

Grundstücksgeschäft für Rechenzentrum: Kriterien für ökologisch und finanziell nachhaltige Gestaltung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ersetzt:

- I. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass das in Rede stehende Grundstücksgeschäft für den kompletten Gewerbepark Kilianstädten Nord II zwecks Ansiedlung eines Rechenzentrums auf 12 ha Fläche von enormer ökologischer und finanzieller Tragweite für die Gemeinde Schöneck ist und will deshalb an allen Entscheidungspunkten – wie vorliegend bei der Veräußerung des Grundstücks - die möglichen und notwendigen Vorkehrungen für eine nachhaltige Gestaltung treffen.
- II. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, für die unter III genannten Gestaltungsmerkmale – sofern noch nicht geschehen – mit der Investor*in über weitreichende Vereinbarungen zu verhandeln und diese in einem Vertrag über das Grundstücksgeschäft sowie einem ergänzenden **städtebaulichen Vertrag** oder einer anderen verbindlichen Form zu fixieren.
- III. Relevante Gestaltungsmerkmale setzen sich zusammen aus
 1. **Allgemeinen „Leitlinien zur Erschließung von Gewerbegebieten“**, welche die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.11.2021 auf Antrag von CDU/SPD/FWG verabschiedet hat. Zu beachten sind hier insbesondere die Punkte
 - a. **Minimieren des Landverbrauchs:** Abwägung der Nachteile einer umfassenden Bodenversiegelung bei den beabsichtigten 13 Metern Firsthöhe gegen die Nachteile für den Frischluftaustausch bei einer Gebäudeerhöhung, Prüfung einer besseren Gebäudeausnutzung
 - b. Schaffung von Ausbildungsplätzen und fairen, qualifizierten Arbeitsplätzen
 - c. **Dachflächennutzung für Sonnenenergie**, Prüfung einer Kooperation mit dem benachbarten Autokontor Bayern zur Überdachung der Parkplätze mit PV-Dächern und Lieferung des Stroms an das RZ
 - d. **Dachflächenbegrünung**, zusätzlich zur Ausstattung mit Photovoltaik
 - e. Abwärmenutzung: Nutzung des überwiegenden Teils der unvermeidlich entstehenden Abwärme für Heizzwecke
 - f. **Fassadenbegrünung**
 - g. Regenwasserversickerung
 - h. E-Ladestationen für Fahrräder und Autos
 2. **Spezifika von Rechenzentren** aufgrund deren enormen Bedarfs an Energie. Insbesondere sind zu berücksichtigen:
 - a. **Ökostrom:** Ziel muss sein, den Energiebedarf zu 100 Prozent aus regionalen, erneuerbaren, idealerweise zusätzlichen Quellen zu decken
 - a. **Energieeffizienz:** Einhaltung der (jeweils) aktuellen Kriterien des **Umweltzeichens Blauer Engel** „Klimaschonendes Colocation Rechenzentrum“
 - b. **Jährliche Auditierung** der Einhaltung der Umweltauflagen
 3. **Spezifikum eines Rechenzentrums als Filialbetrieb einer entfernten Zentrale** in Verbindung mit dem geringen Personalbedarf für den Betrieb: Zum Ausgleich der darin begründeten Nachteile bei der Gewerbesteuererlegung ist anstatt des Verkaufs eine **Vergabe in Erbpacht** oder ergänzend zum Verkauf eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag zu prüfen, um einen angemessenen und kontinuierlichen Ertrag für die Gemeinde Schöneck zu generieren.
- IV. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass der Gemeindevorstand für den Vorgang der Rechenzentrums-Ansiedlung, dessen Stromverbrauch weit über den gesamten bisherigen Schönecker Stromverbrauch hinausgehen wird und daher die umfassendste Klima-Entscheidung Schönecks seit seiner Gründung vor 50 Jahren ist, bisher keine **Einschätzung über die Auswirkungen auf den Klimaschutz** abgegeben hat, obwohl

dies seit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2020 Bestandteil jeder Vorlage zu sein hat. Der Gemeindevorstand wird aufgefordert, dies nachzuholen.

- V. Dem Gemeindevorstand wird empfohlen, sich für den Vorgang „nachhaltige RZ-Ansiedlung“ externe, professionelle Unterstützung zu sichern und diese Beratungsleistungen im Haushalt 2022 entsprechend zu budgetieren.
- VI. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, der Gemeindevertretung eine gemäß der Punkte I-V überarbeitete Vorlage über das Grundstücksgeschäft erneut der Gemeindevertretung vorzulegen.

Der Antrag wird überwiesen zur weiteren Beratung in einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz.

Begründung:

Jetzt - vor Abschluss des Grundstücksgeschäfts - ist der Zeitpunkt, an dem die Gemeindepolitik noch Einfluss auf die ökologische und finanzielle Gestaltung des Geschäfts nehmen kann. Nach Abschluss eines – weitgehend bedingungslosen – Vertrags wäre diese Gelegenheit vertan. Daher ist jetzt der Zeitpunkt, um sich in den politischen Gremien intensiv mit dem Vorgang zu beschäftigen.

Denn die mögliche Ansiedlung eines Rechenzentrums in Schöneck hat in zweierlei Hinsicht enormen Einfluss auf die Entwicklung Schönecks für sich selbst wie auch als Teil dieser Welt:

1. Das Rechenzentrum würde den bisherigen gesamten Schönecker CO₂-Ausstoß bei weitem übersteigen
2. Der Verkauf des Grundstücks würde bedeuten, dass keine weiteren Gewerbeflächen für andere, z.B. nach Erweiterung suchenden lokalen Gewerbetreibenden verfügbar wären. Schöneck würde sich bzgl. des Gewerbesteueraufkommens abhängig machen von einer Branche und einem Unternehmen. Zudem sind nach der Logik des Gewerbesteuergesetzes für diesen flächenintensiven Betrieb bezogen auf die Fläche geringere Einnahmen zu erwarten, als wenn die Fläche kleinteiliger an mehrere Gewerbetreibende vergeben würde.

Auch die Ampelkoalition im Bund hat die Bedeutung der Rechenzentren für die Nachhaltigkeit der Digitalisierung erkannt: „Wir werden Rechenzentren in Deutschland auf ökologische Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausrichten, u. a. durch Nutzung der Abwärme. Neue Rechenzentren sind ab 2027 klimaneutral zu betreiben.“ Durch falsche Entscheidungen heute kann auch für Schöneck das Ziel der Klimaneutralität vertan werden. Und das Schöneck-Projekt ist von einer Dimension, die auch im Bundesmaßstab eine wesentliche Rolle spielt.

Daher muss bei diesem Vorgang Gründlichkeit vor Schnelligkeit gehen und das Grundstücksgeschäft so gestaltet werden, dass Schöneck in jeder Hinsicht davon profitiert. Zum Vergleich: In Hanau verhandelte die dortige Hanau Wirtschaftsförderung GmbH, unterstützt von einer externen Beratung mit Fachexpertise, drei Jahre mit dem Projektentwickler, bis ein stimmiges Konzept inklusive städtebaulichem Vertrag vorgelegt wurde, das auch ökologische Standards setzt. Einige Punkte aus diesem Änderungsantrag sind dem Hanauer Vorbild entnommen.

Bei der weiteren Ausgestaltung und Prüfung kann auch herauskommen, dass ein solches Konstrukt nicht möglich ist und Schöneck kein geeigneter Standort für solch ein riesiges Rechenzentrum ist oder nur kleiner gebaut werden sollte, weil beispielsweise die Abwärme in Schöneck mangels ausreichender Abnehmer nicht umfassend genutzt werden kann.

Erläuterungen zu Einzelaspekten der Änderungsvorschläge:

Städtebaulicher Vertrag: Die Zielsetzungen, die die Gemeinde Schöneck bei der Ansiedlung des RZs verfolgen sollte, sind nach §11 Baugesetzbuch insbesondere als mögliche Gegenstände eines Städtebaulichen Vertrags aufgeführt. Der Städtebauliche Vertrag ist als integraler Bestandteil des Grundstücksgeschäfts zu betrachten und sollte daher zeitgleich abgeschlossen werden, da nur dann noch eine sinnvolle Verhandlungsposition besteht:

Baugesetzbuch § 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines

städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein: ...

4. *entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;*

5. *entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.*

Minimierung des Landverbrauchs: Vergleicht man die Größenordnungen der geplanten RZ-Gebäude in Hanau (180 MW in 5 Gebäuden mit je 190 Metern Länge und 60 Metern Breite, d.h. 5,7 Hektar überbaute Fläche) und Schöneck (30 MW in 10 Gebäuden mit je 180 Metern Länge und 23,5 Metern Breite, d.h. 4,2 Hektar überbaute Fläche), so werden in Hanau 32 MW pro Hektar überbaute Fläche erzielt, in Schöneck mit lediglich 7 MW pro Hektar weniger als ein Viertel. Hier sollten die Verhältnisse genau geprüft werden.

PV-Nutzung & Dachbegrünung & Fassadenbegrünung: Anders als in den „Leitlinien zur Erschließung von Gewerbegebieten“ angedeutet, schließen sich diese beiden Nutzungen nicht aus. Im Gegenteil: Eine PV-Anlage, aufgeständert auf einem begrünten Dach liefert ca. 5 Prozent mehr Ertrag aufgrund des Kühleffekts. Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sorgen darüber hinaus für eine Kühlung des Gebäudes und reduzieren deshalb den Kühlbedarf der Rechner.

Energieeffizienz / Blauer Engel: Da es sich um eine komplexe Materie handelt, ist ein externes, vertrauenswürdige Zertifikat ein wichtiges Entscheidungskriterium.

Schadstoffe / Euro7-Norm für Notstromaggregate: Aus Berichten von anderen RZ-Standorten ist bekannt, dass dort „alte, ungefilterte“ Diesel-Aggregate mit durchaus signifikanten Einsatzzeiten zu Luftverschmutzungen führen, was durch den Einsatz moderner Aggregate leicht zu vermeiden ist.

Vergabe in Erbpacht: Für die langfristige Finanzierung der Gemeinde ist ein kontinuierlicher, in einem günstigen Verhältnis zur Gewerbefläche stehender Mittelzufluss gegenüber einem einmaligen Verkaufserlös zu bevorzugen. Die Fläche ist – nicht nur für die Gemeinde Schöneck - eine nicht vermehrbare Ressource.

Die zu erwartende Gewerbesteuer ist hierzu im vorliegenden Fall aus zwei Gründen ungeeignet:

1. Die Abhängigkeit von einem einzigen großen Gewerbetreibenden aus genau einer Branche lässt volatile Gewerbesteuerzahlungen erwarten. Geht es der Branche oder dem Unternehmen schlecht, bleibt die Gewerbesteuer aus.
2. Gemäß Gewerbesteuergesetz §28 gilt *„Sind im Erhebungszeitraum Betriebsstätten zur Ausübung des Gewerbes in mehreren Gemeinden unterhalten worden, so ist der Steuermessbetrag in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile (Zerlegungsanteile) zu zerlegen“*, gemäß §29 *„Zerlegungsmaßstab ist ... das Verhältnis, in dem die Summe der Arbeitslöhne, die an die bei allen Betriebsstätten (§ 28) beschäftigten Arbeitnehmer gezahlt worden sind, zu den Arbeitslöhnen steht, die an die bei den Betriebsstätten der einzelnen Gemeinden beschäftigten Arbeitnehmer gezahlt worden sind“*. Das heißt, die Kommunen der Betriebsstätten mit besonders vielen und gut bezahlten Arbeitsplätzen erhalten einen größeren Teil des Kuchens, d.h. in der Regel die Zentralen, in der die Geschäftsführung, Verwaltung oder in unserem Fall auch die Software-Entwicklung stattfindet. Darüber hinaus ist ein Rechenzentrums-Betrieb von hoher Automatisierung und von Tätigkeiten geprägt, die remote ausgeführt werden können. Aufgrund des relativ hohen Gehaltsniveaus im Rhein-Main-Gebiet ist auch nicht damit zu rechnen, dass für Arbeiten, die nicht zwingend vor Ort im Schönecker RZ ausgeführt werden müssen, Arbeitsplätze in Schöneck geschaffen werden. Dies wird auch durch die Vorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans aus dem Mai 2021 untermauert, wonach am Standort nur ca. 100 Arbeitsplätze entstehen sollen, was bezogen auf die Gewerbefläche von 13 ha gerade mal einem Arbeitsplatz auf 1.300 Quadratmeter entspricht. Eine Öffnungsklausel im Gewerbesteuergesetz, wonach das Finanzamt in Abstimmung zwischen dem Unternehmen und allen Standortgemeinden einen anderen Schlüssel festsetzen könnte, erscheint zumindest auf Dauer nicht zuverlässig. Ebenso sind mögliche Änderungen der Besitzverhältnisse zu bedenken.

Schöneck beherbergt mit dem Autokontor Bayern bereits ein Unternehmen mit enorm hohem Flächenbedarf (ca. 20 ha von derzeit in Schöneck insgesamt ca. 52 ha Gewerbefläche) und bezogen auf diesen Flächenbedarf verhältnismäßig wenig Arbeitsplätzen (gemäß Firmenhomepage insgesamt 450 Mitarbeiter*innen, von denen je nach anzusetzendem Schlüssel Produktionsfläche oder Lagerkapazität ca. 110 bis 160 Arbeitsplätze auf Schöneck entfallen, im besseren Fall also auch hier ca. ein Arbeitsplatz pro 1.300 Quadratmeter). Auch das Gewerbesteueraufkommen ist daher, im Verhältnis zur in Anspruch genommenen Fläche als gering anzusetzen.

Wenn also tatsächlich auf ca. 13 ha ein weiterer so flächenintensiver Betrieb angesiedelt werden soll, dann erscheint eine Verpachtung geeigneter, um eine angemessene, dauerhafte Vergütung für die Gemeinde zu erzielen. Ggf. können auch über einen städtebaulichen Vertrag Regelungen getroffen werden.

Einschätzung über die Auswirkungen auf den Klimaschutz: Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2020 folgenden Beschluss gefasst:

Die Schönecker Gemeindevertretung ...

c) berücksichtigt ab sofort die Auswirkungen auf das Klima bei jeglichen Entscheidungen und bevorzugt Lösungen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken. Hierzu wird für sämtliche Beschlussvorlagen an die Gemeindevertretung und die Ausschüsse in den Jahren 2020 und 2021 folgende Klassifikation verpflichtender Bestandteil.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Ja, positiv*
- Ja, negativ*
- Nicht einschätzbar*
- Nein*

Wird die Frage mit „Ja, positiv“ oder „Ja, negativ“ beantwortet, muss die jeweilige Auswirkung in der Begründung dargestellt werden.

Auf Anfrage der FDP-Fraktion hat der Hessische Städte- und Gemeindebund die Meinung geäußert, dass er diese Vorgabe für rechtlich problematisch halte, da die Gemeindevertretung lediglich die Befugnis habe „verfahrensrechtliche Vorgaben zu treffen, wie z.B. zu regeln, dass die Anträge eine Begründung aufweisen müssen. Inhaltliche, politische Vorgaben können nach diesseitiger Sicht nicht vorgegeben werden, da dies in das umfassende Antragsrecht der Antragsteller eingreifen würde.“ Ungeachtet dessen, dass es sich bei der Stellungnahme des HSGB lediglich um eine - unseres Erachtens nach fragwürdige - Meinungsäußerung handelt und der Beschluss vom 25.06. ja genau die vom HSGB als zulässig erachtete „verfahrensrechtliche Vorgabe“ und eben keine „politische Vorgabe“ macht, wurde der Beschluss vom 25.06.2020 nicht widerrufen und hat daher nach wie vor Gültigkeit. Jenseits dieser Formalie sollte es selbstverständlicher Anspruch des Gemeindevorstands als Antragsteller sein, dass er die Gemeindevertretung über das Vorhaben mit der größten klimapolitischen Auswirkung seit der Gemeindegründung umfassend und transparent informiert. Nachfolgend eine Einschätzung der Fraktion Bündnis90/Die Grünen auf Basis der aktuellen Informationslage:

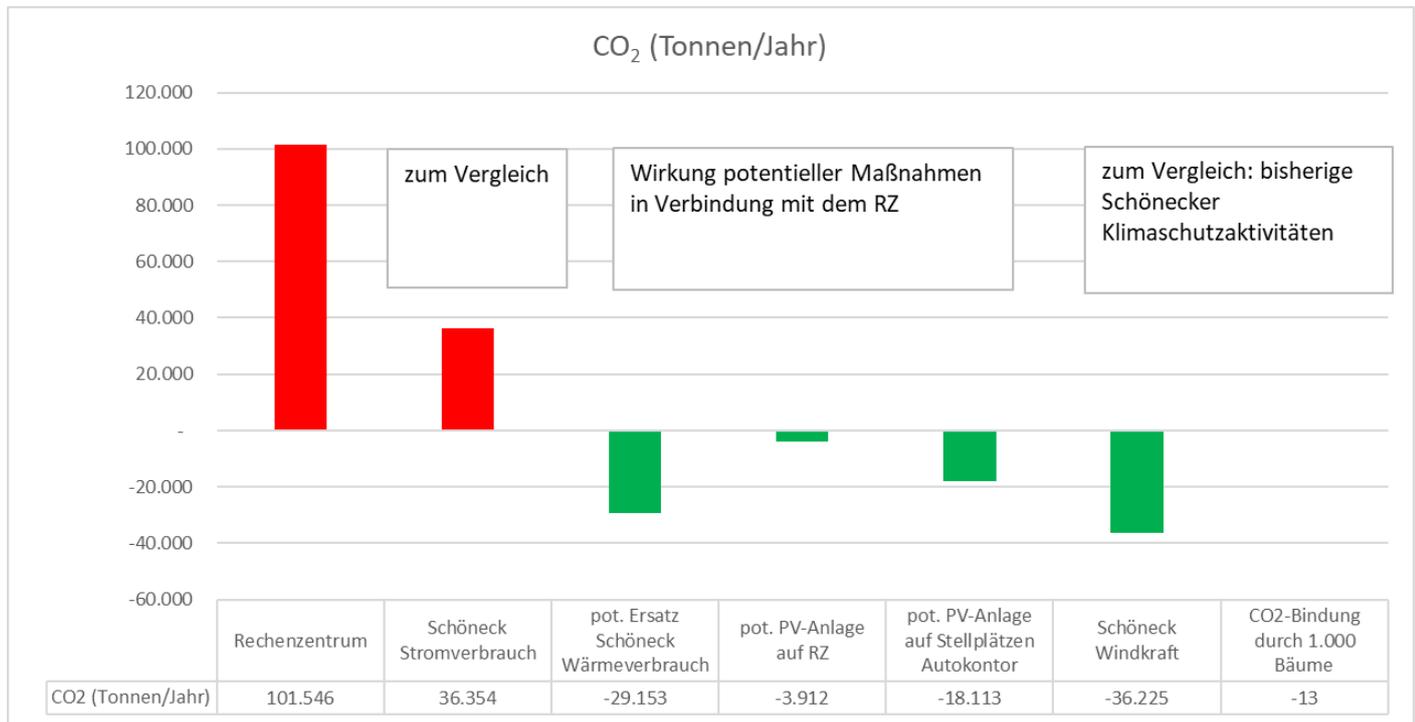
Klassifikation gemäß dem Gemeindevertretungs-Beschluss „Klimaschutz in Schöneck“ vom 25.06.2020

Auswirkungen auf den Klimaschutz

x Ja, positiv

Die Ansiedlung eines RZs hätte zwar erheblichen negativen Einfluss auf den Klimaschutz und

würde die bisherigen Schönecker CO₂-Emissionen weit übersteigen. Durch die im Änderungsantrag skizzierten Maßnahmen könnten diese negativen Auswirkungen jedoch abgemildert oder ausgeschlossen werden. Nachfolgende Grafik zeigt das Verhältnis der durch den Stromverbrauch des RZs induzierten CO₂-Emissionen zum bisherigen durch den gesamten Stromverbrauch Schönecks induzierten CO₂-Ausstoß und zu bisherigen Schönecker Klimaschutzaktivitäten sowie die Wirkung potentieller Maßnahmen zur Verbesserung der Klimawirkung des potentiellen RZs.



Annahmen / Berechnungsgrundlagen	
Umrechnungsfaktor Strom -> CO ₂	966 Gramm pro kWh _{el} (Wert für "moderne Braunkohlekraftwerke", da diese bei erhöhtem Verbrauch weiter genutzt werden müssen)
Rechenzentrum	30 MW Leistung mit Auslastungsgrad 40 %
Schöneck Stromverbrauch	Aus Schönecker Klimaschutzkonzept von 2010, korrigiert um Fehler bei Umrechnung (ca. Faktor 10!!)
Schöneck Wärmeverbrauch	Wenn der gesamte, durch Heizungen induzierte Schönecker CO ₂ -Ausstoß gemäß Klimaschutzkonzept von 2010 durch Abwärme aus dem RZ ersetzt werden könnte
PV-Anlage auf RZ	40.500 m ² Dachfläche: potentielle Belegung zu 80%, 1 kWp pro 8 m ² , 1.000 kWh/Jahr pro kWp
PV-Anlage Autokontor	200.000 m ² Lagerfläche potentielle Belegung zu 75%, 1 kWp pro 8 m ² , 1.000 kWh/Jahr pro kWp
Schöneck Windkraft	Aus Schönecker Klimaschutzkonzept von 2010
CO ₂ -Bindung durch 1.000 Bäume	Quelle: CO ₂ -Online, Durchschnittliche Bindung von 12,5 kg CO ₂ pro Jahr im Lebenslauf einer 80-jährigen Buche

Wolfgang Seifried

Wolfgang Seifried
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen