger Partner, der sich dauerhaft für Weilheim und seine Bürger engagiert. cellcentric würde voraussichtlich ab 2025 in Weilheim ansässig sein. Welche Projekte und Vereine cellcentric unterstützen wird, gilt es noch zu definieren.

**Nach Veröffentlichungen: PKW = Elektroantrieb, schwere Nutzfahrzeuge = Brennstoffzellensysteme. Neben Volvo und Daimler gibt es weitere Hersteller von schweren Nutzfahrzeugen wie DAF Trucks, Volkswagen Nutzfahrzeuge, Iveco, MAN, Scania und viele weitere. Gilt für diese Hersteller auch die Gleichung "schwere Nutzfahrzeuge = Brennstoffzellensysteme" oder gibt es noch**



## **Entwicklungen in andere Antriebstechniken, wenn ja welche und wie ist hier der Stand?**

Die Shareholder von cellcentric, die Daimler Truck und Volvo Group, haben sich die strategischen Weichen eindeutig gestellt und verfolgen konsequent eine Doppelstrategie bei der Elektrifizierung ihres Portfolios: mit wasserstoffbasierten Antrieben und Batterie. Um den vielen unterschiedlichen Anwendungsfälle und Aufgaben im Nutzfahrzeugbereich gerecht zu werden. Mit dieser Kombination können die Hersteller den Endkunden je nach Anwendungsfall die besten Fahrzeug-Optionen anbieten. Es gilt: Je leichter die Ladung und je kürzer die Distanz, desto eher wird die Batterie zum Einsatz kommen. Je schwerer die Ladung und je länger die Distanz, desto eher wird die Brennstoffzelle das Mittel der Wahl sein. Über die Strategie anderer Hersteller kann cellcentric keine Aussage machen.

## **Bei der Erzeugung von Wasserstoff entsteht sehr viel Abwärme. Gibt es Überlegungen, diese Abwärme zu nutzen?**

Die kommunale Wärmeplanung ist für die Stadt ein wichtiger Prozess, um die Klimaschutzziele im Wärmebereich zu erreichen. Die Stadtverwaltung wird daher eine Machbarkeitsstudie bzw. ein Konzept für die Abwärmenutzung aus den Gewerbeflächen in Auftrag geben. Ausgehend vom langfristigen, über das gesamte Stadtgebiet angelegten Prozess der Kommunalen Wärmeplanung eröffnen sich hinsichtlich der geplanten Gewerbeentwicklung „Rosenloh“ aktuell auch ganz konkrete Chancen und Potenziale. Es wurden bereits Berechnungen angestellt, um erste Tendenzen für das Potenzial einer emissionsfreien Wärmeversorgung in Weilheim ableiten zu können. Hier wurde ein Abwärmepotenzial von bis zu 18.000 MWh/a errechnet, was etwa 1,4 Mio. Liter Heizöl oder der Versorgung von etwa 500 Wohneinheiten entspricht.

## **Sollten sich die Brennstoffzellensysteme nicht durchsetzen und damit kein Weiterbestand der Firma cellcentric. Kommt in solchem Fall das Grundstück samt Gebäude auf den freien Immobilienmarkt mit - möglicherweise - Entwicklungen, die die Stadt Weilheim an dieser prominenten Stelle nicht wünscht oder behält sich die Stadt ein Vorkaufsrecht vor? Stichwort Erbbaurecht.**

Die Stadt Weilheim sichert sich bei Grundstückszuteilungen im gewerblichen Bereich seither ein Vorkaufsrecht. Ferner wird eine Bauverpflichtung und der Zweck des Betriebs definiert.

## **Bezüglich der Steuerungsfunktion der Stadt: Angenommen, ein Weilheimer gewerbliches Unternehmen siedelt vom Stadtgebiet aus, damit werden möglicherweise Flächen für Wohnbebauung in der Stadt frei, damit könnte evtl. die Umwandlung Mischgebiet in Wohngebiet kommen; Gilt dies als Bedingung für die Zuteilung eines Bauplatzes im Gebiet Rosenloh?**

Die Art der Bereitstellung der gewerblichen Bauflächen wird vom Gemeinderat entschieden. Im weiteren Verfahren sind dafür sämtliche Argumente aufzuarbeiten, so dass der Gemeinderat eine belastbare Entscheidungsgrundlage hat.

#### **4. Verkehr**

**Die Verkehrssituation ist jetzt schon völlig überlastet, wie soll das bitte geregelt werden?**

Völlig überlastet ist der Verkehr höchstens dann, wenn die Autobahnumleitung erforderlich wird. Mit der Entlastungsstraße wird aber die Situation am Aral-Knoten entspannt. Damit werden auch die Rückstaus zwischen den Signalanlagen Aral- und Essotankstelle verkürzt.

**Heißt es, dass eine Entlastungsstraße, die ohnehin schon lange erforderlich wäre in diesem Bereich, nur mit einem positiven Entscheid für das Projekt erfolgen wird?**

Ja, das ist so richtig. Nur so kann die Entlastungsstraße derzeit finanziert und auch umgesetzt werden.

**Wird es eine Temporeduzierung auf Tempo 30 geben in den Straßen Teckstraße, Egelsbergstraße, Kirchheimer Str.**

Unabhängig von der Frage der Gewerbeflächenentwicklung hat die Stadt ein Verkehrskonzept für das gesamte Stadtgebiet angestoßen. Aktuell bereitet die Verwaltung die Beauftragung eines Büros durch den Gemeinderat vor. Anschließend sollen umfangreiche Grundlagen für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, ÖPNV, Rad, Fuß) erarbeitet werden. Die Öffentlichkeit soll beteiligt und Vorschläge ausgearbeitet und diskutiert werden. Abschließend gilt es Maßnahmen zu definieren und umzusetzen. In diesem Konzept werden Vorschläge für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet und dem Gemeinderat nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde vorgeschlagen. Erst dann kann eine verlässliche Aussage getroffen werden.

**Ist es ausgeschlossen, dass die mittlerweile deutlich belastete Egelsbergstraße durch die Umgehungsstraße nicht noch weiteren Verkehr aufnehmen muss?**

Im Vergleich mit anderen Straße ist die Egelsbergstraße nicht deutlich belastet. Durch den Umbau ist eine Durchfahrt auf der Egelsbergstraße nicht mehr interessant. Eine Wegweisung über den Egelsberg ist ausgeschlossen.

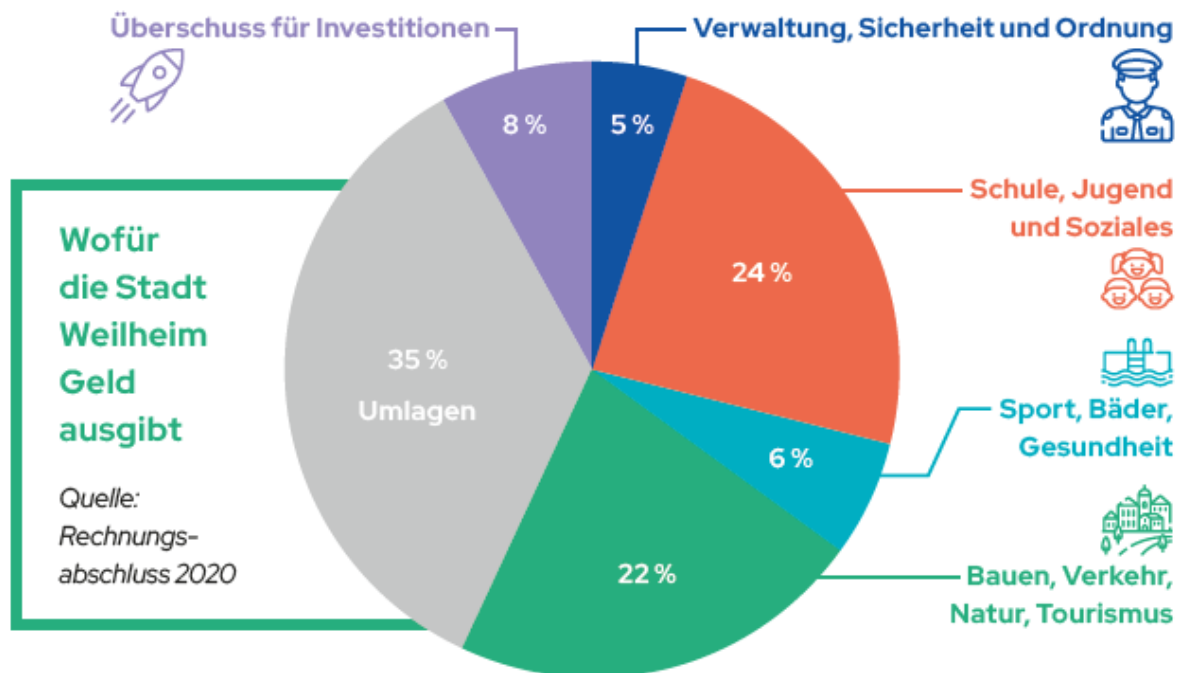
**Wie sieht es mit einem S-Bahn-Anschluss aus?**

Hier laufen derzeit Machbarkeitsstudien. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse kann mehr darüber gesagt werden, in welcher Form eine Schienenanbindung möglich ist.

## Wird eine Teilumfahrung möglich sein, wenn nur eine Teilfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden würde?

Das wird sicher nicht möglich sein, weil der Kreisverkehr am EDEKA und die Kreuzung am Tobelwasen mit der Entlastungsstraße verbunden werden sollen.

### 5. Kosten und Erlöse



## Wie hoch sind die erwarteten Gewerbesteuer-Einnahmen durch die neuen Gewerbeflächen?

Wieviel Gewerbesteuer eine Firma bezahlen wird, kann im Voraus niemand vorhersagen. Zudem unterliegen die Einzelbeträge dem Steuergeheimnis. Hilfsweise könnte folgende abstrakte Annäherung herangezogen werden: Weilheim verfügt über 86 Hektar Gewerbegebiet. Die Betriebe erwirtschafteten im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre rund 4,8 Mio. Euro jährlich. Wenn man das ins Verhältnis setzt, lässt sich ableiten was ein Hektar Gewerbefläche durchschnittlich an Steuereinnahmen erbringt. In Weilheim sind das im Schnitt 55.300 Euro. Im Gebiet Rosenloh sind rund 30 Hektar Gewerbeflächen geplant. So lässt sich eine Prognose erstellen, in welcher Größenordnung Gewerbesteuer eingehen könnte.

Durch ein Gewerbegebiet erhöht sich jedoch nicht nur das Gewerbesteueraufkommen. Weitere Faktoren sind Grundsteuer, Gemeindeanteile an der Einkommensteuer inkl. Familienleistungsausgleich und an der Umsatzsteuer. Diese Steuereinnahmen sowie direkte Einkommen durch Arbeitnehmer und Umsätze bei Handwerkern, Dienstleistern etc. könnten ein erheblicher Beitrag zur nachhaltigen Finanzierung städtischer Aufgaben der Sicherung des Wohlstands der Bürger, zur Leistungsfähigkeit der Sozialsysteme, und zur Stärkung der örtlichen Kaufkraft sein.

**Wie hoch ist das durchschnittliche Gewerbesteueraufkommen der letzten Jahre? Auf welcher Fläche wurde dies generiert? Welche Erwartungen leiten Sie dadurch für das neue Gebiet ab?**

Wieviele Gewerbesteuer eine Firma bezahlen wird, kann im Voraus niemand vorhersagen. Zudem unterliegen die Einzelbeträge dem Steuergeheimnis. Hilfsweise könnte folgende abstrakte Annäherung herangezogen werden: Weilheim verfügt über 86 Hektar Gewerbegebiet. Die Betriebe erwirtschafteten im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre rund 4,8 Mio. Euro jährlich. Wenn man das ins Verhältnis setzt, lässt sich ableiten, was ein Hektar Gewerbefläche durchschnittlich an Steuereinnahmen erbringt. In Weilheim sind das im Schnitt 55.300 Euro. Im Gebiet Rosenloh sind rund 30 Hektar Gewerbeflächen geplant. So lässt sich eine Prognose erstellen, in welcher Größenordnung Gewerbesteuer eingehen könnte.



**Konzerne steuern immer wieder Gewinne/Verlust. Wie kann man organisieren, dass in Weilheim das Maximum hängen bleibt für das Gemeinwohl?**

Das Unternehmen cellcentric, das für die neuen Gewerbeflächen Interesse bekundet hat, unterliegt wie alle anderen Unternehmen den geltenden Regeln und würde wie alle anderen Gewerbe, die in Weilheim ansässig sind, besteuert. Die Firma hat mitgeteilt, dass Sie keinen Verlustvortrag aus Vorgängergesellschaften hat.

**Wie hoch sind die bisherigen Planungskosten?**

Um eine gute Grundlage für die Entscheidung zu erarbeiten, hat die Stadt für notwendige externe Unterstützung (Gutachten, Vorplanung, etc.) rund 260.000 Euro investiert.

**Gibt es einen Finanzierungsplan und eine Risikoanalyse zu dem Thema?**

Der Finanzierungsplan sieht eine Deckung der Ausgaben für Planung, Grunderwerb und Erschließung zu 100 Prozent durch den Verkauf der Gewerbebauflächen vor. Diese Finanzierung wird außerhalb des Haushalts, so wie z.B. auch bei allen großen Wohnbaugebieten in der Vergangenheit, abgewickelt. Eine Risikoanalyse liegt nicht vor.

**Was kostet der Ankauf der Grundstücke? Was wird erwartet beim Verkauf? Was kostet die Planung und die Straßeninfrastruktur sowie deren Unterhaltung?**

Die Gewerbeflächenentwicklung basiert – wie auch jede Wohnbauflächenentwicklung – auf einer soliden Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung des maximalen Ankaufspreises mit dem Ziel, dass am Ende eine schwarze Null steht. Im Fall Rosenloh ist der Ankaufspreis allen angefragten Grundstückseignern bekannt. Die Bezahlung des Kaufpreises durch die Stadt erfolgt allerdings erst, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Die Erschließungskosten werden erst im Anschluss im Zuge der Erschließungsplanung detailliert ermittelt. Dann werden beispielsweise auch die Kosten für Ausgleichsflächen berechnet. Schließlich wird die Summe aller Kosten geteilt durch die verkaufbare Fläche. Auf dieser Basis beschließt der Gemeinderat schlussendlich einen Verkaufspreis. In Anbetracht der aktuell vorliegenden Anfragen über eine Gesamtfläche von rund 46 Hektar (zusätzlich zu cellcentric) ist das finanzielle Risiko aus Sicht der Verwaltung sehr gering.

**Wie will die Stadt den enormen Bedarf an Kita-Plätzen in Zukunft stillen (das Kita-Personal ist jetzt schon rar und der Arbeitsmarkt geht immer mehr zurück)?**

Verwaltung und Gemeinderat begegnen dem landesweiten Fachkräftemangel beim pädagogischen Personal durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket, vom Jobrad über den Fitnessstudiogutschein bis hin zur Implementierung von Stellvertretenden Leitungen und Anpassungen der Verfügungszeiten. Darüber hinaus wurde eine Arbeitgebermarke entwickelt, ein Intranet, Team-Tage und vieles mehr eingeführt.

**Inwiefern hat das Gebiet Rosenloh mit den derzeitigen Verkürzungen in der Kinderbetreuung zu tun bzw. wird es in Zukunft haben?**

Das Gebiet Rosenloh hat mit den aktuellen Verkürzungen der Kinderbetreuung nichts zu tun. Diese liegen im allgemeinen Fachkräftemangel begründet. Ferner mussten aufgrund der Corona-Situation in den vergangenen 24 Monate zahlreiche Einschränkungen vorgenommen werden.