

| | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <u>Beratungsabfolge:</u> | <u>Datum:</u> | <u>Sitzungsart:</u> |
| Gemeinderat | 18.10.2023 | öffentlich |

Sachstand und weiteres Vorgehen Gewerbegebietserweiterung**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand und das weitere Verfahren zur Kenntnis.

| | |
|--|--|
| <u>Finanzielle Auswirkung:</u> | <u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | |
| <u>Überschreitung:</u> | <u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u> |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | |
| <u>Finanzierungsvorschlag:</u> | |
| <u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u> | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Abschreibungen € |
| | Personal- / Sachaufwand € |

Sachvortrag und Begründung:

Am 22. Juli 2015 beschloss der Verband Region Stuttgart die Änderung des Regionalplans 2009 für die Region Stuttgart. Die Änderung betraf die Festlegung von regionalen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Korridor der Bundesautobahn A 81 vom Engelbergtunnel bis zur nördlichen Regionsgrenze. In diesem Zusammenhang wurde ein regionaler Gewerbeschwerpunkt auch auf der Gemarkung der Gemeinde Schwieberdingen festgelegt. Der Gewerbeschwerpunkt liegt zwischen dem Hochbehälter Laib und der Schnellbahntrasse Stuttgart-Mannheim, d. h. an der nordöstlichen Gemeindegrenze Schwieberdingens, oberhalb des Bosch-Areals; im Osten wird das Gelände durch die L 1141 begrenzt. Es grenzt an die Erweiterungsfläche „Kommunales Gewerbegebiet“ im Westen sowie an die Erweiterungsfläche „Bosch“ im Süden an. Die Bürgerschaft hat sich in einem Bürgerentscheid für die Entwicklung dieser Gewerbeflächen ausgesprochen. Die Grundstücke sowohl im Gebiet des Regionalen Gewerbeschwerpunktes als auch in den schon heute im Flächennutzungsplan enthaltenen kommunalen Erweiterungsflächen sind im Streubesitz einer Vielzahl von Eigentümern und Eigentümergemeinschaften.

Mit der Gewerbegebietsentwicklung sollen einerseits die bereits im Flächennutzungsplan enthalten Gebiete hinsichtlich der Erweiterungsfläche „Bosch“ als auch des „Kommunalen Gewerbegebietes“ für das örtliche Gewerbe entwickelt werden. Diesen beiden Flächen hat der Gemeinderat schon im bisher gültigen Flächennutzungsplan verankert; die Fläche entspricht in etwa der Hälfte des insgesamt zu entwickelndes Gebietes. Die Verwirklichung dieser Eigenentwicklungsflächen ist für unsere Gemeinde von zentraler Bedeutung, da die Gemeinde derzeit über keine Gewerbebauplätze verfügt, die örtlichen Gewerbetreibenden zur weiteren Entwicklung angeboten werden können. Zum anderen geht es um die

Entwicklung des Regionalen Gewerbeschwerpunktes; der in etwa die andere Hälfte der heutigen landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst. Dieser Teil muss nach den Vorgaben der Region mit kommunalen Partnern umgesetzt werden.

Die Gemeinden Schwieberdingen, Hemmingen und die Städte Markgröningen und Ditzingen haben bereits im Mai 2022 eine Vereinbarung im Hinblick auf die künftige, gemeinsame Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeschwerpunktes getroffen. Die Partnergemeinden wollen nun in die gemeinsame Realisierung einsteigen. Für Schwieberdingen ist die Realisation weiterer Gewerbefläche in vielfältiger Weise von zentraler Bedeutung:

- Die Entwicklung der Gewerbesteuer hat in den letzten Jahren gezeigt, dass die Gemeinde diesbezüglich ein Einnahmenproblem im Vergleich zu anderen Kommunen mit weit unterdurchschnittlichen Steuereinnahmen hat. Dies zeigt schon das Ranking der 39 Kreiskommunen; war Schwieberdingen hier im kommunalen Vergleich früher bei den steuerstärksten Kommunen, bewegen wir uns nun im hinteren Drittel bei den steuerschwachen Kommunen.
- Schwieberdingen hat ein ambitioniertes und vielfältiges Aufgaben- und Ausgabenprogramm. Die Realisation der Projekte wird auch von den zur Verfügung stehenden Mitteln abhängen. Dies gilt nicht nur für den Bau, sondern auch für den nachfolgenden laufenden Unterhalt.
- Schwieberdingen benötigt für die sogenannte Eigenentwicklung dringend Gewerbeflächen, um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden.
- Schwieberdingen braucht und will den Stadtbahnanschluss. Neben den dafür benötigten Fahrgastzahlen bietet sich hier die Möglichkeit, bestehende und neue Arbeitsplätze zeitgemäß an das Schienennetz anzubinden.

Zur Verwirklichung der Zielsetzungen fanden eine Vielzahl von Gesprächen mit allen Beteiligten statt. Die Abfrage unter den Eigentümern hat im Ergebnis eine Bereitschaft von rd. 90 % der im Gebiet beteiligten Grundstückseigentümern zum Verkauf ihrer Grundstücksflächen ergeben; dies entspricht einem Flächenanteil von ebenfalls rd. 90 % der Gesamtfläche. Insgesamt konnte mit dem finalen Kaufangebot für eine Gewerbegebietsentwicklung mit der entsprechenden Größe und Komplexität in der Eigentümerstruktur ein hervorragendes Ergebnis erzielt werden. Die Rückmeldungen der Eigentümer machen deutlich, dass die beiden Erweiterungsflächen der Gemeinde gemeinsam mit dem Regionalen Gewerbeschwerpunkt entwickelt werden müssen.

Im November wird dazu in allen am Projekt beteiligten Kommunen die Beschlussfassung über die Gründung eines gemeinsamen Zweckverbandes in die Gremien eingebracht. Über diesen Zweckverband soll dann der Ankauf der Grundstücke, die Überplanung des Gebietes und auch die Vermarktung erfolgen. Zugleich wird den Gemeinderatsgremien auch die Beschlussfassung über die weiteren Verfahrensschritte, wie vor allem Einrichtung einer Projektsteuerung und die Vorbereitung der Vergabe der erforderlichen Gutachten vorgeschlagen. Die Finanzierung des Projektes soll über den Zweckverband erfolgen. Nach Schaffung dieser Voraussetzungen soll dann zeitnah der Abschluss der notariellen Kaufverträge mit den Eigentümern erfolgen.