

Pressemitteilung

Stuttgart, Dienstag, den 28.6.2011

Das Schoch-Areal - Tricksen, Täuschen und „Enteignen“ Eine kleine Geschichte über Stadtplanung und Grundwasserschutz

Nicht vor einem Jahr, nicht vor einem halben Jahr und auch nicht vor wenigen Wochen, sondern am 14.6.2011 haben wir unsere Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart gegen die Ausübung eines Vorkaufsrechts der Stadt Stuttgart zurückgezogen. Damit wird das Vorkaufsrecht wirksam und infolgedessen die Stadt Eigentümerin des Areals, wenn auch mit sehr zweifelhaften Methoden. Das jedenfalls ist unsere Überzeugung. Unser Eindruck ist, dass wir vorsätzlich von der Stadt getäuscht wurden, unter Inkaufnahme eines immensen ideellen und finanziellen Schadens auf unserer Seite und auf Seiten der Öffentlichkeit, also der Steuerzahler. Deshalb halten wir es für wichtig, im Nachfolgenden die einzelnen Aspekte nochmals im Detail aufzuzeigen. Damit wollen wir erklären, wie wir zu dieser Einschätzung und zu einem so schwerwiegenden Vorwurf kommen.

Inhalt:

1. Vorgeschichte und Hintergrund, S. 1
2. Stadtplanung / Städtebauliche Entwicklungsziele, S. 2
3. Die uns bisher bekannten städtebaulichen Vorstellungen in der Stadt, S. 3
4. Dekontamination / Sanierung, S. 8
5. Vorkaufsrecht, S. 13
6. Das REFINA Projekt, S. 18
7. Lackfabrik Klumpp, S. 19
8. Fazit, S. 20

Vorgeschichte und Hintergrund

Wir sind eine Gruppe von Freiberuflern, Architekten, Künstlern, Handwerkern und waren seit Jahren auf der Suche nach einem für unsere Zielsetzungen passenden Areal. Ende 2006 erfuhren wir von dem so genannten Schoch-Areal in Stuttgart Feuerbach und begannen sofort mit den nötigen Klärungen, Verhandlungen und Planungen. Das Areal kam uns auch deshalb gelegen, weil wir im weitesten Sinne eine Wiederverwertung bzw. Nachnutzung von Brachflächen für richtig halten. Wir waren überzeugt, dass die Stadt unser Vorhaben sicher begrüßen und uns unterstützen würde, denn es kann ja nur gut sein, wenn Interessenten eine der unzähligen Brachflächen in Stuttgart auf eigene Kosten sanieren und entwickeln. Umso sprachloser waren wir über die Vorgehensweise der Stadt im weiteren Verlauf.

Wir hatten am 4. März 2009 das Schoch-Areal mit notariellem Kaufvertrag erworben, nachdem uns mehrfach versichert wurde, dass die Stadt das Gelände nicht haben wolle. Wenige Tage nach Kauf erfuhren wir über die Zeitung, dass die Stadt das Gelände doch - und schon seit langem - haben wolle. Am 8.5.2009 wurde ein Vorkaufsrecht ausgeübt, gegen welches wir Widerspruch eingelegt und später beim Verwaltungsgericht Stuttgart geklagt haben. In zahlreichen Gesprächen und Schriftwechseln mit Vertretern der Stadt wurden sehr unterschiedliche, teils widersprüchliche Ziele genannt, wegen denen es angeblich zwingend geboten sei, ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Stadtplanung / Städtebauliche Entwicklungsziele

In unserem ersten Konzept, welches bereits vor unserem Kauf kursierte, also in den Jahren 2007, 2008 und teils 2009, hatten wir zu einem überwiegenden Teil einen Erhalt und Umbau des Gebäudebestands vorgesehen sowie Abriss und Neubau auf den verbleibenden Flächen. Die Realisierung hätte, aufgeteilt in mehrere Bauabschnitte, umgehend begonnen werden können.

Das Konzept stieß jedoch bei der Stadt nicht auf Gegenliebe. Interessant ist, dass die Verwaltung erstaunlich schnell zu einer ablehnenden Haltung fand, auf der Basis von Texten, ohne jemals unsere diesbezüglichen Entwürfe überhaupt gesehen zu haben!

Wir räumen aber ein, dass es sehr schwierig ist, sich eine interessante Konversion eines solchen Areals vorzustellen, ohne Referenz, ohne Bilder, während Begriffe wie Shopping-Center, Rewe-, Tengelmann- und Schlecker-Markt offenbar viel schneller bei der Stadt positiv besetzte Bilder erzeugen.

Es gibt jedoch genügend Beispiele für eine erfolgreiche Umwandlung von Bestandsgebäuden, die zunächst für nicht erhaltungswürdig galten. Viele solcher Beispiele sind zu kulturellen Highlights geworden, man denke nur an den Emscher Park und die Zechen im Ruhrgebiet. Das Erkennen solcher Situationen ist sehr stark vom Zeitgeist abhängig. Meist sieht man erst retrospektiv, wie sich im eigenen Kopf das Objekt von einer wertlosen Brache zu einer positiven Marke gewandelt hat. Selbst der Eiffelturm in Paris sollte abgerissen werden.. Beispiele gibt es nicht nur andernorts, sondern auch in Stuttgart. So sollten z.B. das Neue Schloss, das Theaterhaus am Pragsattel und die Markthalle wegen mangelnder Erhaltungswürdigkeit abgerissen werden, was aus heutiger Sicht nur schwer verständlich ist.

Bei der Argumentation der Stadt war für uns problematisch, dass nicht klar wurde, was sie eigentlich will. Während in den beiden Gesprächen mit dem Baubürgermeister und dem Finanzbürgermeister sowie Ämtervertretern (2009) so gut wie ausschließlich die Sanierung des Geländes Thema war, stellte der Vorkaufsbescheid ausschließlich auf städtebauliche Fragen ab und bezog sich nicht mit einem Wort auf die Sanierung. Bereits zu diesem Zweitpunkt wurden Medien, Öffentlichkeit und Gemeinderat unwahr informiert. Die Stadt, besonders aber BM Föll, lancierte die – unwahre - Vorgabe, es sei notwendig, zum Zwecke der Sanierung **alle** Gebäude abzureißen! Herr Flad, der damalige stellvertretende und heutige Leiter des AFU (Amt für Umweltschutz) stellte hingegen klar, dass diese Vorgabe nicht von ihm stamme. Er fordere lediglich einen Gebäudeabriss dort, wo das Auskoffern der Hot-Spots, also der vier hoch kontaminierten Bereiche, einen Abbruch zwingend erforderlich mache.

Alle diese Überlegungen haben jedoch im vorliegenden Fall letztlich keine Relevanz. Nachdem deutlich wurde, dass die Stadt sich gegen unsere „Kleine Lösung“ stellt, haben wir Herrn Prof. Ansgar Lamott damit beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan, einen Masterplan, auszuarbeiten, der vor allem die im Vorkaufsbescheid aufgezählten Aspekte sowie die vom AFU festgelegten Forderungen mit einbezieht. Wir waren der Meinung, dass wenn wir die Forderungen der Stadt erfüllen, der Vorkaufsbescheid hinfällig wäre. Mit unserer neuen Planung, mit unserer „Großen Lösung“, haben wir ungezählte Anläufe unternommen per mail, per Post, per Telefon, in persönlichen Gesprächen mit Mandatsträgern, über die Medien sowie mittels öffentlicher Veranstaltungen, mit dem Ziel, den Konflikt zu lösen. Umso erstaunter waren wir, dass auch mit der „Großen Lösung“ der Widerstand unverändert blieb ?!

Verständlicher wird dies, wenn man unterstellt, dass es letztlich gar nicht um Architektur oder um den Schutz des Grundwassers ging, sondern um Zielsetzungen, die zunächst unmerklich, dann aber deutlicher von der Stadt formuliert wurden. So finden sich in den REFINA Papieren Konzepte für das Schoch-Areal vom Feuerbacher Architekturbüro Schwarz, in welchen bereits 2007 die Erweiterung der Lackfabrik Klumpp mit Produktion und Logistik eingearbeitet war.

Die GRDR (Gemeinderatsdrucksache) 287/2009 vom 20.4.2009 wurde deutlicher und hatte eine entscheidende Funktion, weil mit dieser Vorlage die Verwaltung den Gemeinderat zu der Entscheidung wollte, ein Vorkaufsrecht gegen uns auszuüben und städtische Mittel für die Maßnahme in Millionenhöhe zu beschließen. Die Vorlage war adressiert an die Ausschüsse WA, (24.4.2009) UTA, (28.4.2009) sowie an den Gemeinderat, (30.4.2009) jeweils nicht öffentlich, vom Gemeinderatsauftragssystem nicht übernommen und von den Bürgermeistern Föll und Hahn gezeichnet. In dieser Vorlage ist u.a. bereits zu lesen:

Seite 8:Standortsicherung und ggf. Reservierung von Erweiterungsflächen für die ansässige angrenzende Firma Klumpp....

Seite 11:Die beiden Entwurfskonzepte unterscheiden sich dadurch, dass bei der städtebaulichen Variante 3c im nördlichen Baublock eine Fläche für die Erweiterung der Produktion (hochwertige Beschichtungssysteme für Holz- und Kunststoffoberflächen) der in der Dornbirner Straße ansässigen Firma Klumpp vorgehalten wird, in Variante 2b nur eine Erweiterung der Büroflächen der Fa. Klumpp vorgesehen ist. Der Fa. Klumpp sollen im nördlichen Baublock die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten offen stehen, die für die angrenzende geplante Mischnutzung verträglich sind....

Mit der GRDR 75/2010 vom 25.6.2010 wird als ein nächster Schritt ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB vorgelegt und die Konturen einer Lackfabrik werden deutlicher. Während die Anlagen der GRDR 287/2009 (2b und 3c) noch sehr unauffällig daher kommen, ohne Text und Legende, gibt es bei der Anlage 4 zur GRDR 75/2010 nun einen Plan, Variante 3c, überarbeitet am 6.5.2010, in dem im Klartext steht: Fa. Klumpp, Lager, Produktion und Logistik ! Diese Planungen stehen sämtlichst in krassem Widerspruch zur Begründung des Vorkaufsrechtsbescheids ! Die GRDR 75/2010 wurde im UTA (Ausschuss für Umwelt und Technik) am 13.7. und am 20.7.2010 behandelt, also zu einem Zeitpunkt, wo wir bereits breit unsere „Große Lösung“ (Prof. Lamott) publiziert hatten. Eine Präsentation unserer „Großen Lösung“ in den Ausschüssen wurde abgelehnt. Wäre unser Masterplan z.B. im UTA präsentiert worden, transparent, öffentlich, so wäre zu befürchten gewesen, dass die Absurdität, der Lackfabrik im Vergleich zu unserer Planung deutlich geworden und eine Ablehnung der Lackfabrik immerhin möglich gewesen wäre.

Die bisher uns bekannten städtebaulichen Vorstellungen in der Stadt

OB Schuster, LHS, zu Antrag 779/2007 am 14.12.2007 / 9.11.2007

Der Oberbürgermeister

GZ: OB 6111-08.00

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen / SPD-Gemeinderatsfraktion

Betreff: Chancen für Feuerbach nutzen - unteren Ortskern aufwerten!

Beantwortung/ Stellungnahme

Infolge der Insolvenz der Firma Gebr. Schoch und dem damit verbundenen geplanten Verkauf des Firmenareals besteht die Möglichkeit, die Fläche, die für die Entwicklung des Feuerbacher Bahnhofsbereichs eine Schlüsselstellung einnimmt, neu zu ordnen und aufzuwerten. Die gewünschten Nutzungen auf dem Schoch-Areal (Mischnutzung mit hochwertiger Dienstleistung, nicht störendem Gewerbe, kleinflächigem Einzelhandel (< 800 m²) und einer untergeordneten Wohnnutzung) sind bereits im Rahmenplan, westl. Bahnhof Feuerbach, verankert. Wichtig für die zukünftige Entwicklung des Areals sind u. a. eine durchgängige Geh- und Radwegeverbindung der Burgenlandstraße bis zum Bahnhof und die Grünverbindung zum Killesberg. Im Zuge der Neuplanung ist auch eine Aufwertung des Bahnhof-Vorplatzes vorgesehen. Mit der GR Drs. 263/2007 wurde das Schoch-Areal als Modellstandort für das Bundesforschungsvorhaben REFINA: KMU (Kleine und mittlere Unternehmen) entwickeln KMF (Kleine und mittlere Flächen) ausgewählt. Anknüpfend an laufende Untersuchungen, bei denen die Stadt (Amt für Umweltschutz, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung), die Grundstückseigentümer und potentielle Investoren/Interessenten die Voraussetzungen für eine Neustrukturierung ausloten, sollen neue Strategien zur Revitalisierung erprobt und umgesetzt werden. Dies befindet sich allerdings erst in der Anfangsphase. Im Rahmen KMU KMF wird im 1. Quartal 2008 ein kooperatives Planungsverfahren stattfinden. Gegenstand der Betrachtung wird das Umfeld (öffentlicher Raum, Freiflächengestaltung, Wegeführung etc.) des Schoch-Areals sein.

Das bisherige Planungsrecht lässt die vorgesehene Umnutzung in diesem Bereich nur beschränkt zu. Aus diesem Grund ist ein Bebauungsplanverfahren für dieses Gebiet vorgesehen und soll in Abstimmung mit möglichen Interessenten und Investoren durchgeführt werden (vgl. Roser-Areal)..... (.....)

Dr. Wolfgang Schuster

Aus einem Teil der REFINA Studie v. Januar 2009

*Revitalisierung von kleinen und mittleren Brachflächen / - Impulse und Bausteine -
Förderkennzeichen: 0330748A*

Projektlaufzeit: 01.09.2006 bis 31.05.2009

Projektförderung: Projektträger Jülich des BMBF

Zimmerstrasse 26-27, 10969 Berlin

Autoren: Verbundpartner des Verbundvorhabens „KMU entwickeln KMF“

Seite 30: Schoch-Areal, Stuttgart Feuerbach | Charakteristik "Hohe Komplexität"

*Das Gelände der ehemaligen Schoch-Hartchrom liegt unmittelbar gegenüber dem Feuerbacher Bahnhof, eröffnet somit den ersten Blick auf den Stadtbezirk. Das Areal ist als Nahtstelle zwischen dem Bahnhofsbereich und dem Feuerbacher Zentrum in der Stuttgarter Straße von städtebaulich hoher Bedeutung. Die beiden Teilflächen umfassen zusammen rund 2 ha und gehören mehreren Eigentümern, die einen schnellen Verkauf anstreben. In Folge der industriellen Fertigung weist das Areal schwere Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf, so dass ein akuter Sanierungsbedarf besteht. Vor dem Hintergrund der damit verbundenen Haftungsfrage ist dies das zentrale Hemmnis bei der Flächenentwicklung. Das Gelände liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Bebauungsplans von 1992, eine Konzeptstudie von Schwarz Architekten befasst sich mit möglichen konkreten Planungs- und Nutzungsszenarien. Hier sind auch die Wünsche der nordwestlich angrenzenden **Fa. Klumpp** Coatings berücksichtigt, die auf den nördlichen Teilbereich des Schoch-Areals expandieren möchte.*

Interessant auch hier wieder: es werden einmal allgemeine Ziele angegeben, gegen die im besten Sinne nichts einzuwenden ist, zum anderen wird aber auch hier an der Konkretisierung der Pläne der Fa. Klumpp gearbeitet...

Antrag m. Begründung der Fraktion Die Grünen v. 3.4.2009

[Schoch Areal: Investor mit gutem Konzept](#) (Komm. damit sind wir gemeint)

[Wie ist der richtige Weg zur Bodensanierung?](#)

[Das 12.000 qm große Schoch-Areal am Feuerbacher Bahnhof hat nach jahrelangem Tiefschlaf Anfang März einen Käufer gefunden. Dieser Investor hat ein interessantes Konzept unterschiedlichster Nutzungen. So kann das Quartier belebt und aufgewertet werden.](#)

[Für Werkstätten, Existenzgründer- Betriebe, Künstlerateliers, Büros und Gastronomie stehen schon einige Nutzer in den Startlöchern. Auch Wohnungen sind in einem zweiten Abschnitt geplant. Die Öffnung des Durchgangs vom Bahnhof zur Dornbirner Straße ermöglicht eine Fußwegeverbindung vom Bahnhof zum Ortskern.](#)

[Wir halten es für gut und wichtig, dass in dieser zentralen Lage nicht wieder der übliche Gebäudekomplex mit Mall-Charakter und Glasfassaden entsteht, sondern nach und nach ein lebendiges Areal geschaffen wird, in dem vielfältige Begegnungsmöglichkeiten eröffnet werden. Solche Orte sind in Stuttgart leider Mangelware.](#)

[Jahrelang hat die Altlastenfrage den Stillstand jeder Entwicklung auf dem Schoch - Gelände verursacht. Nun gibt es einen Erwerber mit einem guten Konzept. Wenn sich die Altlastensanierung mit dem Konzept des Investors vereinbaren lässt, meinen wir, braucht die Stadt das Vorkaufsrecht nicht auszuüben. Bis dies geprüft ist, sollte die Frist bezüglich Vorkaufsrecht verlängert werden. Für uns steht außer Frage, dass die Sanierung zum Schutz des Grundwassers umgehend in Angriff genommen und das Chromat im Boden nach dem ökologisch besten Verfahren reduziert werden muss.](#)

[Davon abgesehen verursachen in Feuerbach insgesamt rund 200 Altlastenfälle großflächige Grundwasserverunreinigungen, deren Sanierung ebenfalls noch aussteht. Wir beantragen, das Thema Schoch Areal auf die Tagesordnungen im Ausschuss Umwelt und Technik und im Wirtschaftsausschuss zu setzen:](#)

[A\) Die Verwaltung nimmt zu folgenden Fragen Stellung:](#)

[1. Welche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfolgen momentan auf dem Areal?](#)

[2.a\) Welche verschiedenen Sanierungsszenarien \(vgl. S. 31, Bericht „Kleine und mittlere Unternehmen entwickeln kleine und mittlere Flächen“, UTA 7.4.09\) wurden von der Verwaltung für das Gelände entworfen?](#)

[2.b\) Welche Kosten verursachen diese jeweils? c\) Verfahren zur Reduktion von Chromat 6 zu Chrom 3 und anschließender hydraulischer Sanierung des Bodens werden in einigen Modellvorhaben erfolgreich angewendet. Könnte sich dieses Verfahren zur Behandlung des Bodens vor Ort auch bei Schoch anbieten? \(Vgl. \[www.innovations-report.de/html/berichte/umwelt_naturschutz/bericht-17447.html\]\(http://www.innovations-report.de/html/berichte/umwelt_naturschutz/bericht-17447.html\) / \[www.premiumpresse.de/getPDF.php?prid=154631\]\(http://www.premiumpresse.de/getPDF.php?prid=154631\)\)](#)

[3. Wie fällt die Gesamt-Umweltbilanz aus beim Vergleich von Bodenaushub an den Hot-Spots mit anschließender Deponierung und lokalen Verfahren zur Schadstoffreduzierung im Boden?](#)

[4. Kommt wegen Verseuchungen aufgrund von Bombenabwürfen noch eine Haftung des Bundes in Frage?](#)

[5.a\) Plant die Verwaltung, dem Gemeinderat die Ausübung des Vorkaufsrechts für dieses Areal vorzuschlagen?](#)

5b) Wenn ja, welches Ziel soll damit verfolgt werden? c) Wie stellt sich die Wirtschaftlichkeit aufgrund der zu sanierenden Altlasten dar? d) Plant die Verwaltung bei anderen/weiteren verseuchten Flächen in Feuerbach ein Vorkaufsrecht auszuüben?
6. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts wird verlängert, bis geklärt ist, ob sich Konzept und Altlastensanierung vereinbaren lassen.
B) Im Rahmen der Behandlung von A) erhält der Käufer die Gelegenheit, sein Konzept und seine Sanierungsvorplanung darzustellen.
Silvia Fischer Peter Pätzold Werner Wölflé

Kommetierend ist hierzu anzumerken, dass in diesem Antrag diverse Lösungswege aufgezeigt, aber von der Verwaltung nicht ernsthaft weiter verfolgt wurden.

Aus der GRDR 287/ 2009 v. 20.4.2009

Städtebauliche Ziele: (Seite 8)

Für das Schoch - Areal muss es das Ziel sein, eine Neuordnung und Aufwertung der Fläche, die eine Schlüsselstelle zwischen dem Zentrum von Feuerbach und dem Bahnhof einnimmt, zu erreichen. Dies ist nur in Verbindung mit einer grundlegenden Altlastensanierung bzw. -beseitigung zu verwirklichen. Entsprechend dem Rahmenplan Feuerbach Mitte - westlicher Bahnhofsbereich - von 1996 soll hier die Umstrukturierung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet, eine stärkere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, ein besseres städtebauliches Erscheinungsbild (positives Image) und die Schaffung der Voraussetzung für Wohnen erfolgen.

Daraus und aus den Zielen des SVG lassen sich auch die konkreten Zielvorstellungen für die Entwicklung des Schoch -Areal ableiten:

- Sanierung der Altlasten.
- Hohe Qualitätsstandards der neuen Gebäude und der Umfeldgestaltung im Rahmen einer nachhaltigen und modellhaften Stadtentwicklung.
- Revitalisierung des Areals durch eine Neubebauung mit einer attraktiven, ausgewogenen Nutzungsmischung (Büro, Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen).
- Standortssicherung und ggf. Reservierung von Erweiterungsflächen für die ansässige angrenzende Firma **Klumpp**.
- Ausbildung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte mit einem attraktiven Umfeld (privates Grün, öffentliches Grün und Bahnhofsvorplatz).
- Wiederaufnahme der prägenden Raumkanten und der maßstäblichen Höhenentwicklung der Gebäude in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.
- Wiederherstellung der historischen Achse und Wegeverbindung zwischen Zentrum und Bahnhof durch Verlängerung und Gestaltung der Burgenlandstraße.
- Aufwertung der Kremser Straße als wichtige Fußwegführung zum Bahnhof.
- Einbindung der Blockstrukturen in den städtebaulichen Kontext auch im Hinblick auf die wichtigen Sichtachsen, z.B. Wernerstraße / Wienerplatz - Pöchlerner Straße / Oswald-Hesse-Straße / Killesberg,

Genau an dieser Stelle ist jedoch ein **gravierender Bruch in der Argumentation** der Stadt zu sehen. Es wird behauptet, dass sich aus den städtebaulichen Zielen Erweiterungsflächen für die Fa. Klumpp ableiten lassen. Das ist schlichtweg falsch! Nur dadurch, dass die Lackfabrik in eine Auflistung nachvollziehbarer Ziele eingebettet ist, wird die Logik der Argumentation nicht richtiger !

PowerPoint Präsentation f. den UTA, 28.4.2009 (TOP 19)

In dieser Präsentation für den UTA wurden die städtebaulichen Entwicklungsziele für das Schoch - Areal den Ausschussmitgliedern vorgetragen, also zu einem Zeitpunkt, zu dem

das Vorkaufsrecht noch nicht ausgeübt - und noch nicht einmal im Gemeinderat beschlossen worden war. (Dieser Beschluss folgte erst am 30.4.2009 !)

In der PPT wird auf den Folien 20 u. 23 bereits vermerkt: „Auslagerung von Produktionsteilen der Fa. Klumpp“. Noch gravierender: in dieser PPT ist auf Folie 31 eine Flächenermittlung der Geschosse, bezogen auf die Entwurfsvarianten 2b und 3c zu finden; darin sind alle Nutzungen allgemein gehalten, wie Wohnen oder Büro etc., bis auf die **Fa. Klumpp, die bereits hier am 30.7.2008** mit Namen eingetragen war; also fast ein Dreivierteljahr vor unserem Kauf im März 2009 ! Die ansonsten aufgeführten Entwicklungsziele sind verständlich und lauten wie folgt:

- *Bebauung soll in Geschosshöhe und Gebäudehöhe an die Umgebung angepasst werden*
- *Nutzungsmischung durch Aufnahme der heterogenen Gemengelage in horizontalen Schichten (Büro, Dienstleistungen u. Wohnen)*
- *Beibehaltung der über Jahrzehnte prägenden Raumkanten und ihrer maßstäblichen Wirkung*
- *Öffnung der Burgenlandstraße*
- *Quartierserschließung über die Dornbirner Straße und somit weitgehende Beruhigung der Stichstraßen.*
- *Ausbildung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte. Ausgewogene Mischung unterschiedlicher Nutzungen.*
- *Schaffung von maßstäblichen Verhältnissen bei hoher Verdichtung und städtischem Kontext.*
- *Hochwertige Nutzung (Wohnen) auf einem gewerblichen Sockelband.*
- *Vielfältige Wohnformen mit Dachgärten und Stadtpanorama denkbar.*
- *Nutzungsteilung der Grünanlage: mittags durch Mitarbeiter- abends durch Bewohner*
- *Insgesamt Belegung des Quartiers über 24h.*
- *Gründächer für das Mikroklima.*

Begründung der Stadt aus dem Vorkaufsbescheid gegen uns v. 8.5.2009:

....Das Vorkaufsrecht dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Umstrukturierung, Neuordnung und Aufwertung der Fläche, die eine Schlüsselstellung zwischen dem Zentrum von Feuerbach und dem Bahnhof einnimmt, und der Umsetzung der Ziele aus dem SVG.

Der Vertragsgegenstand soll entsprechend diesen Vorgaben verwendet werden. Außerdem sind die Kaufgrundstücke Fist. 3092 und 3093 ganz sowie Teilflächen der Kaufgrundstücke Fist. 3058, 3088 und 3089 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1938/79 „Rüdiger Straße/Oswald-Hesse-Straße/Wiener Platz Feuerbach“ (s. Anlage) als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen. Nach diesen Festsetzungen steht der Landeshauptstadt Stuttgart an den genannten Flächen zusätzlich ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt zum Wohl der Allgemeinheit am gesamten Kaufgegenstand ist somit gerechtfertigt. Die Belange der Vertragschließenden des vorstehend genannten Vertrags, insbesondere des Käufers, wurden bei der Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts hinreichend berücksichtigt. U.a. wurde das Nutzungskonzept des Käufers zur Entscheidung herangezogen, welches die Ziele des SVG jedoch nicht entsprechend berücksichtigt.....

Besonders betont wird das Wohl der Allgemeinheit, ein Anspruch, der zwingend Grundlage für eine „Enteignung“ sein muss, dem aber eine Lackfabrik auch bei wohlwollender Betrachtung nicht gerecht wird !

Fraktion im Gemeinderat, Freie Wähler v. 17.5.2011. Text der Anfrage bzw. Antrages:

Nachdem die Stadt Stuttgart nun ihr Vorkaufsrecht wahrgenommen hat, muss über die städtebauliche Gestaltung dieses für den Stadtteil Feuerbach so wichtigen Grundstückes nachgedacht werden.

Die Freien Wähler wünschen, dass nicht nur ein Konzept des Planungsamtes weiterverfolgt wird, sondern dass durch einen städtebaulichen Architektenwettbewerb eine Vielfalt an Ideen zusammenkommen. Dabei sind natürlich die Belange des Umweltschutzes und der Grundwassersanierung, wie auch Zusagen an die Lackfabrik Klumpp zu beachten.

Wir beantragen:

Die Stadt Stuttgart schreibt für das Schoch-Areal einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb aus.

Nachricht der Vorsitzenden der SPD-Fraktion Frau Dr. Blind per mail v. 27.5.2011

Das Schoch-Areal am Feuerbacher Bahnhof ist ein Schlüsselgrundstück für die zukünftige Entwicklung von Feuerbach. Deshalb meinen wir als SPD-Gemeinderatsfraktion, dass dieses Areal analog etwa zum Olgäle-Areal im Stuttgarter Westen entwickelt werden muss. Dies bedeutet, dass zunächst eine Planungswerkstatt mit den BürgerInnen durchgeführt wird. Anschließend sollte ein offener städtebaulicher Wettbewerb stattfinden. Es ist uns wichtig, dass das Gelände schließlich in einzelnen Parzellen verkauft wird, so dass eine vielfältige Bebauung entsteht, die von mehreren architektonischen Handschriften geprägt ist. Gleichzeitig muss natürlich das Areal vollständig saniert werden. Es wäre schön, wenn vielleicht auch das eine oder andere Gebäude erhalten werden könnte, als Erinnerung an die Industriegeschichte dort, allerdings nur, wenn dies einer vollständigen Sanierung des Areals nicht im Weg steht. Wir würden es begrüßen, wenn Herr Prof. Lamott sich an dem offenen städtebaulichen Wettbewerb beteiligen würde.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Roswitha Blind

Fraktionsvorsitzende

SPD-Gemeinderatsfraktion

Kommentierend: wir hatten Frau Dr. Blind angeschrieben und gefragt, ob wir unsere Planung realisieren können, wenn wir doch anbieten, die Forderungen der Stadt zu erfüllen. Darauf ist dieses Schreiben die Antwort, unsere Frage bleibt jedoch unbeantwortet. Bemerkenswert ist dabei, dass in Papieren der Stadt (z.B. Satzung SVG) genau gegenteilig argumentiert wird: „... *Streubesitz und kleinparzellierte Grundstücke zu vereinigen und damit mittel- bis langfristig eine Neuordnung zu ermöglichen...*“ Auch wäre bei Streitigkeiten um die Dekontamination, würde man dem SPD-Vorschlag folgen, mit erheblichen Problemen zu rechnen, wegen Streitigkeiten bei Haftungsfragen. Abgesehen davon lässt sich eine architektonische „Farbigkeit“ auch anders herstellen, als durch Verkauf von Einzelparzellen. Als zynisch empfinden wir, wenn wir das Areal gekauft, über 4 Jahre lang bearbeitet und entwickelt haben, die Stadt uns „enteignet“ und die SPD nun gnädigerweise die Teilnahme von Herrn Prof. Lamott an einem Wettbewerb begrüßen würde?!

Dekontamination / Sanierung

Das Schoch-Areal ist ein kontaminiertes ehemaliges Industrieareal. Die zur Sprache stehenden Kontaminanten sind Chromat, auch mit Chrom 6 bezeichnet und CKW's, die zur Reinigung / Entfettung verwendet wurden. Das Schutzgut, welches es zu schützen gilt,

ist das Grundwasser; nach geltendem Recht und zum Schutze der Umwelt.
Dies ist unstrittig und zutreffend.

Als wir gegen Ende 2006 mit der Grundstücksgemeinschaft Schoch erste Gespräche und Verhandlungen aufnahmen, wurden wir umfassend über die vorliegende Kontamination informiert. Deshalb war zu jedem Zeitpunkt völlig klar, dass das Thema „Altlasten“ und der Schutz des Grundwassers eine-, wenn nicht **die** zentrale Frage bei dem Erwerb des Areals sein wird. So haben wir uns bereits im Februar 2007 mit dem Amt für Umweltschutz (AFU) in Verbindung gesetzt und um einen ersten Termin gebeten, welcher kurz darauf mit dem damaligen stellvertretenden- und heutigen Amtsleiter Herrn Flad zustande kam. Im Februar 2007 fanden so erste Gespräche statt, bei denen Herr Flad erläuterte:

„... dass es ein erheblich belastetes Kontaminationsareal sei, dass er nicht unsere Hausaufgaben mache, dass es noch keine fertige Sanierungsplanung vom AFU gebe, dass wir auf eigene Kosten eine Sanierungsuntersuchung / Sanierungsvorplanung zu machen hätte, dass auf dem Weg dorthin Abstimmungen mit seinem Amt stattfinden könnten und dass es für ihn eine Voraussetzung für den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages sei, dass wir das Areal erwerben, er könne sich nicht tiefgreifend mit jemandem befassen, der nur Interessent sei, Interessenten gäbe es viele...“

Wir hatten unsere Planung dem AFU vorgestellt, auch den teilweisen Gebäudeerhalt und Herr Flad sagte, es sei zu prüfen, ob bei Erhalt der meisten Gebäude und im Rahmen der Gesetzte eine Filtration des Grundwassers (pump & treat) möglich sei. Wir haben darauf hin umfangreiche Recherchen unternommen, Anfragen und Aufträge zur Klärung von Detailfragen vergeben, an Juristen, Geologen, Hydro-Geologen und Fachunternehmen, sowie eine -wie vom AFU verlangte- Sanierungsuntersuchung in Auftrag gegeben, bei Büro Geotechnik Südwest / Herrn Dr. Scheuber in Bietigheim, mit den Inhalten:

- Eingehende Erkundung für Sanierungsmaßnahmen sowie eine Sanierungsvorplanung
- Grundlagenermittlung
- Verfahrensauswahl
- Fachdiskussion der Sanierungsziele
- Vorläufige Festlegung der Sanierungsziele
- Firmenanfragen
- Kostenabschätzung
- Nicht-monetäre Beurteilung
- Kostenwirksamkeitsabschätzung
- Gesamtbeurteilung
- Sanierungsvorschläge

Es kam, wie von Herrn Flad zugesagt, zu weiteren Terminen beim AFU, wie einem Ortstermin mit der damaligen Sachbearbeiterin Frau Dr. Schenk am 19.6.2007, Akteneinsichts-Termin im AFU am 21.7.2009, oder auch ein Abstimmungstermin mit Frau Dr. Schenk und Frau Wortmann am 17.7.2007.

Der Öffentlichkeit und den Medien gegenüber wurde zeitweise behauptet, von uns liege überhaupt kein Gutachten vor, was wir als eine Haarspalterei betrachten; zutreffend ist, dass unser Gutachten v. 26.7.2007 ein Entwurfsgutachten war, welches noch weiter mit dem AFU hätte abgestimmt werden müssen und von daher noch keine Endfassung war. Uns wurde ausdrücklich gesagt, dass für genehmigungsfähige Maßnahmen, bzw. einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Abstimmung mit dem AFU erforderlich sei. Genau diese Abstimmungen wurden uns aber verweigert, z.B. seit Herbst 2008, also weit vor unserem Kauf, mit dem Argument, das AFU werde nun selbst einen Sanierungsplan ausarbeite und vorlegen, dieser sei aber „intern“ und könne uns nicht zugänglich gemacht werden.. oder später mit Schreiben des AFU v. 9.3.2009

„...*Sehr geehrter Herr Loewe,*
vielen Dank für Ihre Mitteilung. Wir werden Ihnen in den nächsten 2 - 3 Wochen mitteilen,
welchen Sanierungsbedarf wir auf der Grundlage der von Frau Dr. Schenk erstellten
Sanierungsvorplanung sehen. Diesen Umfang werden wir ggfs. auch anordnen. Daran
können Sie sich orientieren und einen Abgleich mit Ihren Erkenntnissen vornehmen.
Etwaige Verhandlungen im Hinblick auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen
Sanierungsvertrages werden wir dann aufnehmen, wenn klar ist, ob die Stadt ihr
Vorkaufsrecht ausübt oder nicht. Bitte weisen Sie uns den Kauf (z.B. durch Vorlage des
Kaufvertrags) nach. Mit freundlichen Grüßen Werner Flad...

und v. 29.5.2009: (Auszugsweise)

„...Die Landeshauptstadt übt -als Gebietskörperschaft- Ihr Vorkaufsrecht aus; die Entscheidung wurde Ihnen zugestellt. Deshalb sehe ich gegenwärtig keine Möglichkeit bzw. keine Notwendigkeit, mit Ihnen über Inhalte eines etwaigen öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages zu verhandeln. Vielmehr gehe ich davon aus, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landeshauptstadt in einem etwaigen Rechtsstreit bestätigt wird....“

Im Ergebnis wurden vom AFU zielführende Gespräche zunächst abgelehnt mit dem Argument „... Sie müssen zuerst kaufen.“ und später, nach Kauf, mit dem Argument, es sei nun wiederum nicht möglich, weil die Stadt ein Vorkaufsrecht ausgeübt habe. Der Öffentlichkeit und auch dem Gemeinderat gegenüber wurde immer wieder behauptet, dass Vorkaufsrecht müsse (auch) deshalb ausgeübt werden, weil unsere ursprüngliche Sanierungsplanung nicht hinnehmbar sei. (nur Filtration des Grundwassers, ohne Ausgraben der Hot-Spots.)

Dazu ist zu sagen, dass wir bis heute sicher sind, dass eine sofortige Aufnahme der Filtration des Grundwassers nicht nur nach den einschlägigen Gesetzen möglich- sondern auch zum Schutze des Grundwassers zwingend notwendig gewesen wäre ! Diese Bewertung unserer Fachleute ergibt sich aus den §§ 2.7 / 4.3 / 4.4 / 4.5 / Bundesbodenschutzgesetz sowie den §§ 4.3 / 5.3 / 5.4 / Bundesbodenschutzverordnung.

In der Zeit bis Ende 2009 haben wir verschiedene Versuche unternommen, mit dem AFU zu einer konstruktiven Lösung zu kommen, ohne ein Auskoffern der Hot-Spots, was aber an einer erkennbar schroffen Ablehnung scheiterte.

Am 29.5.2009 teilte uns das AFU den Umfang mit, den es – vermutlich auf der Basis der im eigenen Hause erstellten Sanierungsplanung – umgesetzt wissen will.

Mit Schreiben v. 22.2.2010 haben wir dem AFU mitgeteilt, das wir bereit sind, auf die Forderungen, wie z.B. das Auskoffern der Hot-Spots einzugehen. Wir hatten erwartet, dass damit das Eis gebrochen sei und mit dem AFU eine konstruktive Lösung gefunden würde. Dem war leider nicht so. Mit Schreiben v. 2. März 2010 schrieb Herr Flad:

Sehr geehrter Herr Loewe,
bei unserem Gespräch am 27.7.2009 habe ich Ihnen empfohlen, keine weiteren Untersuchungen bzgl. der Altlastensanierung des ehem. Schoch-Areals anzustellen. Diese Empfehlung habe ich vor dem Hintergrund der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landeshauptstadt gegeben. Ich unterstelle, dass Sie gegen den Widerspruchsbescheid der Landeshauptstadt - Amt für Liegenschaften und Wohnen- , falls noch nicht geschehen, Klage einreichen werden. Ich habe wiederholt darauf hingewiesen, dass Sie für die untere Wasser-,

Bodenschutz- und Altlastenbehörde kein ernsthafter Verhandlungspartner sein können, da Sie nicht öffentlich-rechtlich für den Zustand des Areals haften, solange Sie nicht Eigentümer oder Besitzer sind. Aus diesem Grund werde weder ich noch werden meine Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Ihnen weitere Gespräche führen, deren Zielsetzung für uns nicht erkennbar ist oder Sanierungsabsichten kommentieren bzw. bewerten. Vielmehr werden wir den Ausgang des Rechtsstreites (Vorkaufsrecht) zwischen Ihnen und der Landeshauptstadt abwarten. Bis dahin werden wir gegen die Verkäufer Verwaltungsvollstreckungsmaßnahmen zur (Wieder-)Aufnahme der Grundwassersanierung und -sicherung durchführen bzw. einleiten und die dafür entstehenden Kosten grundbuchrechtlich absichern, falls die Verpflichteten die Kosten nicht freiwillig erstatten.

*Mit freundlichen Grüßen
Werner Flad*

Spätestens mit diesem Schreiben wird deutlich, dass eine Klärung / Lösung / Einigung nicht erwünscht ist. Denn wäre die Sanierung der Hauptgrund für die Ausübung des Vorkaufsrechts, dann dürfte man den Ausgang des Rechtsstreits nicht als Grund für die Verweigerung von Klärungsgesprächen anführen?!

Auch in der Bürgerversammlung Feuerbach am 19.7.2010 kam das Thema Schoch-Areal zur Sprache. Es wurden OB Schuster und BM Hahn u.a. gefragt, warum sie sich einer Realisierung unseres Projektes entgegenstellen. Der Teilnehmer bekam die Antwort, die Gruppe (also wir) würde die Sanierung nicht richtig machen und vor allem das Ausgraben der Hot-Spots verweigern. Zu diesem Zeitpunkt war aber dem OB sowie BM Hahn bekannt, dass wir sehr wohl bereit waren, den Forderungen des AFU Folge zu leisten. In unserer „Großen Lösung“, die auf BM-Ebene bereits bekannt gemacht wurde, war das Ausgraben der Hot-Spots bereits enthalten.

Der OB fügte noch hinzu „*man wolle nicht, dass sich andere (also wir) an dem Areal gesund stoßen...*“ Mit diesem locker dahin gesagten Nachsatz hatte er womöglich etwas ausgedrückt, was letztlich der wirkliche Grund für die „Enteignung“ ist.

Soviel zu der uns betreffenden Dimension der Sanierung, bzw. dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags.

Eine andere Dimension ist der tatsächliche Schutz der Umwelt, bzw. des Grundwassers. Nachdem wir am 4.3.2009 das Areal erworben hatten, wurde sehr bald deutlich, dass die Stadt sich das Eigentum am Areal verschaffen möchte. Um die „Notwendigkeit“ der Ausübung eines Vorkaufsrechts zu untermauern, wurde in verschiedenen Dokumenten die Kontamination des Areals – zutreffend - thematisiert und dramatisiert, so z.B. in der GRDR 287/ 2009, S. 3-6 oder auch in der Power Point Präsentation v. 27.4.2009, die u.a. für den UTA vorbereitet wurde.

Zum Schutz des Grundwassers wäre es zwingend notwendig gewesen, sofort eine Filteranlage in Betrieb zu nehmen, um den Abstrom von Chromat und CKW zu verhindern. Unser Vorschlag, den wir zu jeder Zeit unterbreitet hatten, also die Inbetriebnahme einer pump& treat Anlage zur Filtration, wurde durchgehend abgelehnt, mit der Begründung es sei nicht ausreichend oder später mit der Begründung, wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts können man mit uns keinen öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbaren !

Die Grundstücksgemeinschaft Schoch wiederum hatte das Areal verkauft in der Erwartung, damit von der Sanierungsverpflichtung befreit zu werden. Bereits vor unserem Kauf hat das AFU erheblichen Druck aufgebaut, um die Eigentümergemeinschaft Schoch

zur Inbetriebnahme einer Filteranlage zu bewegen, z.B. mit Verfügungen v. 14.5.2008 und v. 11.9.2008, abstellend auf die
§§ 10 Abs. 1, 4 Abs. 3, 16 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
82 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg
1 a, 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 Nr. 4+6, 7a, 21 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
1, 3, 7 Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG)
80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)
19, 20, 21, 25 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG)

Bezeichnend ist in den Verfügungen die Ankündigung eines Sofortvollzugs:
„... Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) kann die Behörde, die den Verwaltungsakt erlässt, im öffentlichen Interesse dessen sofortige Vollziehung besonders anordnen. Im vorliegenden Fall ist vor allem das überragende öffentliche Interesse am Grundwasserschutz maßgeblich für die Interessensabwägung...“

Umso unverständlicher ist es, dass seit der Anordnung v. 14.5.2008 -und schon davor- bis mindestens zu unserer Klagerücknahme am 14.6.2011, **also über drei Jahre, gar nichts passiert ist!!** Obgleich die Stadt mehrere Optionen gehabt hätte:

- konstruktive Unterstützung und Freigabe unserer Bemühungen, wir wollten unmittelbar die Anlage betreiben
- sofortige Inbetriebnahme einer Anlage durch die Stadt selbst, zum Schutze des Grundwassers / der Umwelt, unabhängig von der Frage ob- und ggf. bei wem letztlich Regress genommen werden kann

Beides ist nicht geschehen und –unabhängig von der strafrechtlichen Relevanz- hat die Stadt bis heute keine vernünftige Antwort gegeben, warum sie nicht selbst –zur Gefahrenabwehr- sofort tätig geworden ist. Erklärbarer würde das Verhalten der Stadt dann, wenn man unterstellt, dass es in erster Linie darum ging, durch die Verfügungen und die damit verbundenen Androhungen die Grundstücksgemeinschaft Schoch zu bestimmten Entscheidungen zu bringen. Zum Beispiel zu der Entscheidung, den Kaufvertrag mit uns abzuschließen, um so günstig und einfach über das Vorkaufsrecht in die Eigentumsposition zu kommen, oder zu der Entscheidung der Grundstücksgemeinschaft Schoch, beim Landgericht Stuttgart gegen uns zu klagen, mit dem Klageziel einer Auflösung des Kaufvertrages, nachdem es der Stadt dämmerte, dass schon aus formalen Gründen das Verfahren beim Verwaltungsgericht von der Stadt nicht gewonnen werden kann.

Das besagte Verfahren vor dem Landgericht war zwar von der Grundstücksgemeinschaft geführt, jedoch im Hintergrund nach unserer Überzeugung von der Stadt lanciert worden, dafür sprechen verschiedene Indizien.

Gänzlich fragwürdig wird das Vorgehen der Stadt, wenn man hinzunimmt, was sie am 9.5.2011 notariell mit der Grundstücksgemeinschaft als einen Nachtrag zu unserem Kaufvertrag vereinbart hat: (Auszug aus dem Nachtrag)

§ 4 Altlasten, Bodenverunreinigung und Entsorgung
Die Ergebnisse der auf dem Vertragsgegenstand (einschließlich etwaiger Gebäude und baulicher Anlagen) durchgeführten Erkundungen und Sanierungen sind der Stadt bekannt. Der Stadt ist bekannt, dass es sich bei dem Vertragsgegenstand um ein stark kontaminiertes Areal handelt.
Die Stadt übernimmt die komplette (Altlasten-)Sanierung des Bodens und des Grundwassers des Vertragsgegenstands einschließlich der so genannten Abstromfahne und stellt den Verkäufer diesbezüglich frei.

Werden die Verkäufer aufgrund von Verunreinigungen des Kaufgegenstands öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich die Stadt, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme freizustellen. Etwaige Ausgleichsansprüche der Stadt gegenüber den Verkäufern nach § 24 Abs. 2 BBodSchG sind ausgeschlossen. Weitergehende Verpflichtungen der Verkäufer im Hinblick auf ihre Haftung für eventuell erforderliche Sanierungen von Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers sind ausgeschlossen. Die Kosten für die Verwertung bzw. Entsorgung von Baurestmassen (Gebäudeabbruch, Bodenaushub) trägt die Käuferin.

Danach übernimmt die Stadt freiwillig und ohne Not nicht nur die Sanierung des Areals selbst, sowie alle diesbezüglich möglichen Haftungen, (so war es auch in unserem Kaufvertrag vorgesehen) sondern zudem eine Sanierung der Abstromfahne, die hunderte von Metern betragen kann, sowie mögliche Ansprüche Dritter, die aus dieser Haftungsübernahme resultieren!! Zu prüfen wäre diese millionenschwere, freiwillige, zusätzliche Haftungsübernahme auch unter dem Gesichtspunkt der Untreue. Eine Haftungsübernahme, die nach unserer Kenntnis ohne Zustimmung des Gemeinderats erfolgte.

Im Ergebnis muss ernsthaft die Frage gestellt werden, ob dieses Handeln der Stadt dem Allgemeinwohl, dem Grundwasserschutz und somit der Umwelt förderlich war,

- weil ein Käufer zur Aufgabe gebracht wurde, der bereit war, alle Auflagen des AFU auf eigene Kosten mit Kapitalnachweis zu erfüllen
- weil die Stadt ohne Not eine immense Haftung übernommen hat, die sonst Käufer und Verkäufer auf Dauer getragen hätten
- weil die Stadt mit dem oben genannten Zusatzpassus dazu eine Haftung unnötig übernommen hat, die im Bereich von zig Millionen liegen kann und keineswegs von den 7,2 Mio. aus dem Gemeinderatsbeschluss zu GRDR 287/2009 abgedeckt war, ob der Gemeinderat dies überhaupt weiß, und ob die Verwaltung eine solche Vereinbarung ohne Gemeinderat überhaupt treffen durfte, ist fraglich
- weil die Stadt, die uns, mindestens bis zum 14.6.2011, eine Filtration des Grundwassers untersagt hatte, selbst nichts unternahm, auch nicht in Ersatzvornahme zur Gefahrenabwehr tätig wurde und damit die Verantwortung trägt für einen Abstrom von Chrom 6/Chromat und CKW über Jahre hinweg !

Vorkaufsrecht

Seit vielen Jahren waren wir auf der Suche nach einem für unsere Zwecke geeigneten Grundstück. Eine unserer Grundüberzeugungen war und ist dabei die Konversion, die Entwicklung von Brachflächen. Unsere Erwartung war, dass die Stadt solche Gruppen unterstützt, die eine Konversion aus eigenen Kräften stemmen wollen. So haben wir vom Schoch-Areal Kenntnis bekommen und seit Ende 2006 damit begonnen, Verhandlungen mit der Grundstücksgemeinschaft Schoch zu führen sowie alle nötigen fachlichen Klärungen und inhaltliche und architektonische Planungen vorzunehmen.

Am 4. März 2009 führte dieses Bemühen zu einem notariellen Kauf des Areals.

Wir hatten -selbstverständlich- im Vorfeld uns der Frage gewidmet, ob möglicherweise die Stadt selbst das Areal kaufen will, um so unnötigem Streit aus dem Weg zu gehen. Dazu bekamen wir die folgenden Antworten:

- 4.12.2008, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Ref. 61-1.1, Frau Arbi, die uns als Zuständige in Sachen Vorkaufsrecht genannt wurde:

Ihr Fax vom 03.12.2008 / Schoch-Areal in S-Feuerbach / Vorkaufsrecht
Sehr geehrter Herr Loewe,
eine schriftliche Information über die Ausübung des gesetzlichen
Vorkaufsrecht gibt es nur nach Abschluss des Kaufvertrages.
Ansonsten haben Sie die Möglichkeit der telefonischen Auskunft.
Hierzu setzen Sie sich bitte mit Herrn Peschke, Tel.: 0711/21637 58 in
Verbindung.
Mit freundlichem Gruß
Arbi

- 9.12.2008, Amt für Liegenschaften und Wohnen, GZ: 23-2.2 Sz/Fo,
Grundstücksverkehr, Herr Schloz

Schoch-Areal in Stuttgart-Feuerbach (Vorkaufsrechte)

Ihr Schreiben vom 03.12.2008

Sehr geehrter Herr Loewe,

zu Ihrer Anfrage bitte ich noch um Mitteilung, um welche Grundstücke es sich im
Einzelnen handelt, die mit Vorkaufsrechten belastet sind. Die Entscheidung, ob die Stadt
von ihren Vorkaufsrechten Gebrauch macht oder nicht, muss stadtintern geprüft werden.
Hierzu sind noch Erhebungen über den Inhalt der Vorkaufsrechte und den Grund der
Bestellung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Schloz

- am 16.12.2008, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, AZ 61-5,1 Pe/be Herr
abteilungsleiter Maurer und Herr Peschke

Schoch-Areal in Stuttgart-feuerbach

Sehr geehrter Herr Loewe, .

Ihre Frage, ob die Landeshauptstadt Stuttgart das Vorkaufsrecht für das Schoch-Areal
ausüben möchte, kann abschließend noch nicht beantwortet werden.

Das Schoch - Areal liegt im Stadterneuerungsvorranggebiet Feuerbach 5 - Wiener
Platz. Für diesen Bereich besteht seit dem 12. November 1999 eine Satzung über ein
besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 (1) Nr. 2 BauGB.

Die Satzung, wurde erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.
Insbesondere ist beabsichtigt, Streubesitz und klein parzellierte Grundstücke zu
vereinigen und eine Neuordnung zu ermöglichen. Außerdem sollen innen liegende
Grundstücke freigemacht werden. Der gesamte Bereich des Bahnhofsvorplatzes in
Feuerbach soll aufgewertet werden. (...)

Mit freundlichen Grüßen, Maurer

- in der Zeit Januar bis Ende Februar 2009 hatten wir dreimal versucht, den
Baubürgermeister Herrn Hahn anzurufen; ich schilderte seiner Sekretärin, dass es um den
Kauf des Schoch-Areals gehe und um die Frage nach einem Vorkaufsrecht; ein Rückruf
von BM Hahn ist jedoch, trotz der Wichtigkeit des Themas, nicht erfolgt.

- am Freitag, den 27.2.2009 fand ein offizielles Telefonat statt, zwischen einer Anwältin der
Grundstücksgemeinschaft Schoch und dem ersten Bürgermeister, Herrn Föll; dabei wurde
Herrn BM Föll die Frage gestellt, angesichts des bevorstehenden Kaufvertrags, ob die
Stadt ein Vorkaufsrecht ausüben wolle, dazu hatte BM Föll erklärt (Protokoll v. 2.3.2009)

„... er könne sich derzeit überhaupt nicht vorstellen, wieso die Stadt ein Vorkaufsrecht ausüben solle...“

BM Föll hatte bereits schon in den vorangegangenen Wochen über einen Beteiligten, den wir nicht benennen können, mitgeteilt, dass die Stadt das Areal definitiv nicht erwerben wolle.

Durch die Aussage des Ersten Bürgermeisters waren wir sicher, keine Konfrontation einzugehen und schlossen somit am 4.3.2009 den notariellen Kaufvertrag ab.

Am 18.März 2009 erschien ein Bericht über unseren Kauf des Schoch-Areals in der Stuttgarter Zeitung. Der Redakteur hatte auch Herrn Baubürgermeister Hahn angesprochen und dabei Erstaunliches erfahren: die Stadt wolle das Vorkaufsrecht ausüben und wörtlich BM Hahn: *„... Finanzbürgermeister Föll und ich sind uns schon seit einiger Zeit über den Kauf einig...“*

Der krasse Widerspruch zu seinem Kollegen BM Föll ist ihm in diesem Moment offenbar nicht klar gewesen?! Als Grund für den Kauf des Areals nannte BM Hahn in diesem Artikel die Bodensanierung, die von uns geplante Grundwasser-Filtration lehne er ab und *„... wir können das Umweltproblem nicht noch jahrzehntelang vor uns herschieben...“*

Aus heutiger Sicht ist bemerkenswert dazu, dass wir seit mindestens Mitte 2010 auf verschiedenen Wegen BM Hahn unsere „Große Lösung“ mit weitgehender Neubebauung sowie einer Sanierung, wie vom AFU gefordert, vorgestellt und einen Kapitalnachweis angeboten hatten.

Am 8.5.2009 erhielten wir von der Stadt, konkret vom Liegenschaftsamt, einen Vorkaufsbescheid, in welchem wiederum ausschließlich städtebaulich argumentiert wurde und kein Wort über die Sanierungsfrage zu finden ist. die Begründung lautete wie folgt:

„...Die Kaufgrundstücke liegen im Vorranggebiet für Stadterneuerung (SVG) Feuerbach 5 - Wiener Platz und im Bereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) "Wiener Platz (Feu 236)". Die Satzung ist am 12.11.1999 in Kraft getreten und liegt samt Lageplan diesem Bescheid als Anlage bei. Der Landeshauptstadt Stuttgart steht demnach in dem im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 20.07.1999 näher bezeichneten Gebiet ein Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu. Die vorstehend genannten Kaufgrundstücke liegen allesamt in diesem Gebiet. Das Vorkaufsrecht dient zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Umstrukturierung, Neuordnung und Aufwertung der Fläche, die eine Schlüsselstellung zwischen dem Zentrum von Feuerbach und dem Bahnhof einnimmt, und der Umsetzung der Ziele aus dem SVG. Der Vertragsgegenstand soll entsprechend diesen Vorgaben verwendet werden.

*Außerdem sind die Kaufgrundstücke Flst. 3092 und 3093 ganz sowie Teilflächen der Kaufgrundstücke Flst. 3058, 3088 und 3089 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1938/79 „Rüdiqer Straße/Oswald-Hesse-Straße/Wiener Platz Feuerbach“ (s. Anlage) als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen. Nach diesen Festsetzungen steht der Landeshauptstadt Stuttgart an den genannten Flächen zusätzlich ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zu. Die Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt zum **Wohl der Allgemeinheit** am gesamten Kaufgegenstand ist somit gerechtfertigt. Die Belange der Vertragschließenden des vorstehend genannten Vertrags, insbesondere des Käufers, wurden bei der Entscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts hinreichend berücksichtigt. U.a. wurde das*

Nutzungskonzept des Käufers zur Entscheidung herangezogen, welches die Ziele des SVG jedoch nicht entsprechend berücksichtigt.

Ich übe deshalb hiermit namens der Landeshauptstadt Stuttgart das Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 28 Abs. 2 BauGB am gesamten Kaufgegenstand und hilfsweise gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 28 Abs. 2 BauGB an den vorstehend bezeichneten Verkehrs- und Grünflächen fristgerecht aus. Damit kommt insoweit der Kaufvertrag zwischen den Verkäufern und der Landeshauptstadt Stuttgart zustande....

Gegen diesen Bescheid hatten wir Widerspruch eingelegt, der abgelehnt wurde und gegen die Ablehnung hatten wir beim Verwaltungsgericht Stuttgart geklagt. (AZ: 13 K 771/10) Das Verfahren war bis zum 14.6.2011 dort anhängig, also dem Tag unserer Klagerücknahme und noch nicht erstinstanzlich entschieden.

Zu unserer Klagerücknahme hat uns letztlich ein weiteres Verfahren bewogen, anhängig beim Landgericht Stuttgart, (AZ: 23 O 62/10) welches zwar von der Grundstücksgemeinschaft Schoch geführt wurde, mit dem Ziel einer Vertragsauflösung, das aber – nach unserer Überzeugung - im Hintergrund von der Stadt lanciert und unterstützt wurde.

Um noch einmal die Argumente der Stadt für die Ausübung eines Vorkaufsrechts zusammenzufassen:

Stadtplanung

Der Vorkaufsbescheid wurde, relativ schlicht, mit städtebaulichen Argumenten ausgeübt. Es mag dahin gestellt sein, ob unsere erste „Kleine Lösung“ ein Problem war oder nicht. Spätestens ab Mitte 2010 hatten wir unsere „Große Lösung“, also den städtebaulichen Rahmenplan von Herrn Prof. Lamott auf allen Ebenen mit permanenten Bemühungen bekannt gemacht. Dieser Entwurf entspricht allen von der Stadt aufgeführten städtebaulichen Zielen und eine Kritik daran ist uns nicht bekannt!

Womit begründet die Stadt, den enormen Aufwand und Schaden auf allen Seiten in Kauf nehmend, dass sie den Käufer (also uns) „enteignet“, um anschließend das Areal wieder einem Investor zuzuführen, wie sie selbst angibt ?!

Kontamination

Wir sind nach wie vor sicher, und das ist überprüfbar, dass nach geltendem Recht eine Sicherung, also die Inbetriebnahme einer Filteranlage, möglich gewesen wäre. Der einzige Unterschied ist der, dass bei Belassen der Hot-Spots eine solche Anlage länger läuft, die Einleitungsgrenzwerte blieben aber dieselben, sodass für die Umwelt kein Schaden entstünde. Auch hier spielen diese Überlegungen keine Rolle, weil wir zur Vermeidung von Streitigkeiten bei unserer „Großen Lösung“ eine Sanierung wie vom AFU gefordert geplant hatten, also ausdrücklich auch das Ausgraben der Hot-Spots. Das ist dem AFU seit Februar 2010 bekannt und den anderen Ebenen der Stadt seit ungefähr Mitte 2010. Auch hier stellen wir die Frage, was die Stadt eigentlich bezweckt, wenn wir doch eine Sanierung wie vom AFU vorgegeben angeboten haben?!

Warum will sie auf Biegen und Brechen zig Millionen öffentliche Mittel ausgeben und warum gibt sie ohne Not die Haftung der Erst- und Zweithafter auf?!

Unsere Finanziellen Möglichkeiten

Hinter vorgehaltener Hand war manchmal das Argument zu hören, die Stadt müsse das Vorkaufsrecht ausüben, weil die Erwerber-Gruppe (also wir) nicht genügend Geld habe. Nun ließe sich sagen, dass die Stadt ein „gebranntes Kind“ ist, was nach den Erfahrungen mit der LBBW, der Häussler-Gruppe und Anderen verständlich wäre. Nur ist auch dieses Argument gegenstandslos, aus zwei Gründen:

- Zum einen haben wir in Gesprächen mit der Stadt (BM Föll und Hahn) angeboten, eine vertragliche Regelung vorzunehmen, mit der bei Insolvenz das Areal sofort zur Stadt übergeht. Also eine Art Abtretung und damit Absicherung, dass die Stadt im Falle einer Sanierungsübernahme auch in die Eigentumsposition brächte.
- Zum anderen haben wir seit über einem Jahr für die Realisierung unserer „Großen Lösung“ einen Kapitalnachweis angeboten, den jedoch nie jemand sehen wollte!

In einem Telefonat, welches Herr Prof. Lamott am 18.4.2011 mit BM Hahn geführt hatte, sagte der Bürgermeister, dass ihm die Planung von Lamott gut gefalle und wir mögen doch bitte in wenigen Sätzen beschreiben, wie wir uns eine Realisierung vorstellen könnten. Dem sind wir nachgekommen, mit Schreiben v. 27.4.2011, welches im übrigen unbeantwortet blieb.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hahn,
namens der Projektgruppe Schoch Areal beziehe ich mich auf das Telefonat, welches Sie mit Herrn Professor Lamott am Montag, den 18.04.11 geführt haben. Im Sinne dieses Telefonates möchte ich im nachfolgenden skizzieren, wie das Prozedere für eine mögliche Umsetzung unseres städtebaulichen Entwurfs aussehen kann.

Ich meine davon ausgehen zu können, dass Ihnen, sowie Teilen des Gemeinderates und der Verwaltung unsere Planung, also der städtebauliche Rahmenplan Professor Lamotts bekannt ist.

Unser Konzept sieht vor, gegebenenfalls eine Realisierung durch einen Partner, durch einen Projektentwickler vornehmen zu lassen, welcher, wie bereits ausgeführt, die Vorgaben des AFU bereit und in der Lage ist, zu erfüllen und der im Stande ist, die Maßnahmen mit eigenen Mitteln umzusetzen, ohne die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln/Mitteln der LHS Stuttgart, gegebenenfalls auch mit einem Kapitalnachweis.

Wir meinen, dass eine Präsentation am besten durch Herrn Professor Lamott erfolgen sollte, in einem Rahmen, der noch abzustimmen wäre. Dabei können wir uns alles vorstellen, was der Sache dient, eine Präsentation vor dem UTA, vor dem Gemeinderat oder auch vor einer gesonderten zu berufenden Sitzung mit/für Entscheidungsträgern.

Sollte danach ein weiterführendes Interesse der Stadt bestehen, so müssten nach unserer Auffassung rechtliche Fragen besprochen und abgefasst werden.

Gerne erwarten wir eine diesbezügliche Nachricht von Ihnen und verbleiben mit besten Grüßen

-Butteweg-
Rechtsanwalt

Es folgte noch ein Schreiben an Herrn BM Föll, am 19.5.2011, um wirklich nichts unversucht zu lassen; auch dieses Schreiben blieb ohne jegliche Antwort.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Föll,
ich erlaube mir, mich nochmals in Sachen Schoch-Areal an Sie zu wenden, um auf dem Weg zu einer Lösung zumindest alles uns mögliche getan zu haben und um Missverständnisse trotz "unwegsamen Geländes" auszuräumen. Wie bekannt ist, hatte die Stadt ein Vorkaufsrecht ausgeübt, um eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, was im Sinne des Allgemeinwohls sicher nur bejaht werden kann. Um den im Vorkaufsbescheid formulierten Anforderungen gerecht zu werden, hatten wir

Herrn Prof. Lamott um die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans gebeten, der der Stadtverwaltung und den Fraktionen bekannt gemacht wurde und der sicherlich unstrittig die städtischen Anforderungen erfüllt.

Hinzu kommt, dass wir mit einem professionellen Projektentwickler einen Partner haben, der die gesamte Maßnahme durchführen und auch finanzieren könnte, ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel.

Vor diesem Hintergrund wollte ich die Frage an Sie richten, ob Sie einer Realisierung des Projekts durch unseren Projektentwickler zustimmen könnten oder ob Sie Hinderungsgründe sehen und gegebenenfalls welche? Für eine Realisierung durch unseren Projektentwickler spräche nach unserer Auffassung, dass ein gutes Konzept im Sinne der Vorkaufsargumente realisiert würde und die von Seiten der Stadt vorgesehenen Mittel gespart, bzw. anderweitig eingesetzt werden könnten.

Ich erlaube mir ferner, Ihnen unser letztes Schreiben an Herrn BM Hahn mit zusenden, ebenso wie das Expose zu dem von Herrn Prof. Lamott verfassten städtebaulichen Rahmenplan.

Mit besonderem Dank für Ihre Nachricht im Vorab und mit freundlichen Grüßen, Jens Loewe

Das REFINA Projekt

Hinter diesem Kürzel verbirgt sich ein Modellprojekt, gefördert vom BMBF, welches u.a. in der GRDR 105/2009 vom 25.3.2009 beschrieben ist: (Auszug)

Im Rahmen des Bundesforschungsprojektes REFINA ("Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement") wurde in Stuttgart in der Zeit vom 01.09.2006 bis 31.05.2009 das Verbundvorhaben "Kleine und Mittlere Unternehmen entwickeln Kleine und Mittlere Flächen" (KMUEKMF) durchgeführt. Der Gemeinderat hat im November 2005 mit Ergänzung im Dezember 2006 der Teilnahme zugestimmt (GRDRs 639/2005 und 926/2006). Im Vorhaben sollten neue Strategien und Methoden zur Revitalisierung von innerstädtischen kleinen und mittleren Flächen (KMF) an drei Modellstandorten erprobt und umgesetzt werden. Durch den Einsatz innovativer Verfahren der Organisation in Form eines gebietsbezogenen Projektmanagements, durch Kommunikation und Moderation. Weiterhin erarbeitete die Verwaltung in KMUEKMF einen Empfehlungskatalog zur weiterführenden Optimierung kommunaler Beratungs- und Fördermöglichkeiten (vgl. Anlage).

Ausgewählt wurden für Stuttgart drei Standorte, bzw. Areale:

- EnBW-Areal Stöckach/Hackstraße in Stuttgart-Ost mit 4,2 ha
- Bahnhof Feuerbach / Firma Schoch in Stuttgart-Feuerbach mit ca. 2 ha
- Stephan-Areal in Stuttgart Bad Cannstatt mit ca. 1,6 ha.

Als Zieldefinition wurde im April 2008 angegeben:

...Aufbauend auf der Analyse wird ein Zielkatalog entworfen der das grundlegende Ziel verfolgt, die komplexen Leistungen des Standortes Feuerbach in den Bereichen Infrastruktur, Attraktionen und Menschen zu bündeln und ein positives Image auf die Fläche Schoch-Areal abzuleiten, mit dem gezielt Investoren und zukünftige Nutzer angesprochen werden können. Dadurch könnte u. a. - analog zur Ausgangsthese - das ökonomische Ziel Investoren für das standortbezogene Projekt Schoch-Areal zu gewinnen, erreicht werden...

Beim 2. KMU / KMF Workshop am 10. Juni 2008 in Stuttgart ist als Überschrift zu lesen:
*...Stand der **gläsernen** Projektentwicklung an den drei KMU / KMF Modellstandorten..*

Und im Januar 2009 wird in einem weiteren Bericht unter 9.2 auf Seite 30 angegeben:

*Das Gelände der ehemaligen Schoch-Hartchrom liegt unmittelbar gegenüber dem Feuerbacher Bahnhof, eröffnet somit den ersten Blick auf den Stadtbezirk. Das Areal ist als Nahtstelle zwischen dem Bahnhofsbereich und dem Feuerbacher Zentrum in der Stuttgarter Straße von städtebaulich hoher Bedeutung. Die beiden Teilflächen umfassen zusammen rund 2 ha und gehören mehreren Eigentümern, die einen schnellen Verkauf anstreben. In Folge der industriellen Fertigung weist das Areal schwere Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf, so dass ein akuter Sanierungsbedarf besteht. Vor dem Hintergrund der damit verbundenen Haftungsfrage ist dies das zentrale Hemmnis bei der Flächenentwicklung. Das Gelände liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Bebauungsplans von 1992, eine Konzeptstudie von **Schwarz Architekten** befasst sich mit möglichen konkreten Planungs- und Nutzungsszenarien. Hier sind auch die Wünsche der nordwestlich angrenzenden **Fa. Klumpp Coatings** berücksichtigt, die auf den nördlichen Teilbereich des Schoch-Areals expandieren möchte.*

Wir führen diese Details auf, weil sie etwas über die eher verdeckten Ziele der Stadt aussagen. Das REFINA Projekt wird beschrieben, als eine „gläserne“ und „kooperative“ Projektentwicklung, bei der die Akteure zusammen gebracht werden.

Das Zusammenbringen übernimmt ein „Kümmerer“ der Stadtverwaltung, so die verniedlichende Beschreibung. Im konkreten Fall ist es aber dem Kümmerer nicht richtig gelungen, die Akteure ausfindig zu machen. So wurden zwar diverse Firmen eingeladen, zum Mitmachen und -planen, ebenso wie das Architekturbüro Schwarz aus Feuerbach, welches die Interessen der Fa. Klumpp einbrachte. Auf der anderen Seite wurden aber weder die Verkäufer, also die Grundstücksgemeinschaft Schoch eingeladen oder einbezogen, noch die Käufer, (also wir) noch unsere Architekten, Stadtplaner, Geologen, Hydrogeologen oder von uns beauftragte Fachfirmen. Mit der Einbeziehung der Akteure kann es also nicht so weit her gewesen sein...

Auf Nachfragen wurde uns zudem mitgeteilt, dass man uns den Abschlussbericht des REFINA Projektes **nicht** zusenden könne, da dieser intern sei.

Lackfabrik Klumpp

Ausweislich der städtischen Aktivitäten, z.B. in GRDR 75/2010, soll auf dem Schoch-Areal eine Lackfabrik gebaut werden. Kurz: die Lackfabrik ist städtebaulich weit unverträglicher, im Vergleich mit unserer „Großen Lösung“. Aus allen uns vorliegenden Dokumenten schließen wir, dass das wirkliche Motiv der Stadt darin besteht, mit öffentlichen Mitteln das Areal vorzubereiten, um es anschließend an Fa. Klumpp und Weitere zu veräußern. Wir haben, um es ganz klar zu sagen, nichts gegen eine Lackfabrik und nichts gegen Fa. Klumpp. Wir halten jedoch den Bau einer Lackfabrik vor dem Bahnhof für völlig deplaziert, indiskutabel und im Übrigen den von der Stadt selbst formulierten städtebaulichen Zielen widersprechend !

Wir halten es darüber hinaus für rechtlich nicht zulässig, da gegen die Eigentumsgarantie des § 14 GG verstoßend und in einem höchsten Maße für unfair, dass einem Käufer ein Areal über das Vorkaufsrecht mit vorgeschobenen Argumenten genommen - und einem anderen privaten zugeführt wird. Immer wieder bekamen wir zu hören, der Fa. Klumpp müsse eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden und Klumpp sei ein wichtiger Steuerzahler. Nur: in unserem Rechtssystem gibt es keine gesetzliche Grundlage für eine „Enteignung“ zum Zwecke einer Verschiebung von Arealen von privat nach privat, auch nicht, wenn dadurch höhere Steuereinnahmen erwartet werden.

Wenn eine Erweiterung der Fa. Klumpp nötig ist, wofür wir prinzipiell Verständnis haben, so müsste in einem wirklich gläsernen Verfahren nach einem geeigneten Standort für eine Produktions- und Lagerhalle gesucht werden, wie es z.B. das Fahrion Areal wäre oder Ähnliches.

Es muss auch klargestellt werden, dass Fa. Klumpp selbst mit den Verkäufern Schoch verhandelt hatte, aber die mit dem Areal verbundenen Risiken nicht auf sich nehmen und das Areal selbst nicht kaufen wollte! Offenbar jedenfalls nicht ohne eine „Schmückung der Braut“ durch die Stadt und durch öffentliche Mittel. Auch die Stadt selbst hatte mit den Verkäufern Gespräche geführt, aber letztlich nicht kaufen wollen. Offenbar haben sich die Interessenslagen nach dem Kauf durch uns drastisch verändert ?!

Fazit

Aus heutiger Sicht und bei Betrachtung aller uns vorliegenden Dokumente kommen wir zu dem Schluss, dass die Stadt sehr wohl schon vor unserem Kauf die Absicht hatte, sich in die Eigentumsposition zu bringen, auch wenn noch nicht fest stand, auf welchem Weg genau. Bereits 2007 finden sich in den Planungen der Stadt die Flächen für Fa. Klumpp, die jedoch nicht bereit war, ohne städtische Hilfe selbst zu kaufen. Die Stadt wiederum wollte vermutlich das Gelände umsonst haben, nebst Haftung der Verkäufer, was wiederum diese nicht wollten.

Als wir im Februar 2009 kurz vor einem Kaufabschluss standen, hat vermutlich BM Föll die Chance und Möglichkeit erkannt, über das Vorkaufsrecht günstig an das Gelände zu kommen, unter Inkaufnahme einer abenteuerlichen Haftungbefreiung der Verkäufer, zu Lasten des Steuerzahlers, was im direkten Kauf kaum möglich gewesen wäre, jedenfalls nicht bei den zunächst geschätzten 9 Mio. Euro Kosten für die Sanierung. Das wird ihn vermutlich zu der Zusicherung bewogen haben, am 27.2.2009, gegenüber einer Anwältin der Verkäufer, dass die Stadt kein Vorkaufsrecht ausüben wolle, um den gewünschten Kaufabschluss nicht zu gefährden. Der Kaufpreis war nicht nur, aber auch deshalb sehr günstig, weil Teile der Grundstücksgemeinschaft Sympathie mit unserer Konzeption und unseren Sozialprojekten hatten.

Unsere ursprüngliche Konzeption, die „Kleine Lösung“ wurde, nachdem wir gekauft hatten, abgelehnt. Ob berechtigt oder nicht, kann dahin gestellt bleiben. Um dennoch zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, hatten wir alles daran gesetzt, um mit unserer „Großen Lösung“, also mit dem städtebaulichen Rahmenplan von Prof. Lamott unter Einbeziehung der Forderungen des AFU und dem Angebot eines Kapitalnachweises die Anforderungen der Stadt zu erfüllen. Diese Planung wurde spätestens ab Mai 2010 öffentlich, sowie auch auf den verschiedenen Ebenen der Stadt vorgestellt. Trotzdem setzte die Stadt ihre Blockadehaltung fort, was wir uns nur damit erklären können, dass die Stadt letztlich andere Ziele mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgte.

Die Stadt hätte immerhin die Möglichkeit gehabt, uns vor dem Kauf klaren Wein einzuschenken, uns über ihre Absichten zu informieren und nicht zu täuschen; dass sie von unserer Kaufabsicht nichts wusste, ist schlichtweg unwahr, das ergibt sich aus Unterlagen, Zusammenhängen und Aussagen. Die andere Möglichkeit wäre gewesen, die für Fa. Klumpp und die Stadt verpasste Chance zu akzeptieren und unsere Projektentwicklung zu unterstützen. Oder sie hätte schlicht selbst kaufen können, von der Grundstücksgemeinschaft.

Wir halten es für einen Missbrauch hoheitlichen Handelns und der damit verbundenen Möglichkeiten, wenn die Stadt uns „enteignet“ (Vorkaufsrecht) um anschließend einer anderen Firma, die selbst nicht kaufen wollte, zu Lasten des Steuerzahlers kostspielig sanierte Flächen zu übertragen. Ein Vorkaufsrecht für die Verschiebung von privat zu privat ist rechtlich nicht vorgesehen und unter Gesichtspunkten eines fairen Wettbewerbs inakzeptabel.

Denkbar wäre auch, unabhängig von Fa. Klumpp, dass die Stadt das Areal und die damit verbundene **Wertschöpfung** lieber solchen Investoren und Firmen zukommen lassen will, mit denen sie ein engeres **Vertrauensverhältnis** als mit uns pflegt.

Zu unserer Klagerücknahme hat uns letztlich ein weiteres Verfahren bewogen, anhängig beim Landgericht Stuttgart, geführt von der Grundstücksgemeinschaft Schoch, mit dem Ziel einer Vertragsauflösung, welches aber – nach unserer Überzeugung - von der Stadt lanciert wurde. Bei einem Streitwert von 3 Mio. Euro sind zum einen die Prozesskosten sehr hoch, zum anderen hat uns die enorme Irrationalität der städtischen Argumentation, - sofern überhaupt argumentiert wurde - , und die Überzeugung, dass die Stadt letztlich völlig andere Motive als die genannten verfolgte, zu dieser Entscheidung bewogen.

Das Ergebnis auf unserer Seite:

viereinhalbjährige harte Arbeit auf allen Ebenen von zahlreichen Beratern, Fachleuten, Planern, Architekten und Projektpartnern, die mit dem Ziel angetreten waren, eine Brachfläche zu entwickeln und vor allem inhaltlich ein gutes Projekt zu realisieren. Der wirtschaftliche Schaden ist immens und wird noch zu beziffern sein.

Das Ergebnis auf städtischer Seite:

Die Stadt hat durch ihr Handeln dem Käufer des Areals die Projektentwicklung unmöglich gemacht und trägt die Verantwortung dafür, dass das Areal über Jahre nicht vernünftig genutzt werden konnte und für die daraus resultierenden Verluste; sie muss mindestens 7 Mio. Euro investieren, also öffentliche Mittel, die dringend andernorts hätten gebraucht werden können; sie hat ohne Not zwei Haftende aus der Haftung entlassen, nämlich den Käufer, sowie die Verkäufer; sie hat zudem in einem Nachtragsvertrag eine noch weiter gehende Haftung ohne Not übernommen, die Sanierung der Abstromfahne vom Schoch-Areal sowie die Übernahme aller Ansprüche, die daraus resultieren können. Immerhin wurden Nachbargrundstücke durch den Abstrom ebenso kontaminiert. Die Stadt hat zu verantworten, dass über Jahre Chrom 6 und CKW vom Gelände im Grundwasser abströmen konnten. Sie hat weder die Eigentümer in Anspruch genommen, noch hat sie selbst zur Gefahrenabwehr eine Filteranlage betrieben, was sie ohne weiteres hätte tun können und müssen. Offensichtlich waren ihr andere Ziele wichtiger; sie hat einen enormen Aufwand betrieben, finanziell und personell, um ihre Ziele einer Lackfabrik vor dem Bahnhof und wahrscheinlich die Beteiligung weiterer genehmer Partner.

Wir behalten uns weitere rechtliche Schritte vor, wie die Geltendmachung eines Vertrauensschadens.

Eine Heilung kann darin bestehen, dass wir die Möglichkeit bekommen, unsere „Große Lösung“ auf eigene Kosten umzusetzen. Dazu sind wir - nach wie vor - bereit.

Jens Loewe (für die Projektgruppe)

Ostendstrasse 106

70188 Stuttgart

Tel. 0711 – 48 76 42

Fax: 0711 – 48 74 69

Mail: info@bormann-loewe.de

Web: www.bormann-loewe.de

Web: www.schoch-areal.de