

Regionaler Gewerbeschwerpunkt – Vom Feld zum Geld und der Wertschöpfung

Gemeinsam mit dem Architekt Wolfgang Frey, Vertretern von Porsche, der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat wurde im letzten Jahr viel unter Ausschluss der Öffentlichkeit über den regionalen Gewerbeschwerpunkt (RGS) diskutiert, geplant und bereits entwickelt. Unter anderem wurden Rahmenbedingungen ausgelotet, wie für solch ein Projekt die Flächen zu Verfügung gestellt werden können. Herr Frey hat mit seiner gegründeten Terra GmbH im Gebiet des RGS engagiert Optionskäufe mit einem fest definierten Wert von 100€/m² getätigt. Dabei wurde den Eigentümern erklärt, dass dort ein reines Gewerbegebiet entstehen soll.

Um die Fläche mehrfach nutzen zu können, soll dort eine beträchtliche Anzahl an Wohnungen entstehen. Bei einer veranschlagten Nutzfläche von ca. 248.000m² (Gewerbe/Büro/Wohnen/etc.) ergeben sich daraus 49.600m² für Wohnfläche bzw. bei 2000 EinwohnerInnen 25m² Wohnfläche pro EinwohnerIn und eine EinwohnerInnendichte von 133 EinwohnerInnen pro ha. In Korntal-West haben wir etwa 90 EinwohnerInnen pro ha. Auf dem freien Markt wurden zwischen 1000€ und 1800€ pro m² Bauland (erschlossen) erzielt. Auf dem RGS soll die Fläche mehrfach genutzt werden, was diese wertvoll macht. Denn der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung. Genehmigt der Gemeinderat eine sehr hohe EinwohnerInnendichte und eine intensive Gewerbenutzung folgt daraus ein hoher Bodenwert. Die folgenden Werte sind von mir veranschlagt.

- 1300€/m² für Wohnfläche aufgrund sehr hoher EinwohnerInnendichte (133EinwoherInnen/ha)
- 300€/m² für Gewerbefläche aufgrund hochwertigem und gestapeltem Gewerbe das intensiv genutzt werden kann:
- Wohnfläche 49.600m²x1300€/m² = 64.480.000€
- Gewerbefläche 198.400m²x300€/m²= 59.520.000€
- Gesamt: = 124.000.000€

Die Terra GmbH kann die notwendigen Flächen für ca. 15.000.000€ erwerben und sich somit einen erheblichen Teil des möglichen Bodenwertes sparen. Bedacht werden muss jedoch, dass Erschließungskosten entstehen, die in der Rechnung noch nicht berücksichtigt sind. Außerdem ist ein gestapelter Bau kostenintensiv.

Nun bleibt die Frage offen, wie es die GrundstückseigentümerInnen empfinden, wenn solch eine Wertschöpfung auf den sehr günstig hergegebenen Böden (Optionskäufe mit fest definiertem Preis) stattfindet. Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung stehen mehrheitlich hinter dem günstigen Aufkauf der Flächen, damit der „Premiumpartner Porsche“ dort wirtschaftlich kostenintensive Gebäude errichten kann. Die gesamte Grüne Fraktion steht dem Projekt zwischenzeitlich kritisch gegenüber. Die intensive Nutzung des RGS (Gewerbe/Büro/Wohnen/etc.) wurde zum Zeitpunkt, zu dem die sehr günstigen Optionskäufe stattfanden, nicht ausreichend öffentlich diskutiert.