

Sitzungsvorlage Nr. RV-088/2023

Regionalversammlung

am 06.12.2023



Verband Region
Stuttgart

zur Beschlussfassung

01.12.2023

- Öffentliche Sitzung -

0023-Ö-RV-088/2023

Zu Tagesordnungspunkt 1

Regionalbedeutsames Gewerbegebiet Weilheim an der Teck-Rosenloh – Konditionen für eine regionale Unterstützung der Stadt Weilheim

I. Sachvortrag:

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*innen mit einer Zustimmungsquote von rund 70 % der Wähler*innen für die Entwicklung des Gebiets Rosenloh ausgesprochen.

Die Realisierung der Brennstoffzellenfabrik der cellcentric GmbH & Co. KG auf einer Fläche von rund 15,5 ha im 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 nach nicht mehr vor dem 31.12.2023 erfolgen können.

Die Schaffung von Baurecht für das Gewerbegebiet Rosenloh durch den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist für den 19.12.2023 vorgesehen. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans tritt dieser dann in Kraft. Der weit überwiegende Teil der Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet Rosenloh konnte bereits notariell gesichert werden. Die Stadt muss bis Ende des Jahres jedoch zwingend eine Entscheidung über den Flächenaufkauf 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 Weilheim an der Teck das Erfordernis, zum Ende des Jahres weitreichende Investitionsentscheidungen zu treffen, auch wenn 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 10 Jahren abschließen.

Nach Auskunft der Stadt Weilheim an der Teck ist die Kommune im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bzw. auf die kommunalrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Haushalts 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 herangetreten.

2. Regionale Unterstützung für die Stadt Weilheim an der Teck - Eckpunkte

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** nach § 88 Abs. 2 S. 1 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg soll der regionalbedeutsame Teil des Gebiets („regionalbedeutsamer Transformationsstandort“) 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 20.10.2023* 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 enthaltenden relevanten Kostenpositionen vom 20.10.2023* werden Vertragsbestandteil.

5. Grundlagen für die Ermittlung des von der Region zu übernehmenden eventuellen Defizits sind:
 - die nachgewiesenen Grundstücks- und Infrastrukturkosten für die Entwicklung des regionalbedeutsamen Transformationsstandortes auf der Grundlage der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 27.11.2023 und in der Kostenaufschlüsselung vom 20.10.2023* 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
 - 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.
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
 - des Flächen- und Nutzungskonzeptes
 - der Erschließung nach Umfang, Art und Zeitpunkt
 - der Preis- und Konditionengestaltung (Vertragsparameter)
 - der Grundstücksvermarktung und -veräußerung (Vermarktungsparameter).
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.
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.
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.
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.
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.
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>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.</p> <p>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.</p> <p>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>

** Das detaillierte Erschließungskonzept wird noch nachgereicht; die Kostenaufschlüsselung wird für die Vereinbarung neu vorgelegt, ohne Auswirkungen auf den Maximalbetrag oder die Ergebnisberechnung.*

3. Kommunalrechtliche Genehmigung

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. Im Übrigen muss der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung formell und materiell rechtmäßig sein.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Kasse der Region

Die Gewährleistung entfaltet zunächst weder eine Wirkung auf den regionalen Haushalt bzw. die Verbandsumlage, noch entsteht eine unmittelbare Zahlungsverpflichtung. Gewährleistungen sind erst dann in Form von Rückstellungen zu bilanzieren, wenn drohende Verpflichtungen aus Gewährleistungen entstehen (Leitfaden

zur Bilanzierung zu § 41 Abs. 1 Nr. 6 Gemeindehaushaltsverordnung [GemHVO]). Dabei begründet die Übernahme einer Gewährleistung alleine noch keine Rückstellungsbildung. Erst, wenn eine tatsächliche Inanspruchnahme erwartet wird, sind Rückstellungen zu bilden, die umlagewirksam werden können. Die Kasse der Region wird erst mit der Feststellung der abschließenden Höhe eines auszugleichenden Defizits oder eines erwirtschafteten Überschusses im Rahmen der Abrechnung über das gesamte Gewerbegebiet (siehe Punkt 10 der Eckpunkte zur Vereinbarung) berührt.

Vor dem Hintergrund der Ansiedlung der Brennstoffzellenfabrik der cellcentric GmbH & Co. KG und der allgemeinen Marktsituation bei Gewerbeflächen in der Region ist es unwahrscheinlich, dass am Ende die maximale Höhe des gesicherten Betrages mit rund 21,08 Mio. € zuzüglich Finanzierungskosten als Defizit zu decken sein werden. Um ggf. weitere Maßnahmen ergreifen zu können, ist ein regelmäßiger Austausch, mindestens zweimal im Jahr, vorgesehen. Im Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung soll regelmäßig über die laufende Entwicklung berichtet werden.

Zur laufenden Begleitung des Projekts und zur Unterstützung bei der Prüfung der Abrechnungen soll externer Sachverstand eingeholt werden. Hierfür werden im Haushaltsplan 2024 und in der Mittelfristigen Finanzplanung in Teilhaushalt 4 (Sachkonto 43150010 Zuweisungen an WRS) Mittel in Höhe von jährlich 50.000 € angesetzt.

5. Weiteres Vorgehen

Die Eckpunkte der vertraglichen Vereinbarung sind mit dem heutigen Beschluss – vorbehaltlich der Zustimmung der Regionalversammlung – gegenüber der Stadt Weilheim an der Teck inhaltlich abschließend ausgehandelt. Im nächsten Schritt werden die Eckpunkte durch einen beauftragten Fachanwalt in Abstimmung mit der Stadt Weilheim in eine detaillierte vertragliche Vereinbarung gefasst.

Der Regionaldirektor wird ermächtigt, diese vertragliche Vereinbarung zusammen mit der Stadt Weilheim an der Teck zu finalisieren und abzuschließen. Parallel wird auch der Gemeinderat der Stadt Weilheim an der Teck die Eckpunkte beschließen (voraussichtliche Beschlussfassung am 19.12.2023). Auch die jeweilige kommunalrechtliche Genehmigungsfähigkeit wird parallel dazu abgestimmt.

Die Vereinbarung sieht darüber hinaus vor, dass die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH im Einvernehmen mit der Stadt Weilheim an der Teck Vermarktungsparameter (inhaltliche Rahmenbedingungen der Grundstücksvermarktung und -veräußerung für den regionalbedeutsamen Teil des Gebiets; siehe Punkt 6 der Eckpunkte zur Vereinbarung) definiert.

II. Beschlussvorschlag:

1. Die Regionalversammlung beauftragt die Geschäftsstelle mit der Fertigstellung der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Weilheim unter Teck und dem Verband Region Stuttgart auf der Grundlage der festgelegten Eckpunkte. Der Regionaldirektor wird ermächtigt, die vertragliche Vereinbarung zu unterzeichnen, dabei sind vertragliche Anpassungen, welche zur Herstellung der aufsichtsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit erforderlich sind, zulässig.

2. Im Haushaltsplan 2024 und in der mittelfristigen Finanzplanung 2025 bis 2027 werden in Teilhaushalt 4 (Sachkonto 43150010 Zuweisungen an WRS) je 50.000 € für externe Projektbegleitung eingestellt.