



## Niederschrift

43. Plenarsitzung des Gemeinderates  
25. Oktober 2022, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

10.

**Punkt 9 der Tagesordnung: Verkauf des bebauten städtischen Grundstücks Nr. 45245/1 mit 2.121 m<sup>2</sup> Pfinztalstraße 90 (P90), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach  
Vorlage: 2022/0518**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt nach Vorberatung im Hauptausschuss den Verkauf des bebauten städtischen Grundstückes Nr. 45245/1 mit 2.121 m<sup>2</sup> Pfinztalstraße 90 (P90, ehemals Gründerzentrum), Gebäude- und Freifläche sowie Nr. 45245/38 mit 559 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Nr. 45245/40 mit 14 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Gebäude- und Freifläche sowie 76/1.000 MEA an Grundstück Nr. 45245/11 mit 3.889 m<sup>2</sup> Zur Gießerei, Verkehrsfläche, Gemarkung Durlach zu einem Kaufpreis von 2.150.000,00 € an die Sparkasse Karlsruhe mit den dargestellten Bedingungen.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Kaufvertrag abzuschließen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitliche Zustimmung (35 JA-Stimmen, 5 NEIN-Stimmen)

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 9 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss am 21. Juni 2022, am 12. Juli 2022 und am 11. Oktober 2022.

Wie Sie wissen, ist das ja mehrfach im Durlacher Ortschaftsrat behandelt worden, auch jetzt gerade in den zurückliegenden Tagen. Das Ergebnis ist Ihnen bekannt, dass man das jetzt doch mit großer Mehrheit so akzeptiert, und jetzt steht die Entscheidung hier im Gemeinderat an, ob Sie dem dann auch als Gemeinderat so folgen. Ich will jetzt darüber gar nicht lange noch in die Ausführung gehen, sondern wir können direkt in die Beratung bzw. in die Abstimmung einsteigen.

**Stadtrat Wenzel (FWJFÜR):** Durlach hat ja dem Projekt jetzt zugestimmt nach einer Schleife. Ich will nur klarmachen, dass die Erwartungen in Durlach sehr groß sind für dieses Projekt. Wir hoffen, dass die Sparkasse - und das ist ja auch die große Mehrheit des Ortschaftsrates, wir vertrauen der Sparkasse - an dieser Stelle kein 0815-Gebäude bauen wird, sondern den Wünschen, die wir noch artikulieren werden, berücksichtigen. Wir sind ja jetzt am Anfang dieses Projektes und werden auch, denke ich, hier unsere Zustimmung in großer Mehrheit geben.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die Partei):** Wir gehen jetzt heute offensichtlich mit einer großen Mehrheit einen Weg, den wir grundsätzlich hier im Plenum in der Vergangenheit anders beraten, anders beschlossen haben, nämlich dass wir uns als ein kommunalpolitisches Ziel vorgenommen haben, dass wir keine städtischen Grundstücke verkaufen. Meine Fraktion versteht nicht, dass hier von diesem Weg abgewichen wird, vor allem auch wenn man sieht, um welchen Kaufpreis es geht. Es ist für uns ein Betrag, der einfach nicht für die Öffentlichkeit, für den städtischen Haushalt letztendlich positiv darstellbar ist. Von daher wird meine Fraktion diesen Antrag heute ablehnen.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Wir sind ein Stück weit derselben Meinung, dass der Preis wahrscheinlich zu niedrig ist, und zwar vor dem Hintergrund, dass man davon ausgehen muss, dass das Gebäude abgerissen wird und durch ein deutlich höheres ersetzt wird, und dann müsste eigentlich für die Bewertung des Grundstücks zugrunde gelegt werden, dass da eben ein deutlich höheres Gebäude draufgebaut werden kann. Das ist unserer Meinung nach nicht ausreichend zugrunde gelegt worden bei der Preisfindung. Deswegen sind wir ja auch der Meinung, dass der Preis eigentlich zu niedrig ist, und die Bürger in Durlach müssen sich darauf einrichten, dass dort ein um zwei Stockwerke höheres Gebäude in Zukunft stehen wird. Trotzdem werden wir heute zustimmen, weil wir der Meinung sind, dass es trotzdem gut ist, wenn da ein neues Gebäude hinkommt, dass der Eingang nach Durlach optisch dadurch aufgewertet wird und dass wir eigentlich als Stadt Karlsruhe mit der Sparkasse einen guten Partner haben. Also, trotz der Kritik werden wir heute zustimmen.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE.):** Ja, an erster Stelle mal ein Dank an den Kollegen Cramer. Also, wir sehen es auch mit Unverständnis, wie hier mit Gemeinderatsbeschlüssen umgegangen wird. Wir können auch nicht verstehen, warum immer wieder Ausnahmen und Ausnahmen von dem Satzungsbeschluss kommen, das nur in Erbpacht vergeben wird und hier schon wieder. Also, dem können wir nicht mitgehen und werden eben auch dem Votum unserer Ortschaftsrätin in Durlach folgen, dass wir diesem Vertrag nicht zustimmen werden.

Ich meine, klar, sie argumentieren, dass die Sparkasse ein Unternehmen im kommunalen Verbund ist. Trotzdem stellt sich für uns nach wie vor die Frage, wie groß die realen Mitgestaltungsmöglichkeiten insbesondere für den Durlacher Ortschaftsrat dann trotzdem noch sind, zumal die Beteiligungsverfahren-Möglichkeiten, die von der Sparkasse angekündigt wurden, ja nicht vertraglich bisher auftauchen und wir hier nur eben den Bebauungsplan haben, und auch da muss man gucken. Was mich eben auch wundert, dass in der Vorlage die Regelungen zum Klimaschutz und aber auch zu Sozialwohnungsquote nicht Gegenstand des Kaufvertrages zu sein scheinen, obwohl das einfach Bestandteil unseres

Klimaschutzkonzeptes ist. An dieser Stelle können wir deswegen diesen Beschluss nicht mitgehen.

**Stadtrat Müller (CDU):** Eigentlich wollte ich mich zu dem Tagesordnungspunkt gar nicht melden. Allerdings sind in den einen oder anderen Kommentaren doch Dinge aufgeworfen worden, die es zumindest aus unserer Sicht bedarf, dass sie etwas richtiggestellt werden müssen, nämlich dahingehend, das hatte auch die Verwaltung in ihrer Vorlage, glaube ich, mehr als einmal deutlich dargelegt, dass es sozusagen sich um einen Altfall handelt, der dort verhandelt wurde, mit diesem Verkauf des Gebäudes. Die Verwaltung hat auch sehr explizit und ausreichend dargelegt, wie es zu diesem Verkaufspreis kommt. Das ist für uns auch schlüssig nachvollziehbar. Ich glaube, es tut an dieser Stelle nicht nur Durlach, sondern der Gesamtstadt dann auch gut, mit einem verlässlichen Partner nicht nur in einen Dialog, sondern auch in einen städtebaulichen Vertrag zu treten, der dort mit Sicherheit etwas tut, was nicht nur Durlach, sondern der Gesamtstadt guttut. Es ist ein Mehrwert, der dort sich etablieren wird. Da sind wir fest davon überzeugt, und ich glaube, und das waren dann auch die Gründe, die letztendlich im Ortschaftsrat dann zu diesem breiten Votum in seiner letzten Sitzung geführt hat, dass dann auch alle Fragen hinlänglich beantwortet wurden. Dass die eine oder andere Kritik hier dann noch mal mehr oder weniger nachbereitet wird, kann ich sachlich nicht nachvollziehen.

**Stadtrat Hock (FDP):** Die FDP-Fraktion nimmt natürlich schon wahr, dass man sich bei diesem Punkt um das Grundstückgebäude P90 ja wirklich viele Gedanken gemacht hat und auch eine Extrarunde gedreht und versucht hat, alles darzulegen, was wichtig und erfahrungswert ist, wobei man eines einmal vielleicht sagen muss, das, was Kollege Cramer gesagt hat, ist auch das Problem meiner Fraktion. Wenn man weiß, dass dieses Grundstück ja schon einmal verkauft wurde, dann wieder zurückgekauft etc. etc., man hat Planungskosten gehabt, die hier gar nirgends ersichtlich sind vonseiten der Stadt, wenn man die mal noch wüsste, was das für Kosten waren, dann würde wahrscheinlich der eine oder andere sich dann noch mal überlegen, ob jetzt dieser Kaufpreis von 2.150.000 Euro denn noch angemessen ist. Da ist genau unser Problem. Wir sehen das genauso wie manch anderer hier im Raum. Für uns ist dieser Preis, der 2020 hier von der Grundstücksbewertungsstelle aufgerufen wurde, schon über zwei Jahre zurück, und ich sage, der Preis ist nicht angemessen und auch nicht Stand der Sache heute. Auch klar, die Sparkasse tut jetzt noch einiges, keine Frage, aber überlegen Sie mal, was Sie an diesem Filetstück, an diesem Ortseingang von Durlach für 2 Millionen bekommen. Das muss sich jeder auf der Zunge zergehen lassen, und das ist meiner Fraktion definitiv zu wenig. Deshalb werden wir heute nicht dafür stimmen, wobei sich die Frage auch mal stellt, vielleicht kann man das mal hier aufklären, die Verwaltungsräte, die in der Sparkasse sind, können die heute mitstimmen? Ich habe keine Ahnung, aber Herr Oberbürgermeister, vielleicht können Sie da was dazu sagen. Das würde mich auch interessieren. Also, meine Fraktion wird eigentlich da nicht mitstimmen können, und wir sehen es wie die Kolleginnen und Kollegen hier im Haus.

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Vielleicht ganz kurz, um noch auf ein paar Dinge einzugehen, die wir uns grundsätzlich vielleicht auch anders vorstellen würden, die aber aus unserer Sicht jetzt eigentlich ausführlich von der Verwaltung beantwortet worden sind. Also, das Thema der Erbpacht ist für uns ein grundsätzlicher Standard, wie wir mit unseren Grundstücken umgehen wollen, aber Kollege Müller hat es ja gerade eben auch schon gesagt, dass es sich um einen solchen Altfall handelt. Nach unserem Kenntnisstand gibt es noch einen weiteren, und danach sollten keine weiteren Altfälle mehr auf uns zukommen. Das ist für uns

auch dann ein Teil einer Vereinbarung zwischen Verwaltung und Gemeinderat, wo wir jetzt an der Stelle sozusagen unseren Teil erfüllen. Die weiteren Aspekte bezogen auf das klimaangepasste Bauen, Klimaschutz beim Bauen und eben auch den sozial geförderten Wohnraum, das sind ja genau Punkte, die im Anhang zum Kaufvertrag verankert sind. Deswegen kann ich die Kritik, die hier vorhin kam, nicht nachvollziehen. Das sind alles Punkte, die in den Nachverhandlungen und Gesprächen zwischen dem Ortschaftsrat und Verwaltung und der Sparkasse hinzugekommen sind. Deswegen tragen wir diese Entscheidung, genauso wie die GRÜNE Ortschaftsrats-Fraktion in Durlach, mit, dass wir an der Stelle diesen Verkauf mit den ganzen Fristen, die da anstehen, auch mittragen. Vielleicht entscheidet sich die Sparkasse in 13 Monaten noch anders, und dann ist das Thema noch mal ein ganz anderes.

**Ortsvorsteherin Ries:** Ja, wir hatten ja in der ersten Runde als Ortschaftsrat mit einer sehr deutlichen Mehrheit, mit einer mehr als Zweidrittelmehrheit, dieses abgelehnt, und dann will ich aber auch berichten, weil das sehr wichtig ist, sind wir in sehr konstruktive, sehr gute Gespräche mit der Verwaltung und der Sparkasse eingestiegen. Ich glaube, es hat sich auch gegen der ursprünglichen Vorlage einiges geändert. In den Faktenblättern sind viele Fragen beantwortet worden, und da möchte ich einfach auch mal danke sagen oder auch mal ein Lob an die Verwaltung und auch die Sparkasse geben, die sich wirklich die Mühe gemacht haben, alle Fragen auch im Detail mit uns zu besprechen. Ich glaube, deswegen, das war dann auch..., Herr Müller und der Herr Wenzel werden es bestätigen können, das hat dann auch den Ausschlag gegeben, dass es sehr deutlich, also nur bei zwei Enthaltungen und einer Gegenstimme, ein Votum für diesen Beschluss im Ortschaftsrat gab, weil man so eine Basis für das weitere Verfahren hat und sich letztlich auf die Entwicklung dieses Areals in Durlach sehr freut, vielen Dank.

**Der Vorsitzende:** Ich möchte nur noch mal auf das hinweisen, was teilweise schon gesagt wurde. Es ist ein Anfang, es ist auf dieser Liste drauf, die damals schon in der Vorlage mit abgebildet war. Insofern braucht auch keiner überrascht sein, dass wir jetzt mit so einem Vorschlag kommen und schon gar nicht empört, sondern diese Altfälle verlangen wir natürlich ein Stück weit mit Ihnen dann auch zu einem vereinbarten Abschluss zu bringen.

Zweitens, die Argumentation derer, die das kritisch sehen, widerspricht sich an einer Stelle. Es gibt die Kritik, dass wir zu wenig Geld für das Grundstück kriegen, und es gibt die Kritik, dass wir zu wenig verbindlich Klimaschutzziele und Soziales, Bildung und Ähnliches einfordern. Natürlich, wenn ich dieses Grundstück meistbietend an den Markt gebe, dann bekomme ich möglicherweise mehr dafür. Das mag ja sein, aber wir berechnen in der Grundstücksbewertungsstelle nicht nach einem entsprechenden Marktpreis, nach dem Verkehrswert und nicht nach einem theoretischen Marktpreis, den Sie erzielen, wenn Sie hier versuchen, die Grünflächen gegeneinander in einem Bieterverfahren auszuspielen. Dass Sie da natürlich möglicherweise zu höheren Preisen kommen, ist klar. Bei einem solchen Verkehrswert spielt nicht die Rolle, wie viel hat der Eigentümer vorher schon an Planungskosten da reingesetzt. Deswegen ist es ja logisch, es ist ja kein Verkehrswert, der die Situation des Verkäufers berücksichtigt, sondern es ist ein Verkehrswert, der dem Wert des Grundstücks bemisst, und das hat was mit Vergleichsgrundstücken in der Umgebung zu tun, Bebaubarkeit und was weiß ich noch. Ich bin da kein Fachmann und Herr Stadtrat Hock, das, was die Grundstücksbewertungsstelle zur Bewertung herangezogen hat, wurde zumindest nach unseren Fachleuten aus der Stadtkämmerei auch im Dezember 2021 noch als genauso gültig betrachtet. Insofern haben wir schon noch mal eine Überprüfungsrunde

gemacht, vielleicht nicht in der Tiefe, die Sie sich gewünscht hätten, aber der Vorwurf oder der implizite Vorwurf, weil es die Sparkasse ist und weil wir es loswerden wollen, bieten wir es jetzt zu günstig an, dieser implizite Vorwurf, vielleicht nicht von Ihnen, aber von anderen, der stimmt aus unserer Sicht eben nicht, und weil es die Sparkasse ist, können wir jetzt mit der Dinge vereinbaren, die wir mit jedem anderen, der das Ding wirtschaftlich betreiben würde, nicht vereinbaren könnten. Sie haben nicht nur über diese Anliegen zum Kaufvertrag, sondern Sie haben darüber, dass wir natürlich im Verwaltungsrat der Sparkasse in dieses Finanzvorhaben mit einbezogen sind, durchaus die Möglichkeit, zu sagen, dass das auch dort entsprechend berücksichtigt wird.

Aus unserer Sicht ist es dennoch sinnvoll, dieses Grundstück auf diesem Wege mit all seinen kritischen Punkten und so weiter auch nach wie vor zu verkaufen. Wir hätten ja selber auch auf die Idee kommen können, es in Erbpacht umzusetzen, aber aus unserer Sicht ist es ein einzelnes Grundstück, das da jetzt so liegt, und die zwei Stockwerke mehr, das kann ich jetzt nicht beurteilen, ob die schon vom jetzigen Bebauungsplan möglich wären, aber ich gehe mal davon aus, dann könnten Sie auch keinem anderen, der das erwirbt, das verbieten, eventuell noch ein Geschoss oder zwei draufzusetzen. Insofern hat auch das nicht unbedingt etwas mit dem Vorgang als solchen zu tun. Das vielleicht noch mal mit zu den verschiedenen Punkten.

Dann kommen wir jetzt zur Abstimmung, und ich bitte um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Zustimmung, vielen Dank.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
7. November 2022