

Stellungnahme zur Anfrage

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/0841**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **Liegenschaftsamt**

Umsetzung Gemeinderatsbeschluss vom 18.02.20: Vergabe von Grundstücken im Besitz der Stadt Karlsruhe im Erbbaurecht

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	27.09.2022	46	x	

Kurzfassung

Am 18. Februar 2020 wurde im Gemeinderat u.a. unter Ziff. A über die Grundsätze der Grundstücksvergabe (Verkauf/Erbbaurecht; Wohnen/Gewerbe) beschlossen.

Elementarer Bestandteil dabei waren u.a. neben der Festlegung von Fällen, in denen künftig die Bestellung eines Erbbaurechts erprobt werden sollte, auch die Bestimmung derjenigen Kriterien, bei denen eine Vergabe eines Erbbaurechtes im Geschosswohnungsbau, bei Eigentumswohnungen als auch Gewerbegrundstücken erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden			
Ja <input type="checkbox"/>			
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:			
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)			
<input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates			
<input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
			geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Das Liegenschaftsamt nimmt zum Antrag der LINKE.-Gemeinderatsfraktion vom 21. Juli 2022 wie folgt Stellung:

1. Wie viele Grundstücke wurden seit Beschluss zur Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht (Gemeinderat vom 18.02.20) von der Stadt Karlsruhe in Erbbaurecht vergeben und wie viele verkauft? Wir bitten um Aufschlüsselung in jeweils Städtische Gesellschaften und Externe. Außerdem bitten wir für diese Frage, wie auch die weiteren um die Angabe der jeweiligen Grundstücksgröße und den ermittelten Grundstückswert.
2. Bitte nennen Sie uns im Verkaufsfall die Gründe, warum eine Vergabe in Erbbaurecht nicht angestrebt wurde bzw. nicht zustande kam.

Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18. Februar 2020 unter anderem in Ziff. A über die Grundsätze der Grundstücksvergabe allgemein (1.) wie folgt entschieden:

(1.): Grundsätzlich besteht bei der Vergabe von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken bei einem 1/2 Familienhaus ein Wahlrecht der Interessenten, ob ein Kauf oder die Bestellung eines Erbbaurechtes erfolgen soll. Die Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Vereinsheimen/Sporthallen als auch für Kita, Schulen, Pflegeheime und somit für den Gemeinbedarf erfolgt hingegen in der Regel nur im Erbbaurecht. Dies gilt ebenso für städtische Grundstücke, die zur Betreibung von Tiefgaragen, Parkhäusern aber auch dem Großmarkt dienen.

Neu wurde im Rahmen des eingangs genannten Gemeinderatsbeschlusses festgelegt, dass ausschließlich die **Bestellung eines Erbbaurechts in nachstehenden Fällen erprobt** werden sollte:

- bei einer größeren zusammenhängenden Fläche – mit bestehendem oder neuem Baurecht – (z.B. Technologiepark-Erweiterungsfläche, Zukunft Nord) - (Gewerbe)
- bei einem Schlüsselgrundstück an strategisch wichtiger Stelle, das langfristig im Grundstücksportfolio der Stadt gehalten werden soll
- bei einem größeren Geschosswohnungsbau - (Wohnen)

Beim **Geschosswohnungsbau** für Projekte städtischer Gesellschaften ist hingegen ein Erbbaurecht nicht verpflichtend, da die Grundstücke mittelbar im städtischen Eigentum verbleiben.

Der bei **Eigentumswohnungen** in einer sehr großen Wohnanlage nebst Tiefgarage durch die Vielzahl an Eigentümern generierte hohe Verwaltungsaufwand (Bearbeitung von Belastungszustimmungen, Erbbauzinsanpassungen, Stillhalteerklärungen, Zustimmungsveräußerung zur Veräußerung oder in der Zwangsversteigerung, etc.) kann aufgrund des derzeitigen Personalbestandes nicht geleistet werden. Daher wurde festgelegt, dass beim **Geschosswohnungsbau** das Erbbaurecht nur dann verpflichtend sein soll, wenn auf dem Grundstück ausschließlich **Mietwohnungsbau** durch **einen Erbbauberechtigten** realisiert wird, da in diesem Fall nur ein Erbbauberechtigter als Vertragspartner gegenüber der Stadt während der Laufzeit vorhanden ist.

Hinsichtlich der Vergabe von **Gewerbegrundstücken** wurde weiter an einem Wahlrecht des Interessenten, ob Kauf oder Erbbaurecht, festgehalten, da die grundsätzliche Vergabe nur im Erbbaurecht zu einem Standortnachteil und ggfs. Abwanderung von Firmen nach sich ziehen könnte.

Zu Ziff. 1 und 2:

Unter Beachtung der oben angeführten Grundsätze über die Vergabe von städtischen Grundstücken wurden somit seit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2020 insgesamt für zwei Grundstücke ein Erbbaurecht bestellt, bei denen es sich um Gewerbegrundstücke handelte. Hingegen wurden acht Grundstücke verkauft. Dabei handelte es sich um zwei Verkäufe, die an städtische Gesellschaften (Vowo) erfolgten, bei denen Geschosswohnungsbau verwirklicht wird. In diesen Fällen verbleiben die

Grundstücke auch beim Verkauf mittelbar im städtischen Eigentum. Bei weiteren drei Verkäufen (Gewerbegrundstücke) wurde ein Erbbaurecht im Rahmen der Verhandlungen abgelehnt (sh. unter Ziff. 3 und 4). Die verbleibenden drei Verkäufe waren sog. „Altfälle“, die aufgrund langwieriger Vertragsverhandlungen Vertrauensschutz genießen und somit bereits unter namentlicher Nennung im Hauptausschuss am 3. Dezember 2019 und 14. Januar 2020 ausgenommen wurden.

Darüber hinaus sind Fälle, in denen gemäß dem eingangs genannten Gemeinderatsbeschluss ausschließlich die Bestellung eines Erbbaurechts neu erprobt werden sollte, wie bei einer größeren zusammenhängenden Fläche – mit bestehendem oder neuem Baurecht, z. B. Technologiepark-Erweiterungsfläche, Zukunft Nord, Schlüsselgrundstücken, die an strategisch wichtigen Stellen und somit langfristig im Grundstücksportfolio der Stadt gehalten werden sollen, aber auch große Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, bislang noch nicht einschlägig gewesen. Die Vergabe von städtischen Grundstücken im Wege des Erbbaurechts wird vermehrt in den künftigen Plangebieten – und somit in der Mittelfrist – zum Tragen kommen.

3. Wie viele Vergaben von Grundstücken in Erbbaurecht sind aktuell in Verhandlung?

4. Wie viele Verkäufe von Grundstücken sind aktuell in Verhandlung? Aus welchen Gründen wird bei diesen kein Erbpacht angestrebt?

Zu Ziff. 3 und 4:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt führt die Stadt mit einem Investor Verhandlungen zur Vergabe städtischer Flächen im Wege des Erbbaurechts.

Bei Verhandlungen mit Interessenten für gewerblich nutzbare Flächen wird grundsätzlich ein Erbbaurecht angeboten und auch deutlich gemacht, dass dieses gegenüber einem Verkauf von der Stadt präferiert wird. Meist wird dies jedoch abgelehnt, da insbesondere bei familiengeführten Unternehmen dieses die wirtschaftliche Grundlage für mehrere Generation darstellt, so dass ein Ablauf des Erbbaurechts ein für die Unternehmensführung nicht vorstellbares Szenario ist. Daher wird weiterhin die Wahlmöglichkeit offengelassen, wenn es sich nicht um ein Schlüsselgrundstück handelt.

Die übrigen Grundstücksverhandlungen zielen auf einen Verkauf ab. Sie sind nicht auf die Bestellung eines Erbbaurechts ausgerichtet, da die gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2020 vorgegebenen Kriterien in diesen Fällen nicht greifen oder es sich (noch) um einen sog. „Altfall“ handelt, wie z.B. der Verkauf des Objektes „P90“ (Verkauf des Verwaltungsgebäudes), Fa. PI (Verkauf zur Betriebserweiterung), Westgrundstück Hauptbahnhof Süd und der Lebensmittelmarkt in Grünwettersbach.

5. Wie viele Vergaben von Grundstücken in Erbbaurecht und Verkäufe von Grundstücken wurden 2018 und 2019 getätigt? Bitte ebenfalls mit Aufschlüsselung und Konkretisierung der Daten.

Zu Ziff. 5:

Im Jahr 2018 fanden neun Grundstücksverkäufe statt, wobei acht gewerblichen Zwecken bzw. auch Betriebserweiterungen und ein Grundstücksverkauf dem Gemeinbedarf diene. Die Grundstücksfläche betrug in den Fällen dabei ca. 1.400 m² - 25.000 m².

Im Jahr 2019 fanden sechs Grundstücksverkäufe statt, welche zu gewerblichen Zwecken bzw. auch zu Betriebserweiterungen dienten. Die Grundstücksflächen betragen dabei ca. 1.100 m² - 12.400 m².

6. Wie hat sich die Fläche im Besitz der Stadt Karlsruhe seit Beschluss vom 18.02.20 entwickelt? Wir bitten um Angabe in Prozent und Zahlen?

Zu Ziff. 6:

Belastbare Zahlen und Angaben aufgrund des seit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2020 vergleichsweise kurzen Erprobungszeitraumes – in Relation zur Verhandlungsdauer bei der Vergabe städtischer Flächen - noch nicht möglich, da sich aufgrund der Corona Pandemie seit März 2020, den

„Lockdowns“ und Betriebsschließungen die Entwicklungen auf dem Immobiliensektor und somit auch dem Nachfrageverhalten Veränderungen ergeben haben.