



## Niederschrift

50. Plenarsitzung Gemeinderat  
15. Mai 2018, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

28.

### **Punkt 31 der Tagesordnung: Vergabe von Grundstücken der Stadt und ihrer Gesellschaften grundsätzlich im Erbbaurecht statt Verkauf**

**Antrag: KULT**

**Vorlage: 2018/0195**

#### **Beschluss:**

Verwiesen in den Wirtschaftsförderungsausschuss

#### **Abstimmungsergebnis:**

Keine Abstimmung

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 31 zur Behandlung auf.

**Stadtrat Lancier (KULT):** In der Antwort der Verwaltung auf den KULT-Antrag, dass städtische Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern nur noch mit Erbpacht vergeben werden sollen, waren die Begründungen zum Teil schlüssig, aber aus unserer Sicht nicht völlig befriedigend. In den Angelegenheiten des Wohnungsbaus und der Bewirtschaftung durch KVVH, Fächer GmbH und zum Teil der Volkswohnung sehen wir unsere Zielsetzung durchaus erfüllt, nicht jedoch bei der Argumentation zu den Gewerbegebieten. Die Antwort der Verwaltung besagt, dass die Wahl häufig auf die KVVH fällt, da die Beleihung von Erbbaurecht mit schlechteren Konditionen beim Abschluss von Kreditverträgen gebunden ist. Aus der derzeitigen Lage am Kreditmarkt mit den Zinsen zu argumentieren, ist zwar einerseits nachvollziehbar, als Unternehmer würde ich mich auch freuen, wenn ich noch günstigere Konditionen bekomme, aber für uns ist diese Argumentation verkehrt. Die Stadt hat keinen Anlass, durch ihr Handeln den sich ansiedelnden Unternehmen noch mal zu niedrigeren Kreditzinsen zu verhelfen als sie derzeit ohnehin schon bekommen. Vielmehr sollte bei einem Betrieb, der bei der Ansiedlung bereits so argumentiert, genau hingesehen werden, wie gesund das Geschäftsmodell denn ist. Weiter steht in der Antwort geschrieben, dass die Wünsche der ansiedelnden Unternehmen bei den Grundstücksgeschäften angemessen zu berücksichtigen seien. In Gewerbegebieten, in denen ein Atmen wegen des Grund-

stücksbesitzes erschwert ist - denn ein erfolgreiches Unternehmen wächst meistens in benachbarte Flächen, wenn diese in Privatbesitz sind - sind diese eventuell nur zu Mondpreisen zu bekommen. Da hat man, wenn die Stadt Erbpacht vereinbart, eher die Möglichkeit auf einen Standortwechsel. Man hat eine bilaterale Verhandlung, das heißt, es sind nur das Unternehmen und die Stadt daran beteiligt, und es ist eine Möglichkeit, zusätzliche Fläche in der Nähe Freizubringen, aber nur, wenn alles in städtischen Besitz geblieben ist, oder man kann einen Flächentausch vornehmen, wodurch erstens, das Unternehmen die Gebietsgröße oder Fläche bekommen kann, die es braucht, und zum anderen wird auf die Art und Weise eine bereits erschlossene Gewerbefläche wieder frei, die dann für einen weiteren Unternehmer zur Verfügung steht. Es wird argumentiert, dass die Erbbauzinsrückstände zu Personalaufwand führen. Ein Unternehmen, das mit seinen Erbbauzinsen im Rückstand ist, glaube ich, ist sowieso kein interessanter Steuerzahler für unsere Stadt und insofern sehen wir auch da keine wirklich durchschlagende Argumentation. Dass der Grundstückskaufpreis im Investitionshaushalt vereinnahmt werden kann, und damit die Handlungsfähigkeit der Stadt erhöht, das ist zwar insofern richtig, als dass wir dann zusätzlich Gelder zur Verfügung haben, aber in der derzeitigen Situation sind die Grundstückswerte aus unserer Sicht für das weitere Handeln der Stadt wesentlich interessanter als die finanziellen Mittel, die uns zur Verfügung stehen, wenn sie durch den Verkauf der Gebiete Erlöst worden sind. Letztendlich ist die Basisaussage, dass die gültigen Vergaberichtlinien ein Wahlrecht bieten. Damit zu argumentieren, dass die Unternehmen kaufen wollen und nur selten nach dem Erbbaurecht fragen, dieses Argumentation ist eben genau das, worauf unser Antrag abzielt. Unser Antrag soll die Vergaberichtlinien verändern, damit aus diesem Wahlrecht zu einer ausnahmsweisen Wahlgewährung gewechselt wird. Das ist unser Antrag.

**Stadtrat Ehlgötz (CDU):** Liebe KULT-Fraktion, man muss vielleicht in die Historie gehen, und wissen, wo das Erbbaurecht eigentlich herkommt. Das kam aus einer Zeit, in der das Kapital nicht so vorhanden war, wie es heute ist. Bei den Unternehmen besteht heute der Wunsch, dass Grundstücke gekauft werden können und in den Familienbesitz oder Konzern einfließen. Ich kann nur daran erinnern, wie oft wir im Wirtschaftsförderungsausschuss nicht die Kunden beziehungsweise die Interessenten befriedigen können, weil es zu wenig Grund gibt, das ist schon richtig, aber das Interesse ist, langfristig an einen Kauf zu denken. Das ist heute das unternehmerische Ziel. Ich glaube, der jetzige Weg, dass wir bei jedem Grundstück, das wir verkaufen, ein Vorkaufsrecht haben, dass wir teilweise gewisse Auflagen beim Verkauf in den Vertrag notariell hineinschreiben, der richtige Weg ist. Ich glaube, das Bewährte, was wir über Jahrzehnte mit der Stadtverwaltung aufgebaut haben, sollten wir beibehalten, deshalb ist nach unserer Meinung, diesem Antrag nicht zuzustimmen.

**Stadtrat Pfalzgraf (SPD):** Wir sehen es ganz genauso. Die Verwaltung hat sehr deutlich beschrieben, dass sich die bisherige Vorgehensweise absolut bewährt hat, und gut Bewährtes muss man nicht unbedingt ändern. Deshalb stimmen wir der Stellungnahme der Verwaltung zu und werden den Antrag auch ablehnen.

**Stadträtin Dr. Leidig (GRÜNE):** Luft und Wasser gehören uns allen, sie sind Allgemeingut, aber wie ist das mit Grund und Boden? Das ist eine sehr grundsätzliche Frage, Herr Lancier ist eigentlich gar nicht so sehr ins Grundsätzliche gegangen, aber für uns ist es eine grundsätzliche Frage. Ich habe neulich im Fernsehen eine Sendung dazu gesehen, es ist schon etwas, das immer wieder diskutiert wird, und wo Städte auch ganz unterschiedliche

Strategien verfolgen. Insofern finde ich es einfach interessant, dass wir uns mit dieser Frage beschäftigen. Die KULT-Fraktion führt aus, Grundstückspolitik sei Generationenpolitik, und wir geben dem insofern recht, weil es schon auch um die Frage geht, wem die Stadt langfristig gehört, weil demjenigen die Stadt gehört, der Grund und Boden besitzt. Wir meinen, es sollte die Allgemeinheit sein. Aus dem Besitztum ergibt sich, wer etwas zu bestimmen hat, und wenn wir nicht über städtische Grundstücke verfügen, dann können wir auch langfristig nicht mehr bestimmen wie diese Stadt gestaltet und strategisch in ihrer Stadtgestaltung ausgerichtet wird. Das wird dann den Investoren überlassen, und die orientieren sich nicht am Gemeinwohl. Die Verwaltung führt verschiedene Gründe aus, um im Prinzip am Verkauf festzuhalten. Dass es für Gewerbetreibende nicht gerade verlockend ist, ein Erbbaugrundstück zu erhalten, das können wir schon nachvollziehen und dass die Erlöse aus dem Verkauf kurzfristig dazu dienen, Mittel zu erzielen, können wir auch nachvollziehen, aber langfristig verliert die Stadt dadurch, weil wir als Stadt dann nicht an der Wertsteigerung von Grundstücken partizipieren, die in den letzten Jahren in enormer Höhe stattgefunden hat. Die Argumentation der Verwaltung, dass Erbbau nicht als kurzfristiges Steuerelement einsetzbar ist, dem pflichten wir auch bei, man kann niemanden vom Erbbaugrundstück schubsen, wenn es nicht mehr passt, aber ganz generell vom Gedanken her, dass man damit Besitzer bleibt und damit Boden und Fläche Allgemeingut bleiben, dem können wir schon folgen, da wir diese grundsätzlichen Überlegungen wichtig finden und der Meinung sind, dass wir uns damit auseinandersetzen sollten. Wir bitten darum, es in den betreffenden Ausschuss zu verweisen, und möchten noch mal dargestellt bekommen, welche Entwicklungen andere Städte in dieser Angelegenheit nehmen, einfach um abschätzen zu können, ob die Strategie, die wir hier verfolgen, vielleicht nur für die letzten Jahre die richtige war, aber sie muss es nicht in Zukunft sein.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Unmittelbar habe ich diesen KULT-Antrag mit Sympathie gelesen, auch wenn es eigentlich zu planökonomisch für meinen Geschmack ist, und besonders jetzt, als die Kollegin Leidig es interpretiert hat. Marx ist glücklicherweise im Museum in Trier. Aber die Stellungnahme von der Verwaltung hat mich überzeugt, dass der KULT-Antrag eine Schnapsidee war, und dass er eigentlich nicht das gewünschte Ziel erreicht, sondern nur mehr Bürokratie und Aufwand schafft, deshalb lehnen wir das ab.

**Stadtrat Fostiropoulos (Die Linke):** Ich möchte nur an einen Fall erinnern, von einem Karlsruher Möbelhaus an der Durlacher Allee, mit vielen Grundstücken. Wir hatten da auch mal vor, etwas zu machen, dann aber festgestellt, wenn sich da einer nicht bewegt und nichts rausrücken möchte, dann rückt er nichts raus, und wenn dann Grundstücke einfach nicht benutzt werden, aber derjenige sie nicht wieder zurückverkaufen möchte, weil er sie behalten möchte, kommen wir auch nicht dran. Möglicherweise können wir über andere Verhältnisse Bedingungen erwirken, dass die Stadt brachliegende Grundstücke sehr wohl wieder zurücknehmen kann, damit sie aktiv bleiben, um die Stadt voranzubringen. Von daher können wir uns mit dem Antrag anfreunden.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Herr Høyem, tut mir leid, sich an der Stelle Gedanken zu machen, ist sicher keine Schnapsidee. Wir haben hier in unserer Stadt ein großes Flächenproblem, und wir können nicht ewig die Flächen weiter vergeben, wenn es uns darum geht, die zukünftige Entwicklung unserer Stadt selbst bestimmen zu wollen. Darum habe ich logischerweise Sympathien für den KULT-Antrag. Ich glaube, dass wir uns im Gemeinderat wirklich um dieses Thema kümmern müssen.

**Der Vorsitzende:** Ich würde den Vorschlag gerne aufgreifen, dass wir den Antrag noch mal im Ausschuss diskutieren. Wir versuchen gerade, auf dem Baden Airpark diese Strategie umzusetzen, dass wir Grundstücke überwiegend nur auf Erbpacht vergeben, aber es gibt auch viele, die sich dort ansiedeln wollen und damit nicht einverstanden sind. Dann müssen wir für einzelne Ansiedlungen eben einen anderen Weg gehen. Ich hätte auch weniger Angst vor dem bürokratischen Aufwand, sondern eher, dass wir bestimmte Ansiedlungen überhaupt nicht in Karlsruhe realisieren können. Das muss im Fachausschuss noch mal gegenübergestellt werden. Wenn Sie damit einverstanden wären, verweisen wir das Thema in den Wirtschaftsförderungsausschuss.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten  
25. Mai 2018