Änderungsantrag

FDP-Fraktion zur Beschlussvorlage 2026/0040/stv

Änderungsantrag zur Beschlussvorlage Nr. 2026/0040/stv – Strategische Standortsteuerung für Rechenzentren in Eschborn – Städtebauliches Entwicklungskonzept zu Suchräumen, Standortbewertung und Handlungsempfehlungen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Der Beschlussvorschlag der Vorlage Nr. 2026/0040/stv wird durch folgende Fassung ersetzt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Konzept „Strategische Standortsteuerung für Rechenzentren in Eschborn – Städtebauliches Entwicklungskonzept zu Suchräumen, Standortbewertung und Handlungsempfehlungen“ des Fachbereichs 5 – Planen und Bauen zur Kenntnis.

2. Ein Beschluss des Konzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgt in der vorliegenden Fassung nicht.

3. Der Magistrat wird beauftragt, das Konzept ergebnisoffen anhand der folgenden Punkte zu überarbeiten:

    a. **Fiskalische Aspekte:** Darstellung der fiskalischen Auswirkungen in Szenarien, d. h. nach geltendem Recht, nach der geplanten Neuregelung der Gewerbesteuerzerlegung für Rechenzentren (§ 29 Abs. 1 Nr. 4 GewStG-E) und bei deren verzögertem Inkrafttreten bzw. geänderter Ausgestaltung; Einbeziehung des Gewerbesteuerhebesatzes als Standortvorteil (vgl. Begründung zu Ziffer 3 a).

    b. **Wärmewende und Netzausbau:** Berücksichtigung der Abwärmepotenziale für die kommunale Wärmeplanung und der Effekte für den Netzausbau; Einbindung der Netzbetreiber (vgl. Begründung zu Ziffer 3 b).

    c. **Gleichbehandlung von fachlicher Einschätzung und Gesamturteil:** einheitliche und transparente Bewertungsmaßstäbe für alle Gebiete und Einzelstandorte; Auflösung widersprüchlicher Einstufungen (vgl. Begründung zu Ziffer 3 c).

    d. **Leerstand im GE Süd:** Quantifizierung des Leerstands; Prognose der Büronachfrage; Alternativenvergleich Rechenzentrum gegenüber fortdauerndem Leerstand (vgl. Begründung zu Ziffer 3 d).

4. Die überarbeitete Fassung ist der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Rechenzentren sind das Rückgrat der globalen Digitalisierung und gelten als eine der wichtigsten Zukunftsbranchen weltweit. Sie schaffen Investitionen, eröffnen steuerliche Perspektiven und bieten Chancen für die kommunale Energie- und Wärmeversorgung.

Die FDP-Fraktion begrüßt, dass die Stadt Eschborn die Ansiedlung von Rechenzentren aktiv steuern will. Mit dem vorgelegten Konzept erweckt sie allerdings den Eindruck, dass die Ansiedlung von Rechenzentren in Eschborn nicht gewollt ist. Die Begründung der Vorlage hebt selbst die Chancen für die digitale Infrastruktur und einen zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort hervor. Im Konzept und seinen Standortbewertungen schlagen sich diese Chancen jedoch nicht nieder.

Im Gegenteil: Das Konzept sendet ein fatales Signal an die regionale Wirtschaft. Statt einer Zukunftsbranche Raum zu geben, scheint die Stadt Eschborn an Büro- und Einzelhandelsnutzungen festhalten zu wollen – obwohl Homeoffice und flexible Arbeitsformen den Büroflächenbedarf senken und der Onlinehandel den stationären Einzelhandel merklich unter Druck setzt. Die Flächensicherung für Nutzungen, deren Nachfrage strukturell sinkt, blockiert Entwicklungen und verbaut Umnutzungsmöglichkeiten.

Und dieser Eindruck ergibt sich aus dem Ergebnis der vorgelegten Untersuchung selbst: Keine Fläche in ganz Eschborn wird als „geeignet“ eingestuft. Das GE Süd wird trotz rund 50 ha Fläche, Umspannwerk (110 kV), 380-kV-Trasse und sehr guter Glasfaseranbindung als „ungeeignet“ bewertet. Von 18 Einzelstandorten in den GE Süd, West, Ost (inkl. Helfmann-Park I und II) und Camp-Phönix-Park erhalten nur zwei die Einstufung „Tendenz geeignet“, eines davon steht im Eigentum der Stadt bzw. ihrer Tochtergesellschaft selbst.

Um eine belastbare Grundlage für die künftige Bauleitplanung der Stadt, aber auch für Investoren zu schaffen, sollte die grundsätzliche Haltung der Stadt überdacht und die Überarbeitung des Konzepts unter Berücksichtigung der folgenden Punkte erfolgen:

Zu Ziffer 3 a – Fiskalische Aspekte

Unter Verweis auf die Studie von IW Consult und Detecon wird ausgeführt, dass nur etwa 10 % des rechenzentrumsbezogenen Steueraufkommens bei den Kommunen verbleiben und die kommunalen Steuereinnahmen im Vorfeld nur eingeschränkt prognostizierbar seien. Die Stadt will deshalb Betreibermodell, Sitz und Gewerbesteuerzerlegung vorab geklärt wissen.

Allerdings berücksichtigt das Konzept nicht die auf Bundesebene geplante Neuregelung der Gewerbesteuerzerlegung für Rechenzentren. Der Regierungsentwurf eines Einkommensteuerreformgesetzes 2027 (BR-Drs. 507/26, BT-Drs. 21/8235) sieht in § 29 Abs. 1 Nr. 4 GewStG-E einen besonderen Zerlegungsmaßstab für Betreiber vor, die ausschließlich Rechenzentren betreiben. 90 % des Messbetrags sollen nach der nicht redundanten elektrischen Anschlussleistung der Betriebsstätte und nur 10 % nach Arbeitslöhnen zerlegt werden, erstmals für den Erhebungszeitraum 2027. Der Bundesrat hat die Zielsetzung in seiner Stellungnahme vom 16. Oktober 2026 ausdrücklich begrüßt.

Das Gesetzgebungsverfahren ist derzeit nicht abgeschlossen und kommt nicht wie geplant voran. Ob, wann und in welcher Form der Zerlegungsmaßstab in Kraft tritt, ist daher offen. Das ändert nichts an der politischen Richtung: Die stärkere Beteiligung der Standortkommunen ist erklärtes Ziel der Bundesregierung und wird von den Ländern getragen. Ein Konzept, das über Jahre Grundlage der Bauleitplanung sein soll, darf sich deshalb nicht allein am geltenden Recht orientieren.

Die Annahmen des Konzepts zum geringen und kaum prognostizierbaren Steuerverbleib beruhen auf dem derzeit geltenden Zerlegungsmaßstab nach Arbeitslöhnen. Sie tragen nur für diesen Fall. Mit dem vorgesehenen Maßstab würde das Aufkommen bei Betreibern, die ausschließlich Rechenzentren betreiben, maßgeblich von der am Standort angeschlossenen Anschlussleistung abhängen, nicht von der Zahl der Beschäftigten.

Die fiskalische Gesamtbetrachtung ist daher in Szenarien durchzuführen: (1) nach geltendem Recht, (2) nach dem Regierungsentwurf, (3) bei verzögertem Inkrafttreten bzw. geänderter Ausgestaltung. So bleibt die Standortbewertung unabhängig vom Ausgang des Gesetzgebungsverfahrens belastbar. Der Gewerbesteuerhebesatz gilt für alle Unternehmen gleichermaßen. Er ist aber als allgemeiner Standortvorteil im Wettbewerb um die Standortgemeinde bei Einführung des neuen Zerlegungsmaßstabs von größerem Gewicht und ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen.

Zu Ziffer 3 b – Wärmewende und Netzausbau

Eschborn verfügt für seine kommunale Wärmeplanung nur über wenige große Wärmequellen. Die wichtigste Energiequelle für das Projekt bleibt die Abwärme aus Rechenzentren in Frankfurt-Sossenheim. Wer die Rechenzentrum-Ansiedlung auf der eigenen Gemarkung blockiert und sich abhängig von der Wärmelieferung aus Nachbarkommunen macht, schwächt den eigenen Wärmeplan.

Das Konzept wertet Standorte zudem ab, weil Wärmetrassen und Abnehmer fehlen. Diese bereitzustellen ist jedoch Aufgabe der Stadt im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung. Die Bewertung wird so zum Zirkelschluss. Für neue Rechenzentren enthält das Energieeffizienzgesetz ohnehin Vorgaben zur Abwärmenutzung. Möglichkeiten einer von Frankfurt unabhängigen Abwärmeversorgung bei der Erschließung des neuen Gebiets Helfmann-Park II bleiben außer Betracht.

Auch beim Stromnetz bleiben Chancen ungenutzt. Rechenzentrumsanschlüsse finanzieren über Baukostenzuschüsse und neue Umspannwerke häufig einen Netzausbau, der später auch Wärmepumpen und Elektromobilität im Gebiet zugutekommt. Die Stromversorgung ist das wichtigste Standortkriterium, bleibt im Konzept aber durchgehend „nicht nachgewiesen“. Die zuständigen Netzbetreiber wurden offenbar nicht einbezogen. Dabei verweist das Konzept selbst auf Offenbach, wo die EVO die Standortbewertung aktiv mitgestaltet hat.

Hinzu kommt die vorgesehene Prüfreihenfolge für die elektrische Versorgung (vgl. S. 32). Die Stadt will ein Vorhaben erst vertieft prüfen, wenn der Investor die Stromanschlusskapazität „belastbar nachgewiesen“ hat. Netzbetreiber vergeben belastbare Kapazitäten aber in der

Regel erst nach Reifegrad des Projekts, also nach Grundstückssicherung und mit Aussicht auf Planungsrecht. Damit entsteht ein „Henne-Ei-Problem“, das in der Praxis wie ein Moratorium wirkt.

Im Rahmen der Überarbeitung sind daher die Wechselwirkungen mit der kommunalen Wärmeplanung und dem Netzausbau zu betrachten. Die zuständigen Netzbetreiber sind in die Standortbewertung einzubinden und die Prüfreihenfolge der Stromanschlusskapazität ist mit ihnen abzusprechen.

Zu Ziffer 3 c – Gleichbehandlung von fachlicher Einschätzung und Gesamturteil

Die Gesamturteile des Konzepts lassen sich aus den fachlichen Einzelbewertungen nicht durchgängig nachvollziehen. Im GE Süd wird das Planungsrecht als „geeignet“, werden Infrastruktur, Risiko und Nachhaltigkeit als „eingeschränkt geeignet“ bewertet. Allein das weiche Kriterium „Umfeldeffekte“ (Stadtbild, Belebung, Nutzungsmischung) ist „ungeeignet“ und kippt das Gesamturteil.

Auch bei den Einzelstandorten führen vergleichbare fachliche Einschätzungen in GE West und Ost zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen. In GE Ost haben die Standorte 2–4 laut Konzept „grundsätzlich günstige Voraussetzungen“ und werden trotzdem „Tendenz ungeeignet“ eingestuft. In GE West bekommen die Standorte 3 und 5 bei ähnlicher Lage „Tendenz geeignet“. In Kap. 3.3 ist das GE Helfmann-Park II Teil eines „eingeschränkt geeigneten“ Gesamtgebiets, in Kap. 3.5 und Abb. 10 dagegen „ungeeignet“.

Im Rahmen der Überarbeitung ist die Ableitung der Gesamtbewertung aus den fachlichen Einzelbewertungen daher nach einheitlichen, transparenten und für alle Gebiete und Einzelstandorte gleichermaßen angewandten Maßstäben vorzunehmen. Widersprüchliche Einstufungen innerhalb des Konzepts sind aufzulösen.

Zu Ziffer 3 d – Leerstand im GE Süd

Das Konzept räumt selbst ein, dass im GE Süd seit Jahren Büroflächen leer stehen. Gleichwohl soll das Gebiet weiterhin für arbeitsplatzintensive Nutzungen wie Büro, Handel und Hotel gesichert werden. Eine Leerstandsquote, eine Prognose der Büronachfrage und ein Vergleich der Alternativen fehlen gänzlich.

Das zentrale Gegenargument des Konzepts, die geringe Arbeitsplatzdichte von Rechenzentren, wird an keiner Stelle dem tatsächlichen Leerstand gegenübergestellt. Ein leerstehendes Bürogebäude schafft keine Arbeitsplätze und trägt kaum zum Steueraufkommen bei.

Im Rahmen der Überarbeitung ist der strukturelle Büroleerstand im GE Süd daher zu quantifizieren (Leerstandsquote, Entwicklung der letzten Jahre) und einer belastbaren Nachfrageprognose für Büroflächen gegenüberzustellen. Auf dieser Grundlage ist ein Alternativenvergleich vorzunehmen, der die (Nach)Nutzung leerstehender bzw. unbebauter Flächen durch Rechenzentren den Effekten eines fortdauernden Leerstands bzw. einer Brache gegenüberstellt.

gez. Christoph Ackermann
Fraktionsvorsitzender