



Niederschrift

40. Plenarsitzung des Gemeinderates

28. Juni 2022, 15:30 Uhr

öffentlich

Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz

Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

9.

Punkt 8 der Tagesordnung: Umsetzung von Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz in Karlsruhe

Antrag: GRÜNE

Vorlage: 2022/0372

Beschluss:

Kenntnisnahme

Abstimmungsergebnis:

keine Abstimmung

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 8 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss am 19. Mai 2022, verwiesen aus der Gemeinderatssitzung vom 26. April 2022.

Stadtrat Borner (GRÜNE): Als wir diesen Antrag eingebracht hatten, waren wir aus rechtlicher Sicht noch etwas optimistisch, aber wie aus der Antwort der Stadtverwaltung zu entnehmen ist sowie aus Erfahrungen anderer Städte zu erfahren war, birgt dieses sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz größtenteils doch mehr juristische Unwägbarkeiten als Chancen auf günstigen Wohnraum. Dieses Gesetz der alten Bundesregierung wirkt daher auf mich eher wie eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für Rechtsanwält*innen und Gerichte. Eine der tatsächlichen Chancen aus dem Gesetz ist das Baugebot. Wir sind froh, dass die Verwaltung unseren Ausführungen folgt, dass künftig neu entstehende Baugrundstücke mit der Nutzungsart Wohnen mit einem Baugebot belegt werden. Diese sollen jetzt beim Oberen Säuterich in Durlach-Aue, beim Zentrum III in Neureut und Esslinger Straße in Grünwettersbach umgesetzt werden. Damit gewährleisten wir, dass gebaut und nicht spekuliert wird.

Stadtrat Ehlgötz (CDU): Wir sind uns, glaube ich, in einem einig, Herr Kollege Borner. Bauland ist die Grundvoraussetzung für einen guten Wohnungsbau in jeder Stadt. Voraussetzung aber ist natürlich auch eine starke Verwaltung mit ihren Ämtern und das Städtebaurecht. Was wir

haben und was eine Voraussetzung ist, das wissen Sie genau, das ist der politische Wille dieses Gremiums. An diesem fehlt es in dieser Stadt des Öfteren. Deshalb haben wir auch diese großen Probleme, was Sie eben auf Ihre Art und Weise umschrieben haben. Es fehlt Bauland in dieser Stadt. Sie werden die Baulandmobilisierung nicht mit Ihrem Antrag ändern, denn Sie wollen keine Baulandmodernisierung bzw. Sie wollen eine Baulandumverteilung. Das ist das große Problem, und das ist der große Unterschied zwischen unseren zwei Fraktionen. Das, was heute auf der Tagesordnung steht, das Baugebot, überlegen Sie sich einmal, was es für Auswirkungen haben wird, wenn Sie das in Gänze umsetzen würden. Die Eigentümer, glaube ich, die wir in Karlsruhe haben, und das spreche ich in vielen Städten genauso an, haben nicht das große Interesse, spekulativ auf den Markt zu gehen. Es sind meistens junge Familien, die sich für Generationen ein Eigenheim erschaffen wollen. Die haben kein Interesse, das, was Sie immer wieder denjenigen unterstellen. Die wollen mit ihrer Familie in diesen Eigenheimen leben. Das ist die große Voraussetzung, was Sie ändern wollen. Wir sagen nämlich auch, wir brauchen ein Stück Freiheit für Grundstückseigentümer.

Es gilt auch den Markt zu beobachten, wie ist eine Zinsentwicklung, wie sind die Baupreise und so weiter. Das haben wir in den jetzigen Tagen ganz besonders und spüren es in jedem Bauausschuss. Deshalb ist es richtig, dass wir den Eigentümern eine Freiheit lassen, dass wir dieses Gesetz, was wir haben, bis zum heutigen Zeitpunkt anwenden. Und vor allem eines, jetzt bei diesem Gesetz, was Sie ansprechen, Baulandverbot umzusetzen mit dieser Gewalt und mit dieser Härte, würde auf diesem Markt kontraproduktiv wirken, und letztendlich würde es eine Verzögerung im Bauwesen geben. Das wollen wir, glaube ich, alle nicht. Deshalb, Beobachtung des Marktes ist richtig, aber keine Gesetzvorlage, wie Sie es vorgegeben haben in Ihrem Antrag.

Stadtrat Høyem (FDP): Herr Kollege Borner war optimistisch. Aber wenn Herr Borner optimistisch sagt, dann meint er mit den ständigen Angriffen immer auf das private Eigentumsrecht. Glücklicherweise hat die Verwaltung nicht den Optimismus, aber den Realismus, nämlich dass dieses neue Gesetz nicht brauchbar ist. Wir brauchen hier in Karlsruhe noch mehr private Eigentümer, die Verantwortlichkeit immer ausweisen, wie auch Herr Ehlgötz gesagt hat. Wir brauchen diese Freiheit, und wir brauchen keinen juristischen Versuch, dieses einzuschränken. Also, wir lehnen diesen Angriff ab.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Herr Borner hat jetzt aus meiner Sicht offengelassen, ob sich die GRÜNEN mit der Verwaltungsantwort zufrieden geben oder nicht. Er hat nur begrüßt, was da drinsteht. Deswegen bin ich jetzt auch gezwungen, noch einen Redebeitrag dazu zu leisten. Sonst hätte ich nämlich darauf verzichten können. Nach den Gesetzen der Logik nehme ich an, dass die GRÜNEN am Ende auf das Abstimmen verzichten, weil sie schon anerkannt haben, dass sie wohl über das Ziel hinausgeschossen sind mit ihrem Antrag. Es wird in der Verwaltungsordnung sehr genau dargelegt, dass es eben immer einzeln geregelt werden muss, und dass es ein sehr großer Verwaltungsakt ist, vor allem wenn man das im Nachhinein machen möchte. Dazu ist natürlich das Problem, dass wir mit der Anwendung dieses Gesetzes sehr stark in die Rechte der Grundstückseigentümer eingreifen. Es ist auch ausgeführt, dass es auch die Verwaltung nicht ohne weiteres machen kann. Wenn die Eigentümer darlegen, dass sie ein Grundstück brauchen als Rücklage für Altersvorsorge oder für andere Familienmitglieder, für die Kinder und so weiter, dann kann dieses Gesetz gar nicht zur Anwendung gebracht werden. Das heißt, es ist ein Stück weit ein stumpfes Schwert und aus unserer Sicht ist es auch gut so, weil es ist eigentlich ein unzumutbarer Eingriff in die Rechte der Eigentümer.

Natürlich kann man darüber diskutieren, dass man, wenn man jetzt in einem Umlegungsverfahren extra neues Bauland schafft, dann eben sich überlegt, dass man auch möchte, dass dort gebaut wird. Aber auch da sehen wir ein Problem und sind an der Stelle mit der Verwaltungsantwort nicht einverstanden. Denn im Umlegungsverfahren werden die Leute berücksichtigt, denen diese Gebiete gehört haben oder gehören, bevor es dann zur Umlegung kommt. Deren Interessen können durchaus sein, dass sie das Grundstück haben wollen für ihre Kinder oder als Altersvorsorge und es sich derzeit eben nicht leisten können, dort zu bauen. Das heißt, an der Stelle wird es dann jede Menge Diskussionen geben. Es wird Gerichtsverfahren geben, das ist eigentlich schon klar.

Deswegen lehnen wir auch an dieser Stelle das, was die Verwaltung hier in ihrer Antwort den GRÜNEN anbietet, ab und werden, wenn wir abstimmen, dagegen stimmen.

Stadtrat Wenzel (FW|FÜR): Ich gehe davon aus, und so interpretiere ich die Aussage vom Kollegen Borner, dass die GRÜNEN die Antwort der Verwaltung anerkennen. Ich möchte deshalb auch gar nicht vertieft reingehen, aber ich erlaube mir zwei, drei Sätze zu dem zu sagen, was die Bürgerversammlungsleiter der Oststadt und der Südstadt sagen. Denn es zeigt, in der Vergangenheit war man immer bedacht, immer öfters die Innenstadt weiter zu verdichten. Wir haben schon eine richtige Verdichtertitis, die den Bürgern und Anwohnern der Innenstadt zur Qual werden. Andererseits werden die äußeren Bereiche der Stadt Karlsruhe vehement verteidigt und grün gehalten. Da sieht man, wie die Antragsteller der Bebauung dieser Stadt ideologisch geprägt sind.

Ich möchte aber auch nicht weiter in dieses Detail gehen, sondern ich muss immer darauf hinweisen, dass wir weiterdenken müssen. Eine Innenstadtverdichtung im Zusammenhang mit Hitzeperioden ist an die Grenzen gestoßen. Räume gibt es außen, und da ist immer dieses Argument der Nettonullverdichtung. Wir müssen uns überlegen, ob bei wachsender Bevölkerung oder mehr Wohnungsbedarf darüber nachgedacht wird. Das Weitere ist, nur Besitz, also Besitz von Bauland, kann darüber entscheiden, was zu tun ist, und des Weiteren folgen wir der Antwort der Verwaltung.

Der Vorsitzende: Ich habe jetzt nicht herausgehört, Herr Borner, dass wir abstimmen. Wir sagen Ihnen zu, für die entsprechenden ausgewiesenen Gebiete dann eine solche Entscheidung natürlich in die Gremien zu bringen. Insofern kann dann die Diskussion noch einmal stattfinden. Aus der Diskussion mit Kolleginnen und Kollegen im Städtetag, das war auch ein Thema am Rande der letzten Woche, kann ich berichten, dass es teilweise dort Neubaugebiete gibt, wo noch nach Jahrzehnten nicht einmal jedes zweite Grundstück bebaut worden ist, und dass es von daher sehr sinnvoll ist, es dann allerdings nicht über das Baulandmobilisierungsgesetz, sondern über den Kaufvertrag zu regeln, dass wenn es innerhalb einer bestimmten Jahre nicht zu einer Bebauung kommt, das Grundstück wieder an die Gemeinde zurückfällt. Das nutzt uns natürlich bei den angesprochenen Gebieten oftmals nichts, weil sie nicht in unserem Besitz sind. Aber darauf will ich noch mal ausdrücklich hinweisen, dass es solche Lösungen gibt. Denn es ist auch für die Nachbarn und die sozialen Institutionen, die man in Neubaugebieten errichtet, blöd, wenn am Ende nur jedes zweite Grundstück überhaupt bebaut ist. Also, man muss auch einmal den gesamt-sozialen Kontext sehen. Ich glaube aber, dass wir solche Entwicklungen bisher in Karlsruhe auch noch nicht hatten in dieser Dimension. Von daher würden wir zu den angesprochenen Neubaugebieten auf Sie zukommen.

In anderen Bereichen, wo wir als Stadt selber etwas verkaufen, sollten wir so ein Baugebot einfach in die Kaufverträge aufnehmen. Dann haben wir an der Stelle eine Absicherung. Solche Dinge in den Kaufvertrag bzw. gegebenenfalls sogar ins Grundbuch aufzunehmen, verpflichtet uns nicht, es auch anzuwenden. Wenn der Betroffene ausreichende Gründe vorträgt, warum es ihm im Moment nicht möglich ist und das ist akzeptabel, dann kann man das auch hinnehmen. Gerade die Ulmer haben da sehr intensive Erfahrungen, weil die eigentlich nur noch alles machen, was auf ihren eigenen Grundstücken stattgefunden hat. Die können da relativ viel berichten. Bauverpflichtungen heißt es dann, es heißt nicht Baugebot, sorry, da sind wir dann in einer anderen Terminologie unterwegs. Vom Sinngehalt her sind wir aber ähnlich.

Gut, dann haben wir uns so weit darüber unterhalten, vielen Dank. Was aus Sicht übrigens der Städtetagsgremien nach wie vor das Hauptproblem ist, ist, dass es keine größeren Möglichkeiten gibt, ein Vorkaufsrecht zu nutzen. Wie Sie wissen, sind im Baulandmobilisierungsgesetz auch durchaus erweiterte Vorkaufsrechte definiert. Die sind aber mittlerweile auch gerichtlich wieder weggeschossen. Das heißt, die Hauptstrategie muss sein, dass man noch einmal eine Überarbeitung dieses Gesetzes hinbekommt, die uns fast die Möglichkeit gibt, an allen Stellen in entsprechende Kaufverträge einzugreifen, damit wir vor allem auch mehr und mehr Familienhäuser in den Innenstädten in unseren Besitz kriegen. Sonst kriegen wir diese ganzen Kostenentwicklung hier überhaupt nicht in den Griff.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
12. Juli 2022