



Niederschrift

63. Plenarsitzung des Gemeinderates
9. April 2019, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

12.

Punkt 10 der Tagesordnung: Vergabe von Grundstücken der Stadt und ihrer Gesellschaften grundsätzlich im Erbbaurecht statt Verkauf

Vorlage: 2019/0135

dazu:

Kein Verkauf von städtischen Wohnobjekten

Antrag: GRÜNE

Vorlage: 2019/0178

Gemeinsamer Änderungsantrag: GRÜNE, KULT

Vorlage: 2019/0348

Änderungsantrag: FÜR Karlsruhe

Vorlage: 2019/0376

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, weiterhin sowohl das Erbbaurecht als auch den Verkauf strategisch zu nutzen und - als Weiterentwicklung der bisherigen Handhabung – gemäß der in den ergänzenden Erläuterungen unter Ziffer 4 dargestellten Vorgehensweise speziell bei zusammenhängenden Gebieten hinsichtlich der Vergabereform Erbbaurecht oder Verkauf situativ zu entscheiden.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Handhabung in anderen Kommunen und die Weiterentwicklung der Empfehlungen des Deutschen Städtetags zu verfolgen und bei einer wesentlichen Konkretisierung der Strategien bzw. Empfehlungen den Gemeinderat erneut mit dieser Fragestellung zu befassen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussvorlage: Bei 41 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Antrag GRÜNE: Ziffer 1 bei 17 Ja-Stimmen und 29 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Ziffer 2 bei 17 Ja-Stimmen und 29 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt

Ziffer 3 erledigt

Änderungsantrag GRÜNE, KULT: Ziffer 1 a bei 17 Ja-Stimmen und 29 Nein-Stimmen
mehrheitlich abgelehnt
Ziffer 1 b bei 17 Ja-Stimmen und 29 Nein-Stimmen
mehrheitlich abgelehnt
Änderungsantrag FÜR Karlsruhe: zurückgezogen

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 10 zur Behandlung auf, verweist auf die erfolgte Vorberatung im Hauptausschuss und Ausschuss für Wirtschaftsförderung sowie auf die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung:

Das ist die Übernahme eines Titels, der sich nicht 1 : 1 mit dem Inhalt deckt. Das haben wir im Hauptausschuss schon festgestellt.

Stadtrat Dr. Heilgeist (CDU): Die CDU-Fraktion stimmt der Vorlage zu und kann sich auch mit der von der Stadt angeführten Begründung identifizieren, nämlich dass die Frage Erbbaurecht oder Verkauf strategisch genutzt werden soll. Denn wir müssen auch betrachten, dass wir nicht aus einer Position der Stärker heraus verhandeln, sondern auch interessiert daran sind, dass wir Gewerbegebiete an Unternehmen verkaufen können, damit die sich in Karlsruhe ansiedeln und somit die Ansiedlung als solches im Vordergrund steht. Wenn wir jetzt festlegen, dass grundsätzlich diese Möglichkeit nicht genutzt werden soll, sondern man sich darauf versteift, nur Erbbaurecht zu machen, wird man sicherlich wesentliche Unternehmen für Karlsruhe nicht gewinnen können. Die Vergangenheit hat es gezeigt, dass die Unternehmen aus verschiedensten Gründen, sei es aus Beleihungsgründen von den Banken, daran interessiert sind, dass sie ein Grundstück kaufen können und nicht nur im Erbbaurecht haben. Natürlich ist das Argument, dass beim Erbbaurecht das Grundstück wieder einmal an die Stadt zurückfallen kann, gegeben. Das ist richtig. Das kann es aber auch, wenn es zurückgekauft wird von der Stadt. Im Übrigen ist, wenn ein Grundstück verkauft wird, doch ein Kaufpreis zu entrichten, der der Stadt zufließt, während beim Erbbaurecht der Stadt zunächst nur die laufenden Erbbauzinsen im Laufe der 99 oder 50 Jahre zufließen.

Kurz und gut, wir bleiben bei der Vorlage der Stadt und stimmen dem Antrag zu.

Stadtrat Hermanns (SPD): Auch die SPD-Fraktion bedankt sich für die ausführliche und sehr informative und differenzierte Vorlage der Verwaltung und wird der Vorlage der Verwaltung zustimmen. Was uns etwas bewegt hat – müssen wir gestehen –, ist, dass man natürlich eine sehr hohe Verantwortung trägt. Der Kollege Dr. Heilgeist hat aus unserer Sicht hier sehr viele, sehr valide Argumentationen vorgebracht. Ich will jetzt noch etwas einbringen, das eigentlich meine Erwartungshaltung wäre. Bevor man eine so weitreichende grundlegende Veränderung der Handlungsfähigkeit der Stadt insbesondere im gewerblichen Bereich fordert, hätte man sich vielleicht vorher mit den Gewerbetreibenden einmal abstimmen können. Wir müssen uns bewusst sein, dass wir natürlich im Umfeld, im Umland durchaus auch attraktive Kommunen haben, die nur darauf warten, dass sie unsere Unternehmen anlocken können mit entsprechenden Grundstücken. Deswegen fanden wir auch die Vorlage sehr dezidiert, dass es nämlich im gesamten Städtetagbereich unterschiedliche Studien gibt und man durchaus erst einmal abwarten sollte, was denn die Gesamtergebnisse sind, um da auch wiederum eine differenzierte Betrachtung einnehmen zu können. Denn wir müssen diesen Einsatz des Erbbaurechts sehr genau betrachten und von

Fall zu Fall entscheiden. Von daher kann man nicht eine Grundsatzentscheidung für oder wider treffen.

Also, noch einmal zusammengefasst, wir würden uns hier ein bisschen mehr wirtschaftlichen Sachverstand wünschen. Wir stimmen der Vorlage der Verwaltung zu.

Stadtrat Konrad (GRÜNE): Karlsruhe ist attraktiv. Karlsruhe ist attraktiv für Gewerbetreibende, Karlsruhe ist attraktiv für Leute, die hier wohnen möchten, für Leute, die hier arbeiten möchten. Dadurch entsteht eine Konkurrenzsituation um den Raum, den wir haben, um die Fläche. Bereits in einem Bundesverfassungsgerichtsurteil von 1967 heißt es, dass die Fläche nun einmal begrenzt ist und lebensnotwendig und deshalb nicht alleine den Regeln des Marktes unterworfen werden kann.

Verkaufen wir jetzt Flächen, dann haben wir für 20 Jahre höchstens – so die Vorlagen – eine Nutzungsbindung, die wir festschreiben können. Und wir haben unsere Bebauungspläne. Wirklich viel an der Situation ändert es aber nichts. Denn die Preise steigen trotzdem weiter. Insgesamt können wir keinen Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen. Da gab es jetzt auch, als es eine ewige Nutzungsbindung für sozialen Wohnraum geben sollte, ein BGH-Urteil, das explizit darauf verweist. Es darf das nicht geben im Verkaufsfalle. Man kann nicht für eine bestimmte Zeit das fördern und am Ende aber dem Förderungsempfänger abverlangen, auf ewig sich zu binden, sozialen Wohnraum zu schaffen. Aber in der Begründung des Senates des Bundesgerichtshofs wird auch explizit auf die Möglichkeit des Erbbaurechts hingewiesen. Die sollten wir nutzen.

Denn wenn wir verkaufen und zurückkaufen müssen, wird es zu teuer für die Stadt. Wir können die Preise, die am Markt erzielt werden mit Flächen, häufig nicht zahlen. Das ist bei Erbbaurecht anders, weil uns das Grundstück noch gehört. Worum müssen wir uns kümmern? Wir müssen uns um die Gebäude kümmern, die dort noch herumstehen, diese entweder erwerben oder, falls sie in marodem Zustand sind, abreißen. Aber das ist überhaupt nicht das Ziel. Wir wollen, dass die Fläche weiter genutzt wird, auch von den gleichen Leuten. Wir wollen unseren Einfluss nicht aufgeben. Wir wollen weiterhin einen Einfluss darauf nehmen, was passiert auf der Fläche. Denn das ist die Fläche, auf der die Stadtgesellschaft lebt. Wir wollen, dass die Stadtgesellschaft zusammen mit der Politik auch weiterhin die Entscheidung trifft, wie soll unsere Fläche genutzt werden, wie teilen wir die städtischen Flächen untereinander auf. Was müssen wir haben, um hier ein gutes Leben führen zu können? Um das machen zu können, brauchen wir so viele Flächen wie möglich in städtischer Hand. Genau das fordern wir an dieser Stelle.

Stadtrat Høyem (FDP): Man kann die politische Auffassung haben, dass Grundstücke immer öffentliches Eigentum bleiben sollen. Das ist nicht notwendigerweise eine sozialistische Denkweise, wo Privateigentum immer mit Misstrauen und Skepsis betrachtet wird. Aber, wenn der Vorschlag gerade von den GRÜNEN kommt, die in Berlin eine Vergesellschaftung von Grund und Boden wünschen, hat es doch für Privateigentümer ein „Geschmäckle“. Es kann doch auch ganz praktisch und nicht ideologisch sein. Auf den größten Inseln der Welt – so groß wie Europa – existiert keine Möglichkeit, Grundstücke zu kaufen. Man kann ein Haus bauen als sein Eigentum in einer Art Erbbaurecht. Aber das Grundstück bleibt in öffentlicher Hand. Das hat mit Tradition und Entwicklung zu tun. Aber diese Insel hat nicht Ettlingen oder Stutensee als Nachbarn. Wenn private Investoren bauen, wünschen sie auch Zukunftssicherung für die kommenden Generationen. Gerade hier in Ba-

den-Württemberg mit so unglaublich vielen Familienunternehmen hat man diesen generationsübergreifenden Wunsch. Deshalb will man wahrscheinlich das unsichere Erbbaurecht vermeiden und lieber ein Grundstück in einer Nachbarkommune kaufen, als in Karlsruhe mit zeitbegrenzter Unsicherheit ein Erbbaurecht zu akzeptieren.

Wir finden die Beschlussvorlage der Verwaltung sehr klar und sehr detailliert – wirklich ein Lob – sowohl in der Darstellung als auch in der Argumentation, als auch in der Konklusion. Diese Konklusion findet man in dem kleinen Wort – ganz klein, aber ganz wichtig – situativ. Gerade so soll eine verantwortliche, nicht ideologische Verwaltung argumentieren und handeln.

Stadtrat Lancier (KULT): Die Vorlage der Stadt geht auf unseren Antrag vom vergangenen Jahr zurück. Damals war der Titel noch so gemeint, wie er heute noch zu lesen ist. Das, was die Verwaltung uns nun vorlegt, ist aber das glatte Gegenteil der darin beschriebenen Absichten. Ich hoffe, die Vertreter der Medien haben das auch gemerkt. Es ist sicher kein Etikettenschwindel beabsichtigt, aber die Vorlage sagt nun einmal schlicht, die Stadt will weitermachen wie bisher. Und das soll der Gemeinderat dann auch so festlegen. Wir von KULT haben eine abweichende Vorstellung. Die Vergabe soll in den Standortverträgen immer nur mit Erbpacht angeboten werden. Die Erwartungshaltung der Unternehmer oder Wohnbaubeabsichtigten soll nicht sein, dass sie Eigentum erwerben und über kurz oder lang – 20 Jahre maximal – machen können, was sie wollen. Wie in der Vorlage erwähnt, ergäbe sich gegebenenfalls bei Erbpacht auch ein sogenanntes Heimfallrecht. Das gibt es bei gekauften Grundstücken so nicht. Ein Vorteil, den wir nicht missen wollen.

Was die Vorlage komplett verschweigt, ist die bei Erbpacht bestehende Möglichkeit zur Neuverhandlung im Interesse der Stadt und des Pächters und eben auch noch während der Laufzeit des Pachtvertrags. Anders als bei verkauftem Gelände sitzt die Stadt als Verhandlungspartner immer mit am Tisch und wedelt nicht etwa nur aus dem Hintergrund mit ihrem Vorkaufsrecht, während sich vorne die Pokerchips immer höher stapeln. Die Stadtkämmerei hat ein erhebliches Interesse am Verkauf genannt, gerade in Zeiten der hohen Grundstückspreise. Was nicht gesagt wird, ist, dass die Stadt in der Zeit selbst aber auch von der guten Konjunktur profitiert, die Kämmerei daher eigentlich keinen Grund für besonders hohe Verkaufserlöse hat. Woran die Stadt aber Interesse haben muss, ist, dass aufstrebende Firmen hier eine Heimat finden und diese Unternehmen bei Wachstum dann auch in der Stadt bleiben. Ein kleiner Umzug in der Stadt von einem Erbpachtgelände zum nächsten wäre da leichter zu stemmen und zu entscheiden, auch von Seiten der Stadt, als dass die Firma sich für ein teureres, größeres Gelände innerhalb der Stadt entscheiden wird und sich eines erst einmal besorgen muss.

Die Stadt muss sich im Interesse der Gesamtbevölkerung in der Gesamtwirtschaft entwickeln. Da muss insbesondere auch der Gefahr begegnet werden, dass einzelne sehr finanzstarke Akteure sich aus dem großen Ganzen verabschieden können. Der juristische Weg sollte möglichst immer nur das letzte, aber schon gar nicht nur das einzige Mittel sein, das der Stadt bei galoppierenden Preisen bleibt. Die Diskussion um Enteignung in Berlin zeigt, welche schlimmstmögliche Entwicklung passieren kann. Das Gelände einer Spedition am Karlsruher Westbahnhof zeigt, dass sich die Stadt insbesondere in kritischen Zeiten der Grundstücksspekulationsblasen nicht mehr am Rennen gegen Banken und ähnliche Unternehmen beteiligen kann. Das Vorkaufsrecht wird bei solchen Preisen schlicht zur hilflosen Floskel. Wir sind es der nächsten Generation, sogar schon dem nächsten Gemeinderat

schuldig, dass sie maximale Handlungsfreiheit haben. Wir bitten daher die CDU und die SPD, ihre Haltung noch einmal zu überdenken.

Stadtrat Fostiropoulos (Die Linke): Lieber Kollege Høyem von der FDP, ich muss vielleicht ein paar Dinge richtig stellen, vielleicht auch informieren. Zunächst ist es so, dass in Berlin viele Berlinerinnen und Berliner, darunter auch die GRÜNEN und die Linken gemeinsam diese Forderung aufgestellt haben, von Wohnungsbaugesellschaften, die mehr als 3.000 Wohnungen haben, eben diese zu übernehmen, zu vergesellschaften, weil es dort ein Problem mit den Mieten gibt. Wenn wir es nur dem freien Markt überlassen, dann erfüllen wir nicht das Grundgesetz, Kollege Høyem. Im Grundgesetz, Artikel 4, steht, dass Eigentum verpflichtet. Bei einem könnten wir uns einig sein, dass kommerzielle Wohnungsbaugesellschaften ihrem Profit verpflichtet sind und nicht dem Gemeinwohl. Das kann nur die öffentliche Hand in die Hand nehmen und entsprechend handeln.

Wenn man auch noch den Antrag der GRÜNEN und der KULT für heute genau liest – das unterstützen wir als Linke hier im Gemeinderat -, dann steht drin, in begründeten Ausnahmefällen beschließt der Gemeinderat, auch einmal ein Grundstück verkaufen zu können. Es ist ja nicht ausgeschlossen worden. Aber wir haben im Moment gerade umgekehrt ein Problem. Wir haben nicht genug bezahlbaren Wohnraum. Wir diskutieren das seit 15 Jahren. Wir sehen seit 15 Jahren, was auf uns zukommt. Wir haben nicht gehandelt, bundesweit nicht und nicht in Karlsruhe. Deshalb muss man jetzt auch einmal die Prioritäten verändern. Die können Sie später wieder ändern. Aber im Moment handeln wir. Wir sollten nicht dogmatisch mit Beschlüssen umgehen. Deswegen finden wir den Antrag richtig, dass wir jetzt so handeln und Wohnraum schaffen.

Ich möchte noch einmal darauf hinweisen und auch die frühere Erste Bürgermeisterin Mergen zitieren aus dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung, dem einige von uns und auch ich, angehöre. Sie hat gesagt, moderne Unternehmen, vor allem in der Digitalisierungsbranche investieren nicht in Beton. Denen geht es nicht um Grundstücke kaufen, Gebäude kaufen. Die wollen etwas anmieten, um das Geschäft zu machen, d. h., wir müssen nicht unbedingt Gebäude und Grundstücke verkaufen, um neue, moderne Unternehmen anzusiedeln. Das geht in der modernen Welt ein Stück weit anders. Wir wollen Technologieregion sein. Der Kollege vom Cyberform wird sich jetzt gleich melden. Als Technologieregion sollten wir auch diese Möglichkeit schaffen. Aber wir sollten ein bisschen die Kontrolle über unsere Grundstücke und Immobilien halten. Wir diskutieren in Bezug auf den Wohnraum ständig, wir haben nicht genug Grundstücke, nicht genug Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen. Also, warum schaffen wir ihn denn nicht? Warum holen wir uns nicht sogar Grundstücke zurück? Darüber hinaus sollten wir auch mit der Region zusammenarbeiten.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Es wurden viele Argumente ausgetauscht, pro und contra. Eine Sache, die uns wichtig ist: Wenn wir junge Unternehmen ansiedeln wollen, dann ist es für die sinnvoll, wenn sie nicht den Kaufpreis auch noch bezahlen müssen, in einer Phase, wo sie ihr Unternehmen erst noch aufbauen. Das spricht natürlich dafür, dass man nicht von ihnen verlangt, dass sie kaufen, sondern dass sie es in Erbpacht bekommen können. Das Problem, da wir derzeit haben, ist, dass die Zinsen sehr niedrig sind. Das heißt, man müsste die Erbpacht so abändern, dass die Pacht sich nach den üblichen Zinsen richtet. Der Nachteil im Moment beispielsweise für Familien, die ein Haus bauen wollen, ist, dass sie über die Erbpacht im Moment mehr bezahlen müssten, als sie bei der Bank bezahlen müssten für ein entsprechendes Darlehen. Das ist eigentlich das Hauptproblem. Ansonsten wäre

nämlich allen mit der Erbpachtsituation geholfen. Wir tendieren zurzeit eher dazu, für die Erbpacht zu stimmen, einfach aus den genannten Gründen mit dem immer knapper werdenden Platz bei uns in der Stadt.

Stadtrat Kalmbach (FÜR Karlsruhe): Grundsätzlich gehen wir mit der Antwort der Stadtverwaltung konform. So lange nicht das ganze Umfeld der Umgehend die gleichen Bedingungen hat wie wir, macht es keinen Sinn, einseitig etwas zu tun. Aber, die unter Ziffer 4 genannten Voraussetzungen sind nicht abgebildet in dem Text. Da heißt es beispielsweise, denkbar wäre ein Versuch, die ausschließliche Bestellung von Erbbaurechten für ein bestimmtes Baugebiet und ein größeres Geschosswohnungsbaugrundstück zu testen. Das kommt jetzt nicht so direkt darin vor. Wenn das wirklich so gemeint ist, dann würde ich gerne wissen, welches Grundstück könnte das sein. Wo fangen wir an? Es wird zwar der Hafen erwähnt, aber das ist mir doch zu dünn. Wenn das gewährleistet wäre, dass es weiter vorangebracht wird, dass wirklich zusammenhängende Grundstücke in Erbbaurecht weitergegeben werden, sozusagen als Versuchsballon, dann wären wir bei dem ursprünglichen Text der Verwaltungsvorlage dabei. Im anderen Fall würden wir auf unseren Text bestehen.

Stadtrat Schmitt (pl): Da es heute vereinzelt schon recht lustig hier zugeht, möchte ich auch einen Beitrag dazu leisten und etwas zum Änderungsantrag der GRÜNEN sagen. Da steht unter anderem, ich zitiere: Wollen wir immer stärkeren Flächenverbrauch vermeiden, gilt es außerdem, Flächen möglichst effizient zu nutzen. – Zitat Ende. So denken übrigens auch die Freunde der Massentierhaltung. Aber da sind die GRÜNEN dann ganz anderer Meinung. Das Argument Flächenverbrauch vermeiden kommt bei den GRÜNEN bei allen möglichen Themen vor, bei den Rahmenplänen, bei der Rheinbrücke oder dem Anschluss des Ölkreuzes an die B 36, um nur drei zu nennen. Interessant ist dabei immer, dass dort nie steht, warum man den Flächenverbrauch vermeiden möchte. Ein Punkt, der mich sehr interessieren würde. Mich würde auch interessieren, für wen oder was möchten Sie denn diese Flächen aufheben. Wenn man immer so gedacht hätte, würden alle Städte dieser Welt heute aussehen, wie New York, oder noch schlimmer, wie Hongkong. Wenn ich dort bin, brauche ich anschließend eine Woche Urlaub, um mich davon zu erholen.

Unser Baubürgermeister hat vor einigen Wochen für die Waldstadt die Devise ausgegeben: Mutig in die Höhe wachsen. Dem würde ich dann doch gerne ein Mutig für in die Breite wachsen entgegenstellen. Denn wenn man die Bürger fragen würde, bin ich der festen Überzeugung, dass die Mehrheit der Karlsruher lieber mutig in die Breite wachsen würde, zumindest, was die Stadt angeht. Was sind denn die Gründe der Karlsruher GRÜNEN? Seit ich hier im Gemeinderat bin, haben Sie diese nie konkretisiert. Insofern kann ich nur spekulieren und das anführen, was ich in Zeitungen lese. Eine sehr beliebte Begründung sind die immer heißer werdenden Sommer. Wenn man in die Breite wachsen würde, würde es im Zentrum wärmer. Ich persönlich glaube nicht, dass es bei einer Lufttemperatur von 30 °C in Karlsruhe oder in München dann auf dem Marienplatz in München heißer wäre als in Karlsruhe. Ich halte diese Behauptung für sehr theoretisch.

Dann wird gesagt, dass wir bei der Erschließung von Bauland neue Straßen, Abwasserkanäle und eine neue Infrastruktur brauchen. Das ist richtig. Aber diese Installationen sind die Kennzeichen einer fortschrittlichen Zivilisation. Da wir – wie wir alle wissen – in einem der reichsten Länder der Erde leben, kann es kein Problem sein, neue Straßen und eine neue Infrastruktur zu finanzieren. Daran sollte es nicht scheitern. Dann wird behauptet, Neuer-

schließungen würden den Lebensraum der Tiere einengen. Aber Nichterschließung engt den Lebensraum der Menschen ein. Ich denke, der Mensch sollte mindestens den gleichen Stellenwert haben wie das Tier. Von daher ist mir die Begründung „Flächenverbrauch vermeiden“ zu dünn.

Stadtrat Hermanns (SPD): Ich wollte noch einmal Stellung nehmen, weil mir der Zungenschlag, der hier herübergekommen ist, nicht gefallen hat, weil wir uns mit Berlin vergleichen haben. Zum einen ist es so, dass meines Erachtens in der Vorlage der Verwaltung ganz klar gemacht wurde, dass schon heute die Handlung sowohl der städtischen Gesellschaften wie auch der Stadt selbst, darauf ausgerichtet ist, entweder gar keine Grundstücke zu verkaufen oder dann auch in Erbpacht. Nur in Ausnahmefällen, jetzt bei der Volkswohnung, gibt es Fälle, wo auch einmal ein Verkauf getätigt wird, um an entsprechende Liquiditäten zu kommen. Aber das sind Ausnahmen.

Die andere Thematik ist, Herr Kollege Fostiropoulos, Sie haben das richtig gesehen, die Aussage von Frau Mergen war in einer anderen Zeit. In einer Niedrigzinsphase ist es ein ganz klares Anliegen der Unternehmen, auch selbst das Grundstück zu erwerben, um sich auf diesem Gebiet dann auch zu positionieren. Wir dürfen eines nicht vergessen: Eine Bindung mit dem Grundstück an den Standort ist wirklich ein Bekenntnis zu diesem Standort. Wenn wir uns diese Handlungsoption nehmen, dann nehmen wir uns auch eine Option, starke und attraktive Unternehmen hier an diesen Standort ansiedeln und binden zu können. Wir sind wirklich in einem starken Wettbewerb. Das sollten wir nicht einfach so lapidar wegweisen.

Bezüglich der Ausführung der Verwaltung, Herr Kollege Kalmbach, habe ich ganz klar erkannt, es gibt bezüglich Gewerbegebiete Überlegungen, im östlichen Gebiet des Technologieparks eine Modellregion aufzubauen. Das fände ich persönlich sogar sehr spannend, weil man dann auch Wachstumsunternehmen, die eventuell noch nicht über viel Kapital verfügen, eine Option bieten könnte, sich in diesem Areal anzusiedeln, um einen sehr spannenden Mix an jüngeren und reiferen Unternehmen dort aufzubauen. Der andere Bereich war meines Erachtens auch schon dargelegt. Ich bitte doch hier, nicht Äpfel mit Birnen zu vergleichen.

Ich möchte noch ein Element einbringen. Wir brauchen schnellen Wohnungsraum. Wir bekommen selbst über unsere städtische Gesellschaft Volkswohnung gar nicht das Tempo hin, um den notwendigen Wohnraum zu schaffen. Wir bekommen eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt dann hin, wenn wir genug neue Wohnungen bauen. Wir nehmen jetzt schon 30 % KaWoF, was sehr positiv und sehr gut ist, von den Privatinvestoren für sozial gebundenen Wohnungsraum. Das hat aber zur Folge, dass es für den Investor natürlich auch eine Bindung darstellt im Sinne der Investition. Wenn wir ihn jetzt durch bestimmte Rahmenbedingungen noch unattraktiver machen, dann habe ich die Befürchtung, dass wir diese Investoren in unserer Gemarkung nicht mehr dafür gewinnen können, die wir aber dringend benötigen, um zügig auch sozial gebundenen Wohnraum zu bauen. Das ist doch ein Erfolgsmodell von Karlsruhe. Ich finde, wir sollten jetzt nicht mit verschärften Rahmenbedingungen dieses Erfolgsmodell kaputtreden und uns nicht mit Berlin vergleichen.

Stadtrat Høyem (FDP): Herr Fostiropoulos, ich habe in meiner Rede gesagt, dass es nicht notwendigerweise eine sozialistische Denkweise ist, wo Privateigentum immer mit Miss-

trauen und Skepsis betrachtet wird. Sie haben gerade illustriert, dass es auch eine sozialistische Denkweise sein kann, wo Privateigentum immer mit Misstrauen und Skepsis betrachtet wird. Das ist legitim. Sie haben als linke Partei eine sozialistische Denkweise. Das ist Ihr Recht. Aber das ist nicht unsere Haltung.

Stadtrat Wenzel (FW): Ich möchte in die gleiche Kerbe schlagen wie mein Kollege Hermanns. Karlsruhe ist attraktiv. Wir stehen auch im Wettbewerb. Die Vorlage, die Sie uns hier präsentiert haben, ist genau dieses Fingerspitzengefühl zwischen dem Ermöglichen der Investition, der Sicherheit und Unternehmen zu locken und Unternehmen zu halten. Wären wir nicht in den letzten Jahren auf diesem Weg gewesen, hätten wir diese Zuwächse nicht, die wir jetzt haben. Deshalb halte ich Ihre Verwaltungsvorlage als genau richtig. Die Änderungen gehen in die gegenteilige Richtung und können von mir deshalb auch nicht unterstützt werden.

Stadtrat Fostiropoulos (Die Linke): Noch eine Bemerkung. Die Firma Pfizer hat Grundstücke gekauft und ist trotzdem weg. Die Firma Mann hat Grundstücke, die sie teilweise nicht richtig nutzt und gibt sie nicht zurück. Von daher ist es die Frage der Politik, entsprechend zu handeln, damit solche Dinge nicht passieren. Ich möchte auch auf Artikel 15 des Grundgesetzes verweisen, wo steht, dass Grund und Boden auch im Sinne der Gemeinschaft vergesellschaftet werden kann. Das heißt, Linke und GRÜNE in Berlin sind voll auf dem Boden des Grundgesetzes. Alle anderen, die jetzt Dinge unterstellen, haben scheinbar das Grundgesetz nicht richtig gelesen.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Die Stadt Karlsruhe hat von der strategischen Seite schon in der Vergangenheit sowohl verkauft als auch Erbbaurechte eingesetzt. Sie haben das auch zum Teil angesprochen. Innerhalb des Hafens werden alle Grundstücke nur in Erbbaurecht an die Unternehmen vergeben. Wir haben auch das Thema bei den Kontorhäusern, beim Großmarktgelände für Gewerbebetriebe in Erbbaurecht, weil wir dort eine strategische Steuerung des Gesamtgeländes vor Augen haben.

Beim Wohnen, Herr Fostiropoulos, ist es so, dass die Volkswohnung, unsere 100%ige Tochter, der größte Eigentümer von Wohnbaugrundstücken ist. Das ist auch gut so. Das ist der Unterschied zu Berlin, die alles verkauft haben. Insofern, hier ist Karlsruhe. Wir sollten uns mit den Karlsruher Themen entsprechend beschäftigen.

Deutlich ist in der Vorlage auch, dass wir Vorteile und Nachteile von Erbbaurecht und Verkauf gegenübergestellt haben und wir Ihnen präsentiert haben, dass wir im Rahmen des Verkaufs mit Vorkaufsrecht, Nutzungsverpflichtung, Bauverpflichtung, Rückübertragungsanspruch bei Nichterfüllung, auch mit den Kriterien steuern und Einfluss nehmen. Deutlich möchte ich auch noch einmal sagen, Erbbaurecht bedeutet eine Bindung von mindestens 50 Jahren bei Gewerbe und 75 Jahre bei Wohnen. Wenn sich der Erbbaurechtsnehmer vertragskonform verhält, haben Sie null Einflussmöglichkeit in dieser Zeit. Die Frage, die auch aufgekommen ist, mit Erbbaurecht schaffe ich neue Wohnbauflächen, das ist mittlerweile klar, dass das nicht das Instrument ist. Das hat auch die Debatte gezeigt, dass es letztendlich in eine andere Richtung geht.

Wir haben Ihnen dargestellt, dass wir der Auffassung sind, dass die bisherige Handhabung sich sehr gut bewährt hat und wir sie vom Grundsatz her beibehalten sollen, dass wir in großen zusammenhängenden Gebieten aber durchaus auch Potentiale sehen. Da bin ich

jetzt, Herr Kalmbach, bei Ihnen. Wir haben Ihnen aufgezeigt, dass wir für die Gewerbegebiete gerne entlang der Haid-und-Neu-Straße, also beim Technologiepark der noch nicht umgelegte Teil, diese Fläche im Erbbaurecht im Gewerbebereich vermarkten möchten. Das wäre jetzt wirklich auch einmal ein neueres Element. Herr Hermanns hat es auch schon gesagt, da werden auch andere Kunden oder potentielle Gewerbebetriebe angesprochen. Das wäre unser Vorschlag, das zu tun. Und wir haben Ihnen auch vorgeschlagen, dass bei Zukunft Nord eine große Fläche mit Wohnbaubereichen, wo die Stadt Eigentümer ist, wir ebenfalls mit Erbbaurechten arbeiten wollen. Natürlich, wenn das dann eine andere Entscheidung im Rahmen eines Einzelprojektes ist im Rahmen der Debatte, kann man situativ in die eine oder andere Richtung entscheiden. Aber das sind zwei zusammenhängende Gebiete, wo eine Neuausrichtung mit diesem Instrument nach unserer Auffassung zielorientiert ist.

Zum Schluss möchte ich noch einmal sagen, ich habe es auch im Ausschuss für Wirtschaftsförderung gesagt, es macht keine Sinn, eine solche Strategie, die man natürlich politisch verfolgen kann, mit einer Glasglocke über eine Stadt zu setzen. Denn das ist ein eklatanter Standortnachteil, wenn wir als einzige in der ganzen Bundesrepublik dieses tun würden, weil natürlich drum herum dann die Städte sich freuen, weil die Gewerbetreibenden abwandern.

Der letzte Punkt, der mir noch wichtig ist, wir verkaufen Grundstücke an junge, kinderreiche Familien auf der Grundlage einer Richtlinie, die Sie uns gegeben haben. Diese Familien investieren mit ihrem Ersparnis in die Zukunft ihrer Familie. Das sollten wir ihnen auch nicht nehmen beim Wohnbau. Deswegen würde ich um Zustimmung der Beschlussvorlage bitten.

Stadtrat Kalmbach (FÜR Karlsruhe): Unter der Maßgabe dessen, was Frau Erste Bürgermeisterin gesagt hat, ziehen wir unseren Antrag zurück.

Der Vorsitzende: Wir kommen damit zur Abarbeitung der Anträge und der Vorlage. Da das alles etwas gemischt ist aus unterschiedlich weitgehenden Vorschlägen zu unterschiedlichen Typen von Grundstücken in unterschiedlichem Besitz, schlage ich Ihnen vor, dass wir das an den Grundstückstypisierungen versuchen festzumachen. Am weitestgehenden sind die Änderungsanträge der GRÜNEN beziehungsweise der Gemeinschaftsantrag von GRÜNE und KULT. Deswegen würde ich Sie jetzt bitten, diese beiden Anträge auf den Tisch zu nehmen. Ich schlage Ihnen vor, dass wir uns zunächst einmal um die städtischen Grundstücke kümmern, also die Grundstücke, die im städtischen Besitz sind. Da geht es zunächst um die Gewerbegrundstücke. Das ist der Änderungsantrag von GRÜNE und KULT, die Ziffer 1, die uns im Grunde vorschlägt, grundsätzlich nur gewerbliche Grundstücke in Erbpacht zu vergeben und nur in begründeten Ausnahmefällen usw. Das ist für die gewerblichen Grundstücke im städtischen Besitz der weitestgehende Antrag. Deswegen stelle ich diese Ziffer jetzt zur Abstimmung. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Jetzt bleiben wir bei den städtischen Grundstücken, widmen uns aber dem Thema Grundstücke für Wohnungsbau. Das ist Ziffer 1 des alleinigen GRÜNE-Antrags, in dem steht, die Stadtverwaltung verkauft grundsätzlich keine Grundstücke, die für Wohnbebauung geeignet sind. Darüber lasse ich jetzt abstimmen. – Auch das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Jetzt wechseln wir von den städtischen Grundstücken zu den Grundstücken der städtischen Gesellschaften. Da sind wir jetzt beim Antrag der GRÜNEN, Ziffer 2, die Stadt weist die städtischen Gesellschaften an, grundsätzlich keine Wohnobjekte und keine Grundstücke zu verkaufen. Hier geht es um Grundstücke und um Wohnprojekte. Das ist dann bei der nächsten Ziffer wieder anders. Deswegen ist das hier das weitgehendste. – Auch das ist eine Ablehnung.

Jetzt bin ich weiter bei den Grundstücken, die den städtischen Gesellschaften gehören. Es ist die Ziffer 1 b, also die zweite Ziffer auf dem gemeinsamen Antrag von GRÜNE und KULT, die sagen, die Gesellschaften werden angewiesen, Grundstücke grundsätzlich nicht mehr zu verkaufen. Da sind die Wohnobjekte jetzt nicht mehr dabei. Die hatten wir eben schon. Es sind nur noch die Grundstücke. Auch darüber bitte ich jetzt abzustimmen. – Auch das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Aus meiner Sicht hat sich dann die Ziffer 3 des GRÜNE-Antrags erledigt, weil das nur Sinn macht, wenn den ersten beiden zugestimmt wird.

Der Antrag von FÜR Karlsruhe wurde als zurückgezogen erklärt. Damit kommen wir zur unveränderten Beschlussvorlage der Stadt, die im Übrigen durchaus den Raum öffnet, das Thema Erbpacht intensiver miteinzubeziehen. Es kommt sicherlich nicht sehr oft vor, Herr Dr. Schmidt, dass ich eine Idee von Ihnen aufgreife. Aber Sie haben darauf verwiesen, dass bei den aktuellen Erbpachtzinsen es zum Teil sehr unattraktiv ist. Ich denke, wenn wir beim Thema Erbpacht weiterkommen wollen, müssen wir uns das Thema Zinsen noch einmal anschauen. Sonst bieten wir etwas an, was die Leute an der Stelle eher aus der Stadt treibt. Unter dieser kleinen Einführung möchte ich diese Beschlussvorlage jetzt zur Abstimmung stellen. – Vielen Dank, das ist eine große Mehrheit. Ich sage Ihnen zu, dass wir statt schwarz und weiß jetzt von der bestehenden Position aus ein bisschen mehr in die Mitte tendieren und zunehmend auch schauen, dass wir auch über die ausschließlich strategisch zu betrachtenden Grundstücke Ihnen den einen oder anderen Alternativvorschlag machen, wenn es aus unserer Sicht Sinn macht. Ich bedanke mich sehr für diese sehr sachliche Diskussion.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
16. Mai 2019