

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	88
		TOP:	9
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	23.03.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	der Vorsitzende, Herr Dr. Kron (ASW)		
Protokollführung:	Frau Schmidt / pö		
Betreff:	"Bebauungsplan Heßbrühlstr. (Vai 282) den aktuellen Erfordernissen der Allianz AG anpassen, Umwelt- und Klimasünden korrigieren" - Antrag Nr. 75/2021 vom 25.02.2021 (Die FrAKTION)		

Der im Betreff genannte Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Die Tagesordnungspunkte 9 "Bebauungsplan Heßbrühlstr. (Vai 282) den aktuellen Erfordernissen der Allianz AG anpassen, Umwelt- und Klimasünden korrigieren", Antrag Nr. 75/2021 vom 25.02.2021 (Die FrAKTION)" und 9a "Allianz möchte doch nicht so groß in Vaihingen bauen: Was genau geschieht mit dem hohen Planungsgewinn von mind. 40 Mio. €?", Anfrage Nr. 57/2021 vom 16.02.2021 und Antrag Nr. 106/2021 vom 16.03.2021 (beide SPD)" werden gemeinsam aufgerufen. Die Aussprache ist in NNr. 88 wiedergegeben.

BM Pätzold berichtet im Sinne der Präsentation. Anhand Folie 5 erläutert er zusätzlich die geplante Fläche, wonach der erste Bauabschnitt ursprünglich 90.000 m² Brutto-Grundfläche (BGF) betragen habe. Die Allianz wolle diesen nun auf 72.500 m² BGF reduzieren. Dies entspreche einem Satellitengebäude mit rund 18.000 m² BGF. Als Begründung nenne die Firma den starken Zuwachs von Homeoffice. Als neue Nutzungs-

möglichkeit ergebe sich dadurch eine Fläche für den KI-Park (Folie 6), der mit den Vorlagen 17/2021 und 38/2021 auf den Weg gebracht worden sei. In der Neuaufteilung verbleibe die Hauptfläche weiterhin bei der Allianz (Allianz-Park mit 66 % der GFZ), zwei weitere Satelliten würden dem KI- und LBBW-Park zugeschlagen. Dies bedeute in der Folge eine Anpassung des Städtebaulichen Vertrages und eine mögliche Anpassung der Tiefgarage. Im KI-Park werde die Fläche in zwei Grundstücke aufgeteilt, die den beiden Bauabschnitten entspreche. Die LBBW werde sich innerhalb des geltenden Planrechts bewegen; die Fertigstellungsfristen müssten angepasst werden, da der Bauantrag erst noch erarbeitet werde. Im Gespräch sei eine mögliche Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt in der Heßbrühlstraße, da die beiden Tiefgaragen getrennt erschlossen werden sollen. Die LBBW werde das Gebäude mit einem eigenen Architekten entwickeln. Somit könne das Ansinnen des Antrages Nr. 75/2021 nicht empfohlen werden, denn durch die Ansiedlung des KI-Parks bleibe der Flächenbedarf bestehen.

Weitere Informationen zum Sachverhalt bringt Herr Dr. Kron (ASW) ein und erklärt zum Antrag Nr. 75/2021, die beantragte Änderung der Retentionsfläche würde eine Änderung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes bewirken. In diesem Bereich seien alle Festsetzungen getroffen, und darauf basierten die Baugesuche der Allianz. Eine Verbreiterung des Grünstreifens würde die Baufläche verändern, was den Wettbewerb und die Baugenehmigung obsolet mache. In der Folge ergebe sich ein erheblicher Planungsschaden, da die im Städtebaulichen Vertrag vereinbarte Größe nicht mehr hergestellt werden könne. Somit sei der Antrag Nr. 75/2021 abzulehnen. Zu den hauptsächlich finanziellen Gesichtspunkten des Antrages Nr. 106/2021 bzw. der Anfrage Nr. 57/2021 (TOP 9a) merkt er an, es gebe in Deutschland grundsätzlich keinen Planungswertausgleich. Es gebe zwar regelmäßig Diskussionen darüber, gewisse Planungsgewinne abzuschöpfen, derzeit fehle jedoch die rechtliche Grundlage. Was praktiziert werde, sei dementsprechend ein Lastenausgleich, worauf auch das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) aufbaue. Dabei würden die durch Planungen entstehenden Lasten dem Bauträger/Investor in Rechnung gestellt. Davon betroffen seien Straßen, Wege und Plätze, Wettbewerbe, Gutachterverfahren und teilweise soziale Infrastruktur. Beispielhaft nennt er die Gebiete Stöckach und Eiermann-Campus, für die ein Neu- bzw. Umbau von Schulen diskutiert werde. Man prüfe mit den Fachämtern, wer als Träger infrage komme und in welchem Rahmen ein Kostenbeitrag möglich sei. Etwa bei Kitas könnten maximal 40 % abgerechnet werden. Gewisse Grenzen würden auch durch das SIM gesetzt, wonach ein Drittel des Planungsgewinnes beim Investor verbleibe. Dadurch werde der Anreiz erhalten, das Projekt durchzuführen.

Beim Allianz-Projekt werde der Planungsvorteil im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens festgestellt, so Herr Dr. Kron weiter. Bei den Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertrag seien im Vorfeld die Werte ermittelt worden, die man im weiteren Verfahren überprüfe. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens seien die Kosten in Rechnung zu stellen. Dazu gehörten auch die Erschließungskosten, die sich beim Allianz-Projekt in einer Höhe von 470.000 € bewegten. Weitere Posten seien das Wettbewerbsverfahren sowie Verpflichtungen zum Baumerhalt und zur Errichtung einer unterirdischen Dreifeld-Sporthalle. Des Weiteren würden öffentliche Flächen unentgeltlich abgetreten und die Retentionsfläche hergestellt. Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von rund 40.000 € seien bereits von der Allianz erstattet worden. Des Weiteren seien im Verfahren im Rahmen des Grundstücksvertrages mit der SWSG verschiedene Verhandlungen geführt worden. Dabei handle es sich um die Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages und die Umsetzung der Mieter. Die kleine Wohnsiedlung habe verlagert werden müssen, um Nutzungskonflikte zu lösen (900.000 €). Für die Verlagerung der

Baubetriebsstelle des Tiefbauamtes seien 2,5 Mio. € und für die Herstellung des Interimsstandortes der AWS weitere 3,3 Mio. € in Anspruch genommen worden. Nach Satzungsbeschluss und Abschluss des Verfahrens gebe es keine Möglichkeit, durch den Verkauf nochmals Forderungen zu erheben, denn dabei handle es sich um ein Privatgeschäft zwischen Allianz und LBBW. Herr Dr. Kron hält es grundsätzlich für wünschenswert, durch die Bundesgesetzgebung "Share Deals" zu ermöglichen. Die bereits vor zehn Jahren verkauften "alten" Allianz-Grundstücke seien mittlerweile durch drei verschiedene Investoren-Hände gegangen, von denen keiner Grunderwerbsteuer gezahlt habe. Diese Gesetzeslücke müsse dringend geschlossen werden, um Spekulation zu vermeiden.

BM Pätzold erklärt, die Anfrage Nr. 57/2021 werde zudem schriftlich beantwortet.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) begründet den Antrag Nr. 75/2021 und verweist auf die besondere Historie des Geländes. Entgegen aller Bedenken des Amtes für Umweltschutz hätten OB Kuhn und der Gemeinderat mehrheitlich der Vorlage zugestimmt, um einen großen Gewerbesteuerzahler und Arbeitsplätze in der Stadt zu halten. Ein Jahr nach dieser sicherlich nicht einfachen Entscheidung gegen natürliche Lebensgrundlagen habe sich die Situation komplett verändert. Selbstverständlich habe die Corona-Pandemie die Entwicklung beschleunigt, jedoch sei in allen Beschlüssen eine Weiterverwertung durch den Investor stets angelegt gewesen. Daran sei zu erkennen, dass der Kampf um die Frischluftschneise unter falschen Vorgaben geführt worden sei. Wer leichtfertig ökologische Belange opfere, stehe nun ratlos vor einem Immobiliengeschäft mit gigantischem Gewinn. Um Planungsgewinne bei der Stadt zu halten, müsse das Gelände der Stadt gehören, bevor Planrecht geschaffen werde. Dieses Beispiel müsse für zukünftige Entwicklungen eine Lehre sein. Somit müsse man sich keine "Erpressungsversuche" von großen Unternehmen mehr gefallen lassen, denn Baurecht werde nur dann erteilt, wenn die Fläche der Stadt gehöre. Planungsgewinne könnten letztendlich zugunsten sozialer und ökologischer Belange umverteilt werden. Als Nebenaspekt äußert der Stadtrat die Frage, was mit den freiwerdenden Flächen der Allianz (Reinsburgstraße, Archivstraße/Olgaeck) geschehe. Er plädiert für eine aktive Bodenvorratspolitik, um öffentliche Belange und bezahlbaren Wohnraum garantieren zu können. Er halte den Antrag aufrecht, denn beim Klima dürften keine Kompromisse gemacht werden.

Auf Basis des Antrages Nr. 106/2021 bzw. der Anfrage Nr. 57/2021 hält StR Körner (SPD) fest, das Allianz-Projekt sei ein besonders drastisches Beispiel, wie in Stuttgart Spekulationsgewinne erzielt werden können. Wenn am Ende die Bürger*innen der Stadt dafür die Zeche zahlten, müsse gegen diese Entwicklung vorgegangen werden. Vor einem Jahr sei auf Grundlage eines Bodenrichtwertes von 800 €/m² der Planungsgewinn noch mit 40 Mio. € beziffert worden. Mittlerweile sei der Bodenrichtwert auf 1.200 €/m² gestiegen. Dies führe dazu, dass sich "normale" Menschen in Stuttgart kein Eigentum mehr leisten könnten. Das Allianz-Projekt sei von Anfang an kritisch und unglaubwürdig gewesen. Um die Allianz in Stuttgart zu halten, habe man sich trotzdem dazu durchgerungen, eine stadtplanerisch nicht favorisierte Lösung zu unterstützen. Angesichts des nun deutlich gesunkenen Raumbedarfs der Allianz hätte man sich das gesamte Vorhaben sparen können. Diese Entwicklung halte er für sehr problematisch.

Gegenüber Herrn Dr. Kron merkt StR Körner an, es handle sich hier eindeutig um einen SIM-Fall, was im Städtebaulichen Vertrag auch so festgehalten worden sei. Angesichts eines solchen Projektes müsse zuvor zunächst Transparenz (Anfangswert, Endwert,

Lasten) hergestellt und dann das SIM verfolgt werden. Erfreulicherweise habe Herr Dr. Kron heute bereits erste Zahlen genannt, die grob gerechnet eine Summe von 8 Mio. € ergeben. Wenn nun vom Planungsgewinn von 40 Mio. € zwei Drittel SIM-basiert abgeschöpft würden, seien dies rund 26 Mio. € und nicht nur 8 Mio. €. Aktuell betrage der Planungsgewinn wahrscheinlich 60 Mio. €, und zudem werde die Hälfte des Grundstückes jetzt sogar verkauft. Er wolle wissen, ob nun die Verwaltung oder der Gemeinderat über die Änderung des Städtebaulichen Vertrages entscheide. Im Zuge dessen weist der Stadtrat darauf hin, der Gemeinderat habe vor einem Jahr einen anderen Städtebaulichen Vertrag als Anlage zum damaligen Satzungsbeschluss beschlossen. Wünschenswert sei, die Diskussion mit dem Allianz-Konzern über die Änderung dazu zu nutzen, um über die Abschöpfung des Planungsvorteils erneut ins Gespräch zu kommen. Er verweist auf die enormen Kosten, die auf die Landeshauptstadt beispielsweise beim Thema Verkehr zukämen. Es sei nicht akzeptabel, diese Profite in einem Ausmaß zu privatisieren, das an Unanständigkeit grenze. Abschließend regt er an, in diesem Zusammenhang über die Eigentumsfrage des nun zu veräußernden Grundstückes zu sprechen. Wenn sich Grund und Boden in städtischer Hand befinde, könnten "oben drauf" private Projekte umgesetzt werden.

StRin Schiener (90/GRÜNE) weist die Kritik von StR Rockenbauch zurück. Vor fünf Jahren habe die Allianz glaubhaft versichert, man wolle die Arbeitsplätze zusammenziehen, wofür auch Standorte außerhalb Stuttgarts geprüft worden seien. Für den Grünzug sei damals ein Kompromiss gefunden worden, und es sei ärgerlich, welche Entwicklung nun eingetreten sei. Sie glaube nicht, dass von Anfang Spekulation betrieben worden sei. Sportflächen entsprächen nicht Grünflächen, sondern ebenfalls versiegelten Flächen. Unterstützung signalisiert sie zur Frage von StR Körner, wie es mit dem Städtebaulichen Vertrag weitergeht. Mit dem Verweis auf die Ausführungen von Herrn Dr. Kron plädiert sie dafür, auf "Share Deals" ein verstärktes Augenmerk zu legen. Sie schlägt vor, angesichts des mittlerweile eingereichten Baugesuches durch das Baurechtsamt darauf hinzuwirken, dass um einige Meter von der Südgrenze abgewichen werde, und erhebt dies zum Antrag. Abschließend stellt sie die Frage, warum die Grenze nicht von Nord nach Süd gezogen werde, sodass der Grünzug zumindest zur Hälfte in städtische bzw. LBBW-Hand gelange.

Niemand habe die coronabedingte Entwicklung ahnen können, so StR Dr. Vetter (CDU). Unter dieser Pandemie wäre manche Entscheidung eventuell anders getroffen worden. Durch den Vortrag von Herrn Dr. Kron habe er gelernt, dass ein Lastenausgleich, aber keine Planungsgewinnabschöpfung stattfinde. Der Lastenausgleich sei im Städtebaulichen Vertrag eindeutig definiert und mit Beträgen hinterlegt. An diesen Vertrag sei die Allianz gebunden, unabhängig davon, ob sie das Grundstück verkaufe. Die Allianz könne entweder die Belastung an den Käufer weitergeben oder selbst tragen und den Kaufpreis jeweils entsprechend modifizieren. Insofern seien die von BM Pätzold vorgetragenen Änderungen im Städtebaulichen Vertrag nachvollziehbar. Er betont, dass sich durch die Neuentwicklung eine Chance für den KI-Park ergebe. Dem Antrag Nr. 75/2021 könne seine Fraktion nicht zustimmen, lege zugleich aber Wert darauf, den Lastenausgleich gegebenenfalls an den neuen Eigentümer zu übertragen, damit sich die Stadt nicht schlechter stelle. Auf dieser Basis stehe er einem Verkauf positiv gegenüber.

StR Goller (AfD) betrachtet den spekulativen Vorteil der Allianz zwar als "nicht ideal", aber es dürfe nicht dramatisiert werden. Die Zahlen müssten in Relation zur Realität gesetzt werden. Als Beispiele nennt er die für eine oberirdische Konzerthalle benötigte

unterirdische Sporthalle des Eberhard-Ludwig-Gymnasiums, was inklusive Gebäudesanierung 70 Mio. € koste, sowie die Transformation der Oper für voraussichtlich über 1 Mrd. €. Es könne nicht ein Projekt herausgegriffen und kritisiert werden, zumal durch den KI-Park eine neue Option entstanden sei. Nicht jedes Risiko könne vermieden werden, wenn dadurch die freie Wirtschaft zu stark eingeschränkt werde.

Auf den noch offenen Wettbewerb zum Innovationspark Künstliche Intelligenz verweist StRin Köngeter (PULS). Sie wolle wissen, ob die LBBW für die Gebäude die alleinige Verantwortung übernehme und was geschehe, wenn der Wettbewerb nicht gewonnen werde.

Zu den aufgeworfenen Fragestellungen nimmt BM Pätzold Stellung und hält grundlegend fest, der Bebauungsplan werde nicht geändert. Es erfolge lediglich eine neue Aufteilung der Grundstücke. Die Frischluftschneise sei darin nicht enthalten, da diese Last durch die Allianz getragen werden müsse. Eine Verschiebung der Gebäude sei nicht möglich, da der Bebauungsplan eine klare Position der Gebäude festlege und eingehalten werden müsse. Aufgabe der Verwaltung sei es nun, den Städtebaulichen Vertrag anzupassen. Er betont, die Lasten zur Herstellung des Planrechtes verblieben bei der Allianz. Andere Regelungen gingen auf den neuen Eigentümer über. Was sich ändere, seien die Zeitphasen für die einzelnen Bauabschnitte. So werde Bauabschnitt 1 kleiner, werde aber im vertraglich festgelegten Zeitabschnitt durch die Allianz gebaut. Bauabschnitt 2 werde an die Planungen der LBBW und des KI-Parks angepasst, was der Städtebauliche Vertrag auch vorsehe. An dieser Stelle sei somit kein neuer Beschluss nötig.

Des Weiteren erklärt der Vorsitzende, SIM stelle keine Abschöpfung des Planungsgewinnes dar. Bei SIM laute die Vorgabe, 30 % geförderte Wohnungen herzustellen und anteilige Kita-Kosten, Verkehrsflächen oder Wettbewerbe zu übernehmen. Mindestens ein Drittel des Planungsgewinns verbleibe beim Bauherrn. Eine andere Regelung sei gar nicht möglich, denn es gebe Bauvorhaben, deren Planungsgewinn für die komplette SIM-Abdeckung nicht ausreiche. An dieser Stelle müsse am Baugesetzbuch angesetzt werden, das der Kommune die Möglichkeit gebe, Planungsgewinn abzuschöpfen. SIM sei eine Hilfsstütze, um Forderungen der Kommune in das Verfahren einzubringen. Im Vorfeld des Allianz-Verfahrens seien der Planungsgewinn und die Abgeltungen über SIM dargestellt worden. Parallel dazu habe es Einigungen über Zusatzlasten gegeben. Somit sei SIM kein Mittel, um Planungsgewinn abzuschöpfen; SIM diene stattdessen als Mittel, die durch die Kommune dargelegten Lasten in den Planungsprozess einzubringen. SIM könne nur "gezogen" werden, wenn neues Baurecht komme. Durch einen neuen prophylaktischen Bebauungsplan ergebe sich nicht die Möglichkeit, von zukünftigen Bauherren die Unterschrift für einen SIM-Vertrag zu bekommen.

BM Pätzold betont, der Bebauungsplan ermögliche es, Gewerbe anzusiedeln. Aufgrund eines gesteigerten Anteils an Homeoffice sei zukünftig mit einer Diskussion zu rechnen, wo die Arbeitsplätze stattfinden. Dies könne größere Wohnungen mit Arbeitszimmer oder "Shared Offices" bedeuten. Man habe sich gemeinsam dazu entschlossen, den SynergiePark bei der Anzahl der Arbeitsplätze auszubauen und die verkehrlichen Anbindungen zu verbessern. Dabei seien die Möglichkeiten für Wohnungsbau etwa auf dem Eiermann-Campus geprüft worden.

Zu den vor zehn Jahren verkauften Altflächen der Allianz hält der Vorsitzende fest, die Allianz habe aktuell noch einen Mietvertrag, der aber auslaufe. In der Tat seien die Flä-

chen mittlerweile mehrfach verkauft worden. Für die Fläche an der Karlshöhe gebe es bereits einen Aufstellungsbeschluss, der als Ziel mehr Wohnungsbau ausweise, was durch den aktuellen Eigentümer auch unterstützt werde. Durch die neue Entwicklung ergebe sich nun die Möglichkeit für einen KI-Park in der Nähe zu den Universitäten und die Einrichtung von Arbeitsplätzen für die LBBW. Das geltende Planrecht könne genutzt werden. Wie der Grundstückskauf abgewickelt werde, sei Sache der Allianz und der LBBW. Die Allianz sei darauf hingewiesen worden, dass dies kein Projekt sei, um satte Gewinne einzufahren.

Zur Kritik an der veränderten Planung der Allianz nimmt Frau Aufrecht (OB/82) Stellung und warnt davor, dadurch das Unternehmen, für das viele Menschen aus Stuttgart und der Region tätig seien und sich damit identifizierten, zu beschädigen. Die Allianz stehe zu ihrem Wort und baue mit erheblichen Investitionen auf dem Grundstück. Man müsse stolz sein darauf, dass es Unternehmen gebe, die selbst unter Corona-Bedingungen am Standort investierten. Es erfolge eine Erneuerung des SynergieParks mit hochmodernen Arbeitsplätzen. Das Unternehmen habe glaubwürdig dargelegt, dass der Abbau von Arbeitsplätzen nicht der Anlass für eine reduzierte Bebauung sei. Sie erklärt, Formulierungen wie Erpressungsversuche oder Spekulation seien dem Standort und dem arbeitgebenden Unternehmen nicht angemessen. Zudem betont sie, die Allianz habe durch die Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag und die städtischen Interessen (Dreifeldhalle, Abtretung von Flächen, Interimsstandort AWS etc.) enorme (Planungs-)kosten zu tragen. Es sei ein Glücksfall, mit der Fläche einen Standort mit Baurecht für den KI-Park gefunden zu haben. Unter dem Aspekt des Strukturwandels sei die Entstehung moderner Arbeitswelten zu begrüßen. Abschließend verweist sie darauf, die LBBW sei ein Unternehmen, an dem die Stadt Stuttgart beteiligt sei. Indem man die LBBW dafür gewonnen habe, in die Thematik einzusteigen, sei eine gute Plattform gebildet worden, um Zukunftsarbeitsplätze zu schaffen. Vor diesem Hintergrund bitte sie darum, die Diskussion entsprechend moderat zu führen.

Bereits im Vorfeld des Wettbewerbs sei im Jahre 2017 über die Thematik des Planungsgewinns diskutiert worden, so BM Pätzold ergänzend. Darin sei dargelegt worden, dass eine direkte Abschöpfung des Planungsgewinns nach dem Baugesetzbuch nicht möglich sei. Mit der Frage der Bodenpolitik müsse sich der Rat weiter beschäftigen. Herr Dr. Kron habe vorgetragen, welche Kosten zu Lasten der Allianz gehen. In der Auslobung sei eine mögliche Drittverwendbarkeit von Gebäudeteilen und Teilflächen vorgesehen gewesen.

StR Rockenbauch stellt klar, Stadtentwicklung sei eine komplexe Aufgabe und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik als Hauptorgan dazu verpflichtet, zwischen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Durch das Baugesetzbuch bestehe der Auftrag, das Allgemeinwohl, die ökologischen und sozialen Belange der Bürger*innen einzubringen. Wenn man per Gesetz zu einem Abwägungsprozess verpflichtet sei, könne man durchaus zu unterschiedlichen Auffassungen gelangen. Die eben vernommene Einseitigkeit halte er für nahezu naiv und für diesen Ausschuss nicht sachgerecht. Wenn es um die Bodenproblematik gehe, müsse erkannt werden, dass dies ein endliches Gut und Lebensgrundlage sei. Im Allgemeinwohlauftrag müsse damit strategisch dergestalt umgegangen werden, dass soziale und ökologische Belange "funktionierten".

Die Errichtung eines KI-Parks mit den zugehörigen Arbeitsplätzen stößt grundsätzlich bei StR Körner auf Zustimmung. Mit Blick auf das Gemeinwohl stelle jedoch die Entwicklung der Bodenpreise ein Problem dar. Somit müsse die Frage gestellt werden, wer

daran verdiene. Der Begriff Spekulationsgewinn sei sogar im Steuerrecht enthalten und treffe auf die Entwicklung der Allianz-Fläche vom Sportplatz zum Baugrundstück zu. Aus seiner Sicht sei die Entwicklung der Gewinne viel zu dynamisch und zu hoch. Die Preise stellten die Kalkulationsgrundlage für zukünftige Projekte dar und wirkten sich im Wohnbereich auf die Mieten aus, die dann für Normalverdiener unerschwinglich würden. Er verweist auf die Baulandpolitik in Ulm, wo neue Bebauungspläne nur noch erstellt würden, wenn das Grundstück der Stadt gehöre. Dies sei soziale Marktwirtschaft, was auch im Grundgesetz festgelegt sei. Das Bundesverfassungsgericht habe sich zu dieser Thematik eindeutig positioniert, und dazu gehöre nicht das Recht auf Spekulationsgewinne.

StRin Schiener verweist auf den vorliegenden Angebotsbebauungsplan und die eingezeichneten Gebäude, die das Ergebnis des Wettbewerbes darstellten. Sie gehe davon aus, dass der KI-Park nicht genau die geplanten Satelliten-Gebäude bauen werde; daher könne im östlichen Teil darauf eingewirkt werden, von der südlichen Baugrenze abzuweichen, um die Grünschneise zu verbreitern. Die Verwaltung müsse darauf achten.

Eine Behandlung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen sobald die Stadtplanung ein Unternehmen betreffe, lehnt StR Goller ab und beantragt Ende der Debatte.

Für StR Kotz (CDU) ist der Tagesordnungspunkt für die Diskussion des Umganges mit Flächen nicht geeignet. Aus Sicht seiner Fraktion ändere sich am Planrecht und am Städtebaulichen Vertrag nichts Zentrales, denn es solle im gleichen Planrecht gebaut werden. Die Arbeitsplätze der Allianz seien nicht attraktiver als die Arbeitsplätze des KI-Parks. Angesichts der Zukunftsträchtigkeit seien die KI-Arbeitsplätze eher positiver zu bewerten. Die Allianz bzw. die LBBW müssten weiterhin zu den vertraglichen Bedingungen stehen, die vor wenigen Jahren vereinbart worden seien. Es gebe andererseits aber auch keinen Anlass, einem neuen Eigentümer weitere Kosten aufzubürden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum beim KI-Park die Frischluftschneise verbreitert werden solle, die bei der Allianz hätte bebaut werden dürfen. Die gemeinsam beschlossenen Eckpunkte hätten weiter Bestand.

StRin Köngeter kann sich der Forderung von StRin Schiener nach Verbreiterung der Grünschneise im Bereich des KI-Parks anschließen, was einen guten Kompromiss zwischen dem bestehenden Bebauungsplan und dem Vorschlag der GR-Fraktion Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei darstelle.

Auf den gültigen Bebauungsplan mit Baufenster verweist BM Pätzold. Man werde den Wunsch zur Grünschneise mitgeben, was aber nicht bedeute, dass das Baufenster überschritten werden könne. Ausschlaggebend sei der Entwurf der LBBW; eine Änderung des Bebauungsplanes sei nicht geplant. Das Thema Bodenspekulation werde in der Diskussion um die Bodenpolitik ein wichtiger Aspekt sein.

Der Vorsitzende stellt abschließend fest:

Die Anfrage Nr. 57/2021 wird schriftlich beantwortet.

Der Antrag Nr. 75/2021 wird bei 3 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB/82
 3. S/OB
S/OB-Mobil
Klimaschutz
 4. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 5. Referat SOS
Amt für öffentliche Ordnung
Amt für Sport und Bewegung (2)
 6. Referat T
Tiefbauamt/SES (3)
 7. BezA Vaihingen
 8. Stadtkämmerei (2)
 9. Rechnungsprüfungsamt
 10. L/OB-K
 11. Hauptaktei

- III.
 1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 2. CDU-Fraktion
 3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS