



Niederschrift

4. Plenarsitzung des Gemeinderates
19. November 2019, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

14.

Punkt 13 der Tagesordnung: Ausübung des dinglichen Vorkaufsrecht an den Grundstücken Nrn. 8545/37 und 8545/45, Greschbachstraße 5, 5 d Vorlage: 2019/1027

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und spricht sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts an den auf Gemarkung Durlach gelegenen Grundstücken Nr. 8545/37 und Nr. 8545/45 zum vereinbarten Kaufpreis von 17.150.000,00 € (zzgl. den Neben- und Folgekosten) aus.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, hierfür alles Weitere zu veranlassen und die entsprechenden Erklärungen, die zum Eigentumsübergang auf die Stadt erforderlich sind, abzugeben.

Ferner wird die Verwaltung damit beauftragt, die o.g. zu erwerbenden Grundstücke sowie die bereits in 2018 erworbenen Grundstücke Nr. 8545/2, Nr. 8545/40 und Nr. 8545/42 durch Entwicklung eines Planungs- und Nutzungskonzeptes einer zeitnahen Verwertung zuzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ziffer 1 bei 26 Ja-Stimmen, 17 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich zugestimmt.
Ziffer 2 vertagt in den Hauptausschuss

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 13 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Wir haben zu wenig Gewerbeflächen. Das belegen seit Jahren die Gutachten. Wir haben 2012 gutachterlich ins Stammbuch geschrieben bekommen, dass uns 100 ha netto fehlen. Gerade Flächen für hochwertige Dienstleis-

tungen und Gewerbenutzung sind in unserem Bereich stark nachgefragt. Zudem müssen sie verkehrsgünstig liegen. Im Flächennutzungsplan 2010 waren für gewerbliche Nutzungen noch 126 ha brutto vorgesehen. Dieser Anteil wurde auf 114 ha brutto, das entspricht 80 ha netto, vom Gemeinderat reduziert. Auch das damals im Gutachten vorgeschlagene Ziel einer Ausweisung von Gewerbeflächen im Karlsruher Osten, in Autobahnnähe, wurde leider vom Gemeinderat nicht verfolgt.

Sie haben uns vielmehr als Auftrag gegeben, Innenentwicklungspotentiale zu realisieren und festzustellen. Das hatte zur Folge, dass wir zum einen schauen, was können wir auf dem Markt ankaufen, gerade bei niedrig oder nicht hoch ausgenutzten Flächen. Zum anderen hat es die Folge, dass wir Ihnen Vorkaufsrechte, das sind alles ehemalige städtische Grundstücke, wo sich die Stadt Vorkaufsrechte hat eintragen lassen, zur Entscheidung vorlegen, um das Ziel zu erreichen, Gewerbeflächen für eine prosperierende Zukunft der Stadt Karlsruhe zu entwickeln.

Bereits 2018 haben wir Ihnen ein Vorkaufsrecht vorgelegt, Sie wissen, die benachbarten Grundstücke im hinteren Bereich der Greschbachstraße 5 und 5 d. Da haben wir das Vorkaufsrecht aufgrund Ihrer Zustimmung gezogen. Schon damals haben wir als Stadt darauf hingewiesen, das tun wir mit dem Ziel, das Vorkaufsrechte für die Fläche L'Oreal entsprechend zu ziehen. Mit den Flächen, die wir bereits haben, und das jetzt zur Disposition stehende Vorkaufsrecht, über das Sie heute entscheiden, würde ein Areal von über 70.000 m² zur Verfügung stehen, was natürlich optimiert ausgenutzt werden könnte. Dies wäre für die wirtschaftliche und zukunftsorientierte Gewerbeentwicklung auf der Gemarkung Karlsruhe natürlich ein wichtiger Meilenstein. Insgesamt könnten mittelfristig 2.700 Arbeitsplätze auf diesem Gelände entstehen. Das hatte ich Ihnen auch gesagt, wir brauchen Zeit, weil wir einen Bebauungsplan bräuchten, das muss umgelegt werden, da muss Infrastruktur hin. Also ca. 15 Jahre würde die Entwicklung in Anspruch nehmen.

Bedauerlicherweise hat die verkaufende Firma jetzt bei dem Käufer nicht angemessen auf unser Vorkaufsrecht hingewiesen, obwohl wir das in mehreren Gesprächen deutlich platziert haben. Wir wissen auch, dass die Firma Pfeiffer & May seit Jahren eine große Fläche sucht, um ihre Logistikeinheiten sowohl in Karlsruhe als auch in der Region zu bündeln. Wir haben ihnen damals gesagt, wir haben in dieser Größe keine Fläche zur Verfügung. Wir haben nach den Entwicklungen zahlreiche Gespräche mit den Vertretern von der Firma Pfeiffer & May geführt, die alle sehr darauf ausgerichtet waren, eine gemeinschaftliche Lösung zu entwickeln. Das kann ich aus meiner Perspektive, so habe ich es empfunden, an der Stelle feststellen. Das Interesse der Stadt an dem angedachten Gelände haben wir deutlich gemacht. Wir haben mit denen auch verschiedene Möglichkeiten diskutiert. Wir haben gesagt, ihr könnt das Gelände anmieten. Das war für sie nicht von Interesse. Sie haben uns ihr Grundstück in der Schenkenburgstraße angeboten, was aber natürlich nicht die Wertigkeit des Geländes von L'Oreal hat. Auch die Lage ist nicht so attraktiv wie L'Oreal. Nur als Beispiel: Umbauter Raum Schenkenburgstraße sind 83.000 cbm, L'Oreal 285.000 cbm, um einfach die Wertigkeit der Ausnutzung darzustellen. Wir haben ihnen als Angebot den Schliffkopfweg – das kennen Sie, da haben wir noch ein großes Grundstück zurzeit mit 2,2 ha – angeboten. Die Firma hat zu Recht ausgeführt, dann haben wir aber mehrere Logistikstandorte in der Stadt. Das ist für sie nicht attraktiv. Aber auch dieses wurde von uns angeboten.

Mit Blick darauf, dass wir 15 Jahre Entwicklung brauchen, haben wir uns dann durchgerungen, zu sagen, wir könnten uns auch ein 25jähriges Erbbaurecht vorstellen. Die Firma hat uns als Gegenvorschlag eine Kaufoption angeboten für 25 Jahre. Diesen Vorschlag würden wir als Verwaltung im Hinblick auf rechtliche Unwägbarkeiten nicht mitgehen wollen.

Daher hat der Gemeinderat jetzt einen Beschlussvorschlag in geänderter Form. Zum einen empfehlen wir Ihnen, das Vorkaufsrecht auszuüben und die Planungs- und Nutzungskonzeption zur Verwertung der Grundstücke entsprechend erarbeiten zu lassen. Wir würden gerne von Ihnen ein Signal bekommen, dass wir mit Pfeiffer & May diese Möglichkeit eines Erbbaurechts weiter ausverhandeln könnten.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Wir sehen in der Ausübung des Vorkaufsrechts eine sinnvolle Innenentwicklung für Gewerbegebiete. Frau Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz hat es angeführt. Da will ich auch gar nicht weiter darauf eingehen. Diesen Punkt unterstützen wir als Fraktion.

Wo wir aber große Bedenken haben, ist einerseits die Kürze der Vorlage, mit der wir das jetzt hier diskutieren sollen. Der zweite Punkt ist die Verhandlung über den Erbpachtvertrag. Das sind jetzt noch keine 24 Stunden her, seitdem wir diese Vorlage erstmalig zur Kenntnis bekommen haben. Es ist schon schwierig, sich darüber überhaupt ernsthafte Gedanken zu machen. Denn es sind Fragen aufgetreten, die in dieser Vorlage noch nicht beantwortet werden können. Nämlich die Frage, sind 25 Jahre Erbpacht in diesem Fall für das Unternehmen wirtschaftlich? Sind sie auch für die Stadt wirtschaftlich? Denn wenn wir einen Erbpachtvertrag eingehen, dann steht die Frage der Ablöse der Gebäude auf dem Grundstück im Raum. Das heißt, wir hätten zunächst einmal mehr Kosten zu tragen, als lediglich den Kaufpreis für das Vorkaufsrecht. Würde der Pachtzins das aufwiegen? Das können wir an der Stelle noch überhaupt nicht entscheiden. Deswegen müssen wir das unbedingt noch in den zuständigen Ausschüssen beraten, was in der Vorlage dann so noch genannt ist. – Das nur zur Wirtschaftlichkeit.

Wir haben aber grundsätzlich auch das Problem, falls wir ein solches Erbpachtverhältnis dort eingehen würden, dort einen Logistikstandort anzusiedeln. Sie haben das Potential der Fläche genannt, wie viele Arbeitsplätze dort angesiedelt werden könnten. Das ist mit einem Logistikstandort in der Größenordnung von einem Faktor < 10 dort nicht zu machen. Dann ist das auch keine wertige Innenentwicklung. Dann ist die Frage, ob wir nicht 10 Jahre verschenken, wenn Sie sagen, dass 15 Jahre für die Entwicklung notwendig wären, Sie aber 25 Jahre als Erbpacht in den Raum stellen.

Zusätzlich ist es an dieser Stelle auch noch so, wir reden nachher, aber auch in den kommenden Monaten über das Thema der Verkehrsprobleme im Stadtteil Hagsfeld. Wenn wir dort einen Logistikstandort ansiedeln, dann verschärfen wir diese Verkehrsprobleme noch einmal enorm. Denn es geht um Lärm. Es geht um Emissionen.

(Stadtrat Ehlgötz/CDU: Nordtangente!)

Wenn wir dort schwere Nutzfahrzeuge haben, die vom Industriegebiet in der Greschbachstraße beispielsweise zu Kunden nach Stutensee wollen, dann werden die garantiert auch mit jeder Nordtangente, die zur Verfügung steht, durch den Ortskern Hagsfeld fahren. Wir

stehen uns damit selbst im Weg, wenn wir es dort ermöglichen, einen Logistikstandort anzusiedeln. Wir bitten Sie daher, das Ganze noch einmal ordentlich mit vernünftiger Argumentationsgrundlage in die Ausschüsse zu bringen, damit wir darüber dann tatsächlich entscheiden können. Denn an dieser Stelle ist eine Entscheidung eigentlich nicht möglich.

Stadtrat Ehlgötz (CDU): Frau Luczak-Schwarz, Ihre Ausführung in allen Ehren, aber der Gemeinderat hat über Jahre hinweg diese Politik verfolgt. Wir haben einen Paradigmenwechsel vollzogen. Dort wo Grund und Boden zum Kauf steht, es sich Immobilienhaie relativ leicht gemacht haben, diesen Grund und Boden zu erwerben, haben wir gesagt, das ist eine Sache für die Stadt Karlsruhe, um die Entwicklung in dieser Stadt voranzutreiben. Dieser Gemeinderat hat – und das tut er immer wieder – in Gänze in nichtöffentlicher Sitzung Grund und Boden zum Kauf erworben. Das ist ein richtiger Weg. Den hat diese CDU-Fraktion auch immer unterstützt. Eines lassen Sie mich in aller Deutlichkeit sagen, dieser Gemeinderat hatte nie den Mut, neue Gewerbegebiete, bei denen die Logistik hervorragend liegt, auszuweisen. Diesen Mut hat dieser Gemeinderat nicht besessen. Deshalb haben wir heute diese große Problematik und Flächennotstände.

Wir haben aber heute einen ganz anderen Verlauf der Tagesordnung. Es handelt sich hier in Karlsruhe-Hagsfeld um ein Familienunternehmen, das eine Tradition von 100 Jahren hat. Wenn ich 100 Jahre sage, dann wissen wir, was das für das Unternehmen bedeutet. Sie haben 100 Jahre Treue diesem Standort Karlsruhe gehalten. Sie haben Gewerbesteuer bezahlt, in guten wie in schlechten Zeiten. Ich glaube, es ist an der Zeit, dass wir als CDU-Fraktion uns klar dazu bekennen, zu unseren Unternehmen zu stehen, ein Unternehmen, Herr Löffler, das sich weiterentwickelt. Ein Unternehmen, das in diesen Standort Karlsruhe investiert, ist uns herzlich willkommen. Wir sagen, aus diesen Gründen heraus dürfen wir und können wir dieses Vorkaufsrecht in diesem Falle nicht ziehen.

Es ist kein Logistikunternehmen im Sinne einer Spedition. Es ist ein Großhändler im Bereich der Sanitärbranche. Es ist ein Unterschied, ob tausende von Lkws im Jahr fahren, oder der Handwerker wird beliefert beziehungsweise der Privatmann erwirbt dort seinen Wasserhahn. Zudem kommen viele Vorteile, die es heute auch einmal gilt aufzuzählen. Wir reden von Arbeitsplätzen für morgen. Wir reden als Wirtschaftsstandort Karlsruhe von einem breiten Branchenmix. Wir können nicht nur in eine Seite von Unternehmen investieren. Wir haben ein gesundes Unternehmen, ich sagte es bereits. Wir sollten dieses gesunde Unternehmen, meine sehr verehrten Damen und Herren, in diesen wirtschaftlichen Zeiten nicht vor den Kopf stoßen. Wir wissen genau, wie die Zeiten sich entwickeln werden. Sind wir froh, dass wir solche Unternehmen haben. Langfristige und nachhaltige Investitionen der Firma Pfeiffer & May begrüßen wir recht herzlich in Karlsruhe. Wir sagen deshalb, kein Vorkaufsrecht durch die Stadt Karlsruhe ziehen. Dies wäre eine verfehlte Wirtschaftspolitik für morgen für diese Stadt Karlsruhe. Deshalb Ablehnung Ihrer Vorlage und des Änderungsantrags.

Stadtrat Zeh (SPD): Wie ich sehe, ist die CDU gespalten in der Wirtschaftspolitik. Die CDU-Wirtschaftsbürgermeisterin vertritt eine andere Meinung als die CDU-Fraktion.

(Zurufe)

Aber wir müssen zunächst einmal festhalten, dass die Gewerbeflächen in Karlsruhe eine sehr große Dynamik haben. Dass die Fläche südlich des Hauptbahnhofs verkauft wird – vor

zwei Jahren ist sie verkauft worden – hätte ich nicht erwartet. Es lag lange brach. Auch auf der anderen Seite des Hauptbahnhofs, Victor-Gollancz-Straße, haben wir Gewerbeflächen. Ich finde es aber sehr positiv - vor zwei Wochen kam das Thema erstmalig in den BNN hoch -, dass die Verwaltung weitere Gespräche mit Pfeiffer & May geführt hat, was wir damals auch gefordert haben.

Herr Ehlgötz, was hier vorher war, oder auch Herr Löffler, war L'Oreal. Auch da gab es Logistik des Marktführers für Kosmetik und ähnliche Produkte. Nur sind die als Logistikunternehmen inzwischen ins Umland gezogen. Wir haben auch weitere Speditionen. Auch die gehen ins Umland. Warum? Da sollten Sie einmal, Herr Ehlgötz, in den Ausschuss für Wirtschaftsförderung gehen und sich dort erklären lassen, nach welchen Kriterien wir in Karlsruhe Gewerbeflächen verteilen. Da gehören Gewerbesteuer, Arbeitsplätze als Spitzenkriterien dazu. So sehr ich eine hundertjährige Firma schätze, Tradition gehört nicht zu den Kriterien.

Wir haben aber auch Innenentwicklung beschlossen. Die Frau Erste Bürgermeisterin hat es gesagt. Das ist hier genau die richtige Fläche für Innenentwicklung. Auch die CDU hat erst im April dieses Jahres der Grundstückspolitik und Erbbauverträgen für Gewerbeflächen zugestimmt. Wir als SPD sehen auch, Pfeiffer & May ist ein Traditionsunternehmen, das uns am Herzen liegt. Es hat auch sehr viele Ausbildungsplätze. Auch das Handwerk muss unterstützt werden. Aber dort soll nicht der Publikumsverkehr konzentriert werden, sondern das Lager und die Logistikteile untergebracht werden. Da ist die Frage, wie machen wir das. Ich glaube, dass das, was wir gestern im Ältestenrat formuliert haben - das ist der Punkt 2 -, dass wir bereit sind, einen Erbbauvertrag über 25 Jahre zu machen, ein vernünftiges Angebot ist, das beiden Seiten helfen wird, eine Lösung zu finden. Deshalb ist die SPD-Fraktion sowohl für die Ziehung des Vorkaufsrechts als auch dann – das muss natürlich erst ausverhandelt werden – für den Abschluss eines Erbbauvertrags mit der Firma, dass die sich in Karlsruhe noch weiter entwickeln kann. Die Vorlage ist ausgezeichnet.

Stadtrat Høyem (FDP): In den BNN bezeichnete der Redakteur Theo Westermann die Anwendung dieses Vorkaufsrechts als – ich zitiere – ein verheerendes Signal. Jetzt ist Herr Westermann kein Glaubenszeuge und die BNN kein Meinungsmanual für Kommunalpolitiker. Aber wo er Recht hat, hat er Recht. Wir Liberale haben in unserem Wahlprogramm vor der Wahl versprochen, dass wir – ich zitiere aus unserem Wahlprogramm – das Handwerk stärken und die traditionelle Industrie in Karlsruhe halten wollen. Das gilt auch für die Traditionsfirma Pfeiffer & May, die auf dem schon versiegelten Gelände verschiedene Standorte zusammenführen will. Gerade so wollen wir auch nach der Wahl handeln. Wir lehnen deshalb diese Beschlussvorlage ab.

Wir erleben in Deutschland und auch hier im Karlsruher Gemeinderat eine steigende Tendenz für mehr Staat und weniger Freiheit. Als Liberale kämpfen wir für so wenig Staat wie möglich, aber so viel Staat wie nötig. Leider erleben wir öfter und öfter Angriffe auf das private Eigentumsrecht. Öfter und öfter erleben wir, wie gewisse politische Gruppierungen der Wirtschaft feindlich gegenüber stehen und trotzdem denken, dass unsere Wirtschaft und der Wohlstand gottgegeben sind.

Die Verwaltung will qualitätsvolle Arbeitsplätze schaffen. Sind moderne IT-Arbeitsplätze automatisch qualitätsvoll? Haben Industrie und Handwerk und Mittelstand keine Qualität? Ich möchte sehr gerne höflich sein. Aber wenn ich mich in diesem Saal umsehe, muss ich

konsternieren, dass wir ganz wenige Stadträte mit reeller Wirtschaftserfahrung haben. Mit großem Respekt unserer Verwaltung gegenüber bezweifle ich, dass theoretische Studienkreise die nächsten 10 oder 15 Jahre eine bessere Verwendung für dieses Gelände finden werden, als die erfahrene und praktische Wirtschaft selber etablieren kann. Wir Liberalen schätzen und erkennen unsere Wirtschaft nicht nur an. Wir wissen, dass nur in der Wirtschaft die Werte geschaffen werden, die wir alle für die Entwicklung unserer Gesellschaft brauchen.

Der ehemalige CDU-Bundeskanzler Ludwig Erhardt hat die soziale Marktwirtschaft gegründet. Heute fühlen wir Liberale uns oft relativ allein, wenn wir diese soziale Marktwirtschaft unterstützen und verteidigen.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Hier wird getan, als wenn man der Firma Pfeiffer & May etwas wegnehmen würde. Das ist aber nicht der Fall, Herr Kollegen Høyem. Ich möchte noch einmal ganz klar darstellen, dieses Gelände gehörte der Stadt. Es wurde zu ganz bestimmten Bedingungen an L’Oreal verkauft, nämlich mit der Bedingung, wenn L’Oreal dort weggeht, dass dann die Stadt die Karte Vorkaufsrecht zieht. Dieser Vorschlag der Verwaltung hat überhaupt nichts damit zu tun, dass Pfeiffer & May etwas weggenommen werden soll oder dass man der Firma Pfeiffer & May etwas nicht zugestehen will. So sehe ich es. Von daher ist es der richtige Weg, den der Herr Oberbürgermeister und die Frau Erste Bürgermeisterin gehen wollen, den Vorschlag, den sie uns machen, dass man sagt, wir ziehen dieses Vorkaufsrecht auf unseren Grund und Boden.

Zweitens gehen wir auch mit, was auch schon gemacht wurde, dass weiterhin Gespräche mit Pfeiffer & May geführt werden. Es ist nicht so, dass die Gespräche von der Firma abgebrochen wurden. Sie sind immer noch bereit, Gespräche zu führen, Lösungen zu finden. Auch da geht die Verwaltung wieder auf die Firma zu mit diesem Angebot, 25 Jahre Erbbaurecht zu machen. Das ist ein großzügiges Angebot. Letztendlich hoffe ich, dass der Gemeinderat in seiner Mehrheit dem folgt. Es ist ein großzügiges Angebot des Gemeinderates. In 25 Jahren kann sich eine Firma entwickeln, kann aber auch nach einer bestimmten Zeit sich wieder orientieren in eine andere Richtung. Das weiß man auch noch nicht, wie sich das entwickelt.

Letzter Satz: Was wir dort erwarten, sind Arbeitsplätze, sind viele kleine Firmen, die sich dort ansiedeln können, Stichwort Technologiepark. Das sind alles Dinge, die auf dem Schlachthofgelände auf den Weg gebracht werden. Das ist unsere Option, dass wir das in 25 Jahren dort einrichten wollen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Es geht darum, ob wir als Stadt gegen die Firma Pfeiffer & May, die das Gelände gekauft hat, unser Vorkaufsrecht ziehen wollen. Um diese Entscheidung geht es und um nichts anderes, Herr Cramer. Wir sind dagegen. Wir sagen, wir wollen nicht, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Der Grund ist, nicht immer ist die Taube auf dem Dach besser als der Spatz in der Hand. Das ist das, was Sie uns weismachen wollen, Frau Erste Bürgermeisterin. Dass irgendwann später irgendwelche tollen Arbeitgeber dort einziehen. Wir haben aber jetzt die Firma Pfeiffer & May, die seit 1906 hier in Karlsruhe sehr erfolgreich ihr Geschäft betreibt. Die ist wichtig, auch für die Handwerker, die hier in der Stadt ihr Geld verdienen. Die brauchen auch Pfeiffer & May, um an ihr Material zu kommen. Deswegen tun wir auch etwas für die Handwerker, wenn wir jetzt etwas für Pfeiffer & May tun.

Die Erbpacht halten wir prinzipiell für gut. Aber in diesem Fall halten wir sie nicht für gut, weil auch der Erbzins noch nicht reformiert ist. Wir haben schon oft darüber gesprochen, dass wir das machen müssen als Stadt. Es ist noch nicht geschehen. Wir halten deshalb den Vorschlag von Pfeiffer & May, das Gebiet zu behalten und sich zu verpflichten, in 25 Jahren an die Stadt zurückzuverkaufen, für die bessere Lösung.

Warum halten wir das für die bessere Lösung? Auch wegen der Risiken. Wir denken an die Stuttgarter Straße, Kampfmittelproblematik. Da müssen wir als Stadt viele Millionen ausgeben. Genau das steht in der Vorlage sehr genau drin. Wenn wir jetzt das Vorkaufsrecht ausüben, dann treten wir in diesen Vertrag ein, der besagt, dass der Verkäufer bis maximal 100.000 Euro – das ist so gut wie nichts – Kosten ersetzt, die durch die Räumung von Kampfmittel entstehen, aber auch nur innerhalb von zwei Jahren. Wir haben das Problem, das steht auch in der Vorlage, dass es sich um das Gebiet „Altablagerung Pfinz-Brückenstraße/A5“ handelt, das heißt, über die Kampfmittel ist meterhoch Bauschutt darüber geschoben worden. Man kann also nicht einmal sondieren. Man müsste all das erst einmal abräumen, bevor man überhaupt nach Kampfmitteln sondieren kann. Das schafft man nicht in zwei Jahren. Das heißt, wir haben überhaupt keine Möglichkeit, den Verkäufer an den Kosten der Kampfmittelbeseitigung zu beteiligen. Wir gehen ein unheimliches Risiko ein. Das ist für mich in derselben Kategorie wie die Stuttgarter Straße. Warum wollen wir das jetzt tun? Warum nicht einfach das der Firma Pfeiffer & May überlassen für die nächsten 25 Jahre? Die können das nutzen, ohne groß etwas daran zu machen. Wir können uns als Stadt gut überlegen, wie es danach weitergeht. Mit der Ziehung des Vorkaufsrechts und der Erbpacht gehen all diese Risiken direkt auf uns als Stadt über, wie ich eben dargelegt habe und wie es auch in der Vorlage steht. Deshalb wundert es mich, dass hier sonst keiner darauf eingegangen ist. Wir müssen darüber nachdenken, bevor wir entscheiden. Damit kann die einzig richtige Entscheidung nur die Ablehnung sein.

Stadtrat Bimmerle (DIE LINKE.): Herr Dr. Schmidt, Sie haben gerade eben gesagt, dass es nur darum geht, ob wir ein Vorkaufsrecht gegen Pfeiffer & May ausüben oder nicht. Das ist nicht richtig. Weil wir gerade erleben, dass Teile des Gemeinderates die Strategie der Wirtschaftsförderung in Frage stellt, aufgrund des öffentlichen Drucks. Was wollen wir denn mit der aktuellen Wirtschaftsförderung der Stadt erreichen? Wir wollen zusätzliche Flächen entwickeln. Wir wollen gute bezahlte Arbeitsplätze schaffen. Wir wollen hohe Steuereinnahmen generieren. Wir wollen eine gute Qualität des Gewerbes gewährleisten. All da erreichen wir in meinen Augen, wenn wir das Vorkaufsrecht an dieser Stelle ausüben.

Man muss nun einmal ehrlich sein. Bei einer Wirtschaftsförderung, die eine klare strategische Zielsetzung hat, gibt es Firmen, das ist vielleicht jetzt auch der Fall, die passen nun einmal nicht zu den Kriterien. Da kann man es nicht davon abhängig machen, ob es einen öffentlichen Druck gibt, ob es Druck auf die Gemeinderäte gibt, ob starke Öffentlichkeitsarbeit gemacht wird, und man die ganzen Kriterien, die man bisher an den Tag gelegt hat, plötzlich über Bord und andere Kriterien wie Tradition in den Raum wirft. Das kann nicht Teil eines Kriterienkatalogs einer sinnvollen strategischen Wirtschaftsförderung sein.

Herr Høyem, Sie haben gesagt, dass wir hier zu wenige Leute aus der Wirtschaft haben. Ich arbeite in einem Konzern und beschäftige mich tagtäglich mit strategischer Geschäftsentwicklung. Da geht es immer um dieselben Fragen: Was ist mein Ziel, was ist meine Strate-

gie, was ist mein Fahrplan dahin. All das ist nun einmal in diesem Fall nicht gegeben, dass es weder unserer Strategie entspricht, dass es auch nicht in das passt, wo wir wachsen wollen, wo wir investieren wollen. Deshalb müssen wir sagen, das passt nun einmal nicht. Deshalb plädiere ich wirklich dafür, der Vorlage der Verwaltung zuzustimmen. Ich finde, dass die Verwaltung an dieser Stelle absolut klar war. Sie hat, egal wie hoch der Druck war, ganz klar gezeigt, in welche Richtung es gehen soll, anhand dessen, was wir beschlossen haben, was im Ausschuss für Wirtschaftsförderung tagtäglich gelebt wird. Wir haben gleichzeitig aufgenommen, was wir als wichtige Punkte identifiziert haben, zum Beispiel der Punkt 2 des Antrags. Deshalb kann ich nur sagen, wenn wir jetzt diese Entscheidung anders fällen, dann müssen wir beim nächsten Wirtschaftsförderungsausschuss darüber sprechen, ob wir in Zukunft andere Kriterien an den Tag legen. Da müssen wir ganz ehrlich sein, dann ist es uns lieber wichtiger, Karlsruher Unternehmen, die aktuell da sind, zu behalten, im Vergleich dazu neue Gewerbeflächen zu schaffen, die zu qualifizieren, höhere Steuereinnahmen zu bekommen und gut bezahlte Arbeitsplätze zu schaffen.

Stadtrat Wenzel (FW|FÜR): Sehr geehrte Erste Bürgermeisterin, ich muss Ihnen sagen, Sie haben alles richtig gemacht. Sie haben alles versucht, den Fehler, den nicht Sie sondern die Firma L’Oreal gemacht beim Vorkaufsrecht, auszugleichen. Sie haben versucht, das Gelände zu gewinnen. Sie sind noch im Gespräch mit L’Oreal, führen Sie es weiter. Wir sehen aber, L’Oreal hat Karlsruhe nicht das erste Mal enttäuscht. Standort Karlsruhe spielt für einen Big Player wie L’Oreal keine Rolle. Denken Sie an den Kronenplatz und die Verlagerung außerhalb unserer Stadt. Das kann uns immer passieren, wenn wir mit großen Unternehmen zu tun haben. Herr Bimmerle wird es bestätigen. Große Unternehmen denken an sich. Die denken an ihre Aktionäre. Sie denken an das Kapital.

Jetzt komme ich zu dem Punkt, warum wir trotzdem Ihren Antrag ablehnen. Wir haben hier jemanden, der in Treu und Glauben einen Vertrag abgeschlossen hat, eine traditionelle Firma, die im Mittelstand verankert ist. Die Firma Pfeiffer & May, die auch uns eine Chance geben wird. Was sich dort am Grundstück entwickeln könnte oder welche Risiken dort sind, hat der Kollege Dr. Schmidt angerissen. Deshalb bin ich im Augenblick froh, dass wir eine Firma haben, die bereits Arbeitskräfte hat, mit der man auch reden kann. Wir haben auch im Ältestenrat gehört, dass noch viel Spielraum ist und deshalb führen Sie die Gespräch weiter. Wir als Stadträte müssen entscheiden, wie wird sich die Wirtschaft in unserer Region entwickeln. Einem Unternehmen mit mehreren Standorten die Möglichkeit zu bieten, sich zu konzentrieren an einem Standort, der reines Logistikzentrum war, sehe ich als Vorteil. Wir haben lange innerhalb unserer Fraktion diskutiert, wie wir uns entscheiden. Wir drei sind zu der Entscheidung gekommen, keine Ausübung des Vorkaufsrechts, schauen, was sich dort entwickelt, Gespräche weiter führen mit Pfeiffer & May.

Wie gesagt, Sie haben – was ich auch aus dem Ältestenrat mitgenommen habe – richtig gehandelt. Aber, wir haben es mit einem Big Player zu tun, dem unsere Stadt egal ist. Wir haben mit Pfeiffer & May ein Unternehmen, das sich entwickeln kann, das wichtig für das lokale Handwerk ist. Vielleicht reduzieren sich auch die Fahrtwege. Vielleicht ist es wirklich die Chance, mit kleinen Schritten Großes zu erreichen. Wir wissen nicht, was in 15 Jahren ist. Vielleicht müssen wir dann drei Schritte zurückgehen und wären froh, dass wir diese Entscheidung heute getroffen haben.

Stadtrat Hofmann (CDU): Ich will die Debatte nicht verlängern. Aber lieber Kollege Zeh, auch wenn heute Ihr Geburtstag ist, muss ich Sie trotzdem enttäuschen. Die CDU ist defini-

tiv nicht gespalten. Denn wir sind sehr stolz auf unsere Bürgermeisterin. Sie macht auch wirklich einen hervorragenden Job. Aber anscheinend darf man bei Ihnen nicht einmal unterschiedlicher Meinung sein, dass man dann gleich als gespalten angesehen wird. Die Wirtschaftsbürgermeisterin hat genau diese Aufgabe. Sie hat die Aufgabe, Gewerbeflächen zu akquirieren. Sie hat ihre Arbeit gemacht. Das ist ganz klar.

Herr Bimmerle, definitiv stellt die CDU nicht die Strategie der Wirtschaftsförderung in Frage. Ich werde bei Gelegenheit auf Sie zukommen, wenn DIE LINKE. über Strategien bei Wirtschaftsförderung spricht.

Aber hier liegt nun einmal ein klassischer Zielkonflikt vor. Das muss man ganz einfach sagen. Die CDU ist aber gerne bereit, mit Ihnen allen zusammen neue Gewerbeflächen auszuweisen, jeder Zeit. Ich denke, keine Gewerbefläche in den letzten 15 Jahren ist am Votum der CDU gescheitert. Aber in der Abwägung zwischen den konkreten Plänen eines Karlsruher Traditionsunternehmens und den sicherlich gut gemeinten Überlegungen eines Gewerbeparks, der Ansiedlung von sehr viel Gewerbe dort, das aber frühestens in 10 bis 15 Jahren realisierbar wäre, kamen wir zu der Meinung, dass wir sagen, in dem Fall muss für das Karlsruher Unternehmen gevotet werden. Deswegen haben wir uns so entschieden.

Stadtrat Høyem (FDP): Herr Bimmerle, nur zwei Bemerkungen.

Erstens. Sie haben über Ihre Wirtschaftserfahrung gesprochen. Ich finde das sehr gut. Ich meine das ganz ernst. Das ist toll, dass wir mehrere hier sind mit Wirtschaftserfahrung. Wenn Sie über öffentlichen Druck sprechen, sollten Sie etwas vorsichtig sein. Denn damit bezweifelt man die Motive von anderen Menschen. Ich bin seit mehr als 50 Jahren Politiker in Europa. Ich weiß, was öffentlicher Druck ist. Ich habe Integrität genug, meine eigene Person zu sein und nicht unter öffentlichem Druck zu leiden.

Ein letztes. Es ist doch ganz okay, dass DIE LINKE. mehr Staat wollen. Das ist ein Teil der linken Ideologie. Das ist schön und gut. Die Liberalen wollen weniger Staat. Das ist ein Teil unserer Ideologie. Das ist auch schön und gut.

Stadtrat Ehlgötz (CDU): Herr Wenzel, ich begrüße Ihr Abstimmungsverhalten. Nur eines erlauben Sie mir. Ich glaube, wir haben nicht das Recht, hier Firmen gegeneinander auszuspielen. Sie sagten, L’Oreal Großer Player, was tun die für die Stadt? Wir sind stolz und froh, dass es die Firma L’Oreal immer noch in der Hertzstraße gibt mit einer Riesenproduktion. Das gehört auch zu diesem Thema. Das müssen wir hier auch sagen, dass L’Oreal hier in Karlsruhe nicht erweitern konnte. Das wissen Sie. Wir hatten keinen Grund und Boden. Deshalb ist es – noch einmal – nicht der faire Stil dieses Hauses, zwei solche weltweit agierende Firmen gegeneinander auszuspielen. Da verwahren wir uns dagegen.

Der Vorsitzende: Ich will zu einigen Punkten ein paar Klarstellungen machen.

Herr Hofmann, Sie haben Unrecht. Die CDU hat in der Allianz mit anderen verhindert, dass wir gerade im Westen weitere Gewerbegebiete ausweisen konnten. Sie wissen, die lange zufällig oder nicht zufällig alle um Hagsfeld herum.

Wir haben nicht keinen Mut, Logistikunternehmen zuzulassen, sondern wir haben die klaren Bedingungen, die Logistikunternehmen nicht zum Zuge kommen zu lassen bei der

Vergabe städtischer Grundstücke. Sie kennen diese Bedingungen. Das richte ich an Herrn Ehlgötz. Wenn Sie die ändern wollen, können Sie es versuchen. Sie hätten sicherlich in früheren Zeiten auch die Möglichkeiten gehabt. Aber sie sind nun einmal so. Insofern ist das keine Mutfrage, sondern eine Frage unserer gemeinsam erarbeiteten Kriterien.

Lieber Herr Stadtrat Høyem, es ist kein Angriff auf ein privates Eigentumsrecht, sondern es steht das Vorkaufsrecht der Stadt im Grundbuch. Jeder, der ein Grundstück kauft, das habe ich bisher erst einmal im Leben gemacht, weiß, dass er ins Grundbuch schauen muss, was das steht. Wenn da ein Vorkaufsrecht ist, dann verhandelt man, bevor man kauft, ob der andere auf dieses Vorkaufsrecht verzichtet. Die Firma Pfeiffer & May hat von uns noch nie etwas anderes gehört, als dass wir das Vorkaufsrecht nutzen wollen. Wir hätten uns gefreut, wenn L'Oreal es schon vorn vornherein etwas klarer formuliert und vielleicht sogar schon mit Kaufangeboten auf uns zugegangen wäre. Weil wir unmissverständlich immer klar gemacht haben, dass wir uns diese Fläche sichern wollen. Insofern geht es um die Abwägung, ob wir ein Vorkaufsrecht, das uns ein Recht einräumt, und zwar mit gutem Grund, ob wir darauf verzichten oder ob wir nicht darauf verzichten. Das hat mit Angriff auf privates Eigentum oder sonst etwas überhaupt nichts zu tun. Sie können sagen, dass das Ihrem liberalen Denken widerspricht, Vorkaufsrechte ins Grundbuch einzutragen. Das ist okay. Aber bitte nicht mit solchen Bewertungen, die einfach nicht passen.

Jetzt kann man natürlich sagen, da sind die ehrlichen Logistikerarbeitsplätze und auf der anderen Seite die schrägen IT-Leute. Ich weiß es nicht. Es geht aber auch darum, dass wir hier zum Beispiel ein Gebiet entwickeln könnten, wo wir den dringenden Bedarf kleiner Handwerksbetriebe auf größere Flächen sehen – den haben wir massiv in dieser Stadt -, die in Stadtteilen, in Quartieren sich nicht entwickeln können und die dringend zentrale neue Erweiterungsflächen für ihr aufstrebendes Handwerk brauchen. Auch das kann ich mir dort vorstellen. Es hat alles eine höhere Arbeitsplatzdichte. Das sind genauso Unternehmen. Selbst, wenn Sie in den Technologiepark gehen, um die IT-Arbeitsplätze zu bemühen, haben Sie dort viele Firmen, die vorher auch anderswo in Karlsruhe klein angefangen haben, für die alle Kriterien auch gelten. Sie zahlen Gewerbesteuer, sind in Karlsruhe entstanden, sind vielleicht noch nicht 100 Jahre hier vor Ort. Aber bei der Perspektive auf dem früheren L'Oreal-Gelände geht es auch um die Sicherung von Arbeitsplätzen, die wir heute schon in Karlsruhe haben, und nicht um eine willenlose Ansiedlung irgendwelcher Menschen von außerhalb.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt, Sie haben zu Recht darauf hingewiesen, dass wir mit der bisherigen Erbpachtzinsbemessung und auch beim Thema Altlasten noch sicher kein gutes Angebot vorlegen. Wir hatten im Hauptausschuss schon zugesagt, dass wir das unter der neuen Aufstellung unserer Erbbaurechte machen wollen, die wir Ihnen im Dezember zur Entscheidung vorlegen. Wir müssen den Erbbauzins stärker an die Zinsentwicklung anpassen, denn im Moment ist es unattraktiv. Beim Thema Altlasten ist bei unseren Erbbauverträgen bisher drin, dass wir immer zu 100 % übernehmen. Das wollen wir auch reduzieren. Mit diesen neuen Bedingungen werden wir dann auf die Firma Pfeiffer & May zugehen.

L'Oreal ist ein klassisches Beispiel. Die haben eine große Produktion in Karlsruhe. Die ist in Karlsruhe geblieben. Sie haben nicht die ausreichenden Erweiterungsflächen für die Logistik. Dann sind sie aus Karlsruhe weg gegangen. Da stand nie zur Diskussion, dass man den Produktionsstandort hier aufgibt. Bei Pfeiffer & May ist es ein bisschen vergleichbar. Wir

haben einen Showroom, also eine Präsentation, verbunden mit der Verwaltung. Und wir haben mehrere Logistikflächen, zum Teil nicht einmal in Karlsruhe. Jetzt soll alles auf einer Fläche zusammengeführt werden, um die Logistik zu verbessern. Da muss ich sagen, da werden nicht die Kriterien erfüllt, die wir üblicherweise für die Vergabe eines städtischen Grundstücks geben würden. Auch dass wir hier das Vorkaufsrecht ziehen, war von Anfang an bekannt. Insofern kann ich Herrn Westermann auch nicht zustimmen, dass das ein Affront gegen die heimische Industrie oder was auch immer ist, sondern es ist das Nutzen eines Rechtes, das jeder kannte. Ich hätte als Firma Pfeiffer & May gar nicht zugesagt zu kaufen, wenn ich nicht vorher mit der Stadt geklärt hätte, dass man auf das Vorkaufsrecht verzichtet. Dann hätte man sich das alles ersparen können und nicht den Eindruck erwecken, als würde man jetzt in die Defensive kommen.

Das noch einmal zur Klärung dieser Punkte. Ich würde ganz gerne die Sitzung für ein paar Minuten unterbrechen und bitte Herrn Löffler und Herrn Pfannkuch einmal zu einem kleinen Gespräch.

(Unterbrechung der Sitzung von 17:52 bis 17:54 Uhr)

Wir haben hier eine Beschlussvorlage, die sehr neu ist, weil wir sie gestern erst noch um eine Ziffer 2 erweitert habe. Die GRÜNEN haben deutlich gemacht, dass sie eigentlich zur Ziffer 2 noch eine Vorberatung wünschen, die noch weitere Informationen liefert, um dann entscheiden zu können, ein solches Erbbaurecht eingehen zu können. Die Argumente hat Herr Stadtrat Löffler aufgeführt. Sie sind auch skeptisch, ob Sie dann am Ende dieser Geschichte zustimmen.

Ich möchte noch einmal deutlich machen, dass diese beiden Ziffern 1 und 2 der Versuch sind, genau die Bedeutung, die Pfeiffer & May hat, ein Stück weit als Stadt wiederum zu akzeptieren. Alles, was ich bisher zur Begründung zur Stadt habe, war darauf geeicht zu sagen, warum wir das Vorkaufsrecht ziehen. Im Grunde könnte ich anschließend sagen, wir sehen aber auch die Not von Pfeiffer & May. Deswegen verzichten wir zehn Jahre auf eine mögliche Entwicklung und werden sie erst nach 25 Jahren anfangen können, um Pfeiffer & May hier eine Brücke zu bauen. Pfeiffer & May wiederum hat durch das Kaufangebot an die Stadt nach 25 Jahren signalisiert, dass es für sie auch mit 25 Jahren vom Zeitraum eigentlich okay ist. Wir wollen aber die Erbpachtvariante an der Stelle vorziehen. Das wollte ich noch ergänzen.

Ich würde den Vertagungsantrag für die Ziffer 2 jetzt so ziehen, weil wir auch diese Spielregel haben. Die ist auch noch nicht vorberaten, weil wir die gestern erst gemeinsam beschlossen haben. Die wird also vertagt. Ich würde Ihnen aber zusagen, weil ich auch viel positive Resonanz auf unseren Kompromissvorschlag hier verstanden habe, dass wir mit Pfeiffer & May einmal versuchen, ein paar Rahmenbedingungen zu sondieren und die dann in die Vorberatung in den Hauptausschuss einbringen, sofern es hier eine Mehrheit für das Ziehen des Vorkaufsrechts gibt. Nur, damit Sie verstehen, wie das mit den beiden Ziffern ist.

Die Ziffer 2 ist verwiesen zur Vorberatung in den Hauptausschuss, nach entsprechenden Erkundungen, sofern das Sinn macht.

Damit steht nur noch die Ziffer 1 hier zur Abstimmung.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Damit fällt die ganze Logik Ihres Vortrags, warum jetzt hier abgestimmt werden soll, in sich zusammen. Das war doch so vorgetragen worden gestern, dass es nur zusammen funktionieren kann. Das kann man doch jetzt nicht einfach auseinander nehmen.

Der Vorsitzende: Das Problem ist rein formal. Wir haben einen vorberatenen Punkt, das ist die Ziffer 1, und eine auf den Wunsch aus dem Ältestenrat gestern aufgenommene neue Ziffer 2. Die beiden stehen in einem Zusammenhang. Aber sie müssen nicht in einem Zusammenhang stehen. Ich kann natürlich das Vorkaufsrecht auch ziehen, ohne anschließend über Erbbaupertrag zu vergeben.

Jetzt hätte ich gerne von Ihnen ein Mehrheitsvotum gehabt, in diese Erbbauperhandlungen einzutreten. Da macht Herr Löffler zu Recht geltend, dass es nicht vorberaten ist. Dagegen kann ich mich jetzt nicht wehren. Insofern sage ich Ihnen zu, dass wir die Rahmenbedingungen mit Pfeiffer & May trotzdem explorieren, ob die überhaupt bereit wären, denn wir brauchen kein Erbbaurecht zu diskutieren, wenn die Bereitschaft nicht da ist. Dann würden wir das zusammen mit dieser Ziffer 2 als Vorberatung im Hauptausschuss aufrufen. Das ist in sich erst einmal so logisch.

Ich rufe auf die Ziffer 1, also die ursprüngliche Vorlage, die begehrt, das Vorkaufsrecht zu ziehen. Ich sage Ihnen zu, dass wir das Thema Erbbauper noch einmal im Hauptausschuss aufrufen nach entsprechenden Erkundungen. Jetzt bitte ich Sie um Ihr Votum. – Das ist eine Mehrheit. Damit verfahren wir so auch mit dem Thema Ziffer 2, wie miteinander besprochen.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
20. Dezember 2019