

Rede anlässlich einer geplanten Grundstücksveräußerung in der Steinstraße

gehalten von Karsten Müller, Buchholzer Liste, in der Ratssitzung am 16.02.2016

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Röhse, sehr geehrter Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren,

wir haben das Projekt „Steinstraße“ sehr intensiv diskutiert und die Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen. Wir tun uns nach wie vor mit einer Entscheidung sehr schwer. Herr Eckhoff ist heute leider erkrankt. Allerdings spielt dieses bei der Abstimmung eher eine untergeordnete Rolle, denn wie schon im Verwaltungsausschuss, hätte er sich der Stimme enthalten.

Es gibt sowohl gute Argumente für als auch gegen dieses Vorhaben.

Der Bürgermeister ist der rechtlichen Auffassung, dass hier seitens der Stadt nichts auszuschreiben wäre. Auch wenn man hier ein Gesamtpaket betrachten muss, verkauft die Stadt lediglich ein Grundstück. Die Sozialbindung soll für 30 Jahre neben einem Vorkaufsrecht der Stadt als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden. Alles andere wie die Belegung mit Flüchtlingen erfolgt vertraglich in einem Mietvertrag über 10 Jahre mit dem Landkreis. Der Kaufpreis liegt nach Auskunft der Verwaltung deutlich über dem Bodenrichtwert, sodass dieser als angemessen betrachtet wird. Ob der Markt bei einer anderen Nutzung einen höheren Verkaufserlös erbracht hätte, ist für die Verwaltung eher unerheblich, da es um das Gesamtkonzept geht, mit dem innenstadtnah langfristig bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Als Folge einer schlecht gemanagten Flüchtlingspolitik der Bundesregierung steht nun auch Buchholz vor der fast nicht zu leistenden Aufgabe innerhalb kürzester Zeit Wohnraum für anerkannte Geflüchtete zu schaffen

Wir neigen unabhängig von der nun geplanten Nutzung dazu, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern langfristig als Rathausparkerweiterung zu nutzen. Grüne Lungen sind auch in einer Innenstadt wichtig. Im Verwaltungsausschuss am letzten Donnerstag haben wir uns bei der Beschlussfassung enthalten. CDU und UWG signalisierten hier, gegen den Verkauf zu sein. Wenn ich es richtig sehe, wollen sie das Grundstück eher zu einem höheren Preis für eine gehobene Wohnbebauung verkaufen, um die Einnahmen zu optimieren und diese an anderer Stelle für ein vergleichbares Projekt einzusetzen.

Ich sehe das Projekt auch ausgesprochen kritisch, obwohl ich die Not der Stadt in absehbarer Zeit, Wohnraum für anerkannte Geflüchtete zu schaffen, hoch bewerte. Nach meiner Ansicht wiederholen sich momentan die Fehler einer fehlgeleiteten Integration der Vergangenheit. Erlauben Sie mir nebenbei anzufügen, dass ich durch meinen beruflichen Alltag als Berufsschullehrer vielleicht mehr als viele andere hier bereits täglich mit den komplexen Herausforderungen zu tun habe. Laut eines Erlasses des Kultusministeriums sind alle nicht mehr schulpflichtigen Geflüchteten auf Wunsch in das Berufsbildende Schulwesen zu integrieren. Bisher sind hierfür kaum zusätzliche Ressourcen zur Verfügung gestellt worden und die Sprengkraft, die damit verbunden ist, ist enorm. Aber wie auch in viele anderen Bereichen dringt auch hier wenig nach außen, denn auch die Schulleitungen sollen nach außen signalisieren: Wir schaffen das! Doch ohne endlich klar und deutlich die vielschichtigen Probleme anzusprechen, werden wir es nicht schaffen!

Dazu gehört eben auch zu sagen, dass dieses Projekt zu groß für Buchholz ist und auch am falschen Platz realisiert werden soll.

Das Projekt wäre innovativ, wenn auf dem Grundstück ein Wohnungsbauprojekt für ganz unterschiedliche Nutzer entstehen würde. Altengerechtes Wohnen, junges Wohnen, familiengerechtes Wohnen, vielleicht sogar Wohnen für den gehobenen Bedarf und eben ein Teil der Wohnung auch für Geflüchtete. Hier wird der Investor aber vermutlich keinen Markt sehen. Das ist eben das Verlogene an der Flüchtlingsfrage. Jeder sagt, dass Integration nur gelingen kann, wenn man die Geflüchteten dezentral in kleinen Einheiten unterbringt, aber wenn diese Lippenbekenntnisse konkret werden, dann gibt es von Eppendorf über Blankenese bis Buchholz viele Argumente, warum man doch wieder zu Lösungen kommt, die zumindest die Integration erschweren.

Das Wochenblatt schreibt in seiner jüngsten Ausgabe, der Verkauf der Jordanfläche könnte nach Vergaberecht ausschreibungspflichtig sein; man bezieht sich auf "Experten", die auf ein Urteil des europäischen Gerichtshofes verweisen.

Je nachdem, welche vertraglichen Verpflichtungen dem Käufer auferlegt werden, ist das nicht völlig auszuschließen. Es gilt in erster Linie zu prüfen, ob das Bauwerk tatsächlich unmittelbar wirtschaftlich der öffentlichen Hand zugute kommt? Das kann ich letztlich nicht beurteilen. Sorgfältig prüfen sollte man dies aber nach unserer Auffassung schon.

Unabhängig vom Vergaberecht verlangt im Übrigen das Haushaltsrecht, dass die öffentliche Hand bei der Hergabe von Vermögenswerten - wie Grundstücken - die Angemessenheit der Gegenleistung sicherstellt. Das kann man durch einen Bieterwettbewerb gewährleisten. Anderenfalls müsste man die Angemessenheit des Kaufpreises z.B. durch ein Sachverständigengutachten o.ä. belegen.

Die Tatsache, dass hier eine Dreieckskonstellation (Investor-Stadt-Landkreis) vorliegt, schließt nach unserer Auffassung noch nicht aus, dass Vergaberecht Anwendung findet. Letztlich handelt es sich wohl um einen Grenzfall, und niemand - auch wir nicht - weiß sicher, wie ein Gericht entscheiden würde? Auf der sicheren Seite ist die Stadt nach unserer Auffassung nicht. Wie umfassend ist dieses bisher geprüft worden?

Dass der Bodenrichtwert übertroffen wird, gewährleistet noch keine Angemessenheit des Preises. Entscheidend ist nach unserer Auffassung hier der aktuelle Verkehrswert. Als Beispiel: In hochwertigen Wohnlagen in Buchholz sind letztes Jahr Grundstücke für 265 €/qm verkauft worden, bei einem Bodenrichtwert von 150 €. Der Bodenrichtwert hinkt hier also deutlich der tatsächlichen Marktentwicklung hinterher. Für ein Grundstück dieses Zuschnitts in dieser Lage dürfte es auch kaum vernünftige Vergleichspreise geben.

Ich will hiermit nur darauf verweisen, dass wer das Projekt unbedingt verhindern will, hierzu durchaus auch einen juristischen Weg beschreiten kann.

Dieses sollte zumindest mit bedacht werden.

Ich werde jedoch aus den genannten politischen und grundsätzlichen Überlegungen gegen den Verkauf des Grundstückes stimmen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit