

21-15289-01 Beschlussvorlage öffentlich Betreff: Veräußerung von zwei städtischen Erbbaugrundstücken im Industriegebiet Hansestraße-West an die Volkswagen AG, Wolfsburg

Eine Zustimmung zu diesem Antrag ist ein Schlag ins Gesicht des „baulandpolitischen Grundsatzbeschlusses“, Top 17. Warum sage ich ihnen jetzt.

Immer mehr Städte und Gemeinden entdecken das Erbbaurecht für sich wieder als DAS Mittel der langfristigen Bodenvorratspolitik.

Auch bei Gewerbeimmobilien spielt das Erbbaurecht eine zunehmend tragende Rolle: Beispiele: die Keksfabrik Bahlsen bei Hannover, der Flughafen Hamburg, die Allianz Arena in München, der JadeWeserPort in Wilhelmshaven, die rekonstruierte Frankfurter Altstadt, Messehallen etc.. Alles um Dimensionen größer als das, was in BS für zwei Produktionshallen angeblich nicht gehen soll.

München vergibt seit 2019 praktisch sämtliche Gewerbeflächen im Erbbaurecht. Noch ganz anders im Ausland: In London stehen etwa zwei Drittel der Gebäude auf Erbbaugrundstücken. Ähnlich in Amsterdam und Rotterdam. Erbbaurecht ist vielerorts der selbstverständliche Standard – auch bei Gewerbeimmobilien.

Gerade für die Eigentümer von Gewerbeimmobilien ist das Erbbaurecht finanziell interessant: Man kann sich die Kosten für den Grundstückskauf sparen - das reduziert die Kreditaufnahme und erhöht die Liquidität. Zudem kann der Erbbauzins vollständig von der Steuer abgesetzt werden – im Gegensatz zu den Kosten für eines Grundstückskaufs.

Auch die Probleme der Erbpacht von Gewerbegrundstücken wie der Heimfall, der ja nicht wie bei Wohngebäuden mit einer festen Entschädigung von 5% des aktuellen Verkehrswerts geregelt ist, sondern der freien Verhandlung unterliegt sowie Bewertungsabschläge von Banken bei kürzeren Restlaufzeiten ab 30 Jahren, lassen sich vermeiden, indem man frühzeitig und fair die Heimfallkonditionen festlegt und über Verlängerungsoptionen verhandelt. In der VW-Stadt Wolfsburg – dort werden fast alle kommunalen Grundstücke in Erbpacht vergeben - fängt man damit schon bei einer Restlaufzeit von 40 Jahren an.

Denn: Wer ein Erbbaurecht vergibt, kann Bedingungen/ Zustimmungsvorbehalte daran knüpfen. Ebenso kann die Höhe des Erbbauzinses an die Höhe der Mieterträge, die auf dem Grundstück erzielt werden geknüpft werden. Hier ist das die die Staake GmbH.

Der Erbpachtzins kann sogar auf Null gesetzt werden, das Grundstück also kostenfrei vergeben werden – aber die Kommune behält es und damit ihr Mitspracherecht und Einflussmöglichkeiten bzgl. Steuerung der Nutzung.

Genau aus diesem Grund möchten Kommunen heute Eigentümer ihrer Grundstücke bleiben. Keiner verkauft heute noch sein „Tafelsilber“ wie das geradezu ausverkaufsmäßig zu Zeiten des vorgeblichen Hoffman´schen Haushaltswunders der Fall war

In Braunschweig erkennt man offenbar mal wieder nicht die Zeichen der Zeit, und gibt sogar die wenigen Erbpachtgrundstücke, die man hat, aus der Hand. Völlig widersinnig angesichts steigender Grundstückspreise.

Aber wir kennen das ja, aus Angst Investoren/Arbeitgeber würden BS verlassen, agiert man in BS wie das Kanninchen vor der Schlange, nimmt Hab-Acht-Stellung ein und macht alles möglich. Hier bei diesem Flietstück mit direktem Anschluss an Autobahn und Mittellandkanal m.E. völlig unbegründet.

Denn hier kommt hinzu, dass VW bei einem der Grundstücke gar nicht der Erbbaurechtsnehmer ist, sondern die Staake GmbH, die auch noch die Halle gebaut hat und an VW vermietet - d.h. hier geht VW überhaupt kein Risiko ein eines fernen Tages ggf. die Gebäude gegen Entschädigung zurückgeben zu müssen.

Oder stecken da vielleicht ganz andere Absichten und Pläne dahinter, über die man uns bewusst im Unklaren lässt? Nachfragen im FPA nach verkehrstechnischen Planungen im Zusammenhang mit diesem Verkauf blieben unbeantwortet.

Wie wir aber erfahren haben, sollen sogar Eisenbahngleise dorthin verlegt werden und dafür eine Eisenbahnbrücke über den Mittellandkanal gebaut werden, mitten durch geschützte Sandtrockenrasen, die vom BUND betreut werden, die letzten Sandmagerrasen in Veltenhof, wo es ehemals sehr viele gab, alles inzwischen durch Gewerbeflächen zubetoniert.

Wir empfinden es als Skandal von der Verwaltung bewusst "hinter die Fichte geführt zu werden" und über diese beabsichtigten Zuwegungen im Zusammenhang mit dem geplanten Grundstücksverkauf nicht gleichzeitig in Kenntnis gesetzt worden zu sein usw."

Wenn Sie diesem Antrag zustimmen, konterkarieren Sie nicht nur den Baulandpolitischen Grundsatzbeschluss, sondern akzeptieren auch sich von der Verwaltung an der Nase herumführen zu lassen.