

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	25.04.2016

### **Parkstadt-Süd Zwischennutzung von Immobilien und Flächen, Anfrage der Fraktion Die Grünen in der BV 2 (AN/0336/2016)**

Die Fraktion Die Grünen in der Bezirksvertretung Rodenkirchen bat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Immobilien innerhalb des o.g. Gebietes stehen aktuell leer bzw. werden zu welchem Zeitpunkt frei?
2. Wer ist Eigentümer der o.g. Flächen bzw. Immobilien?
3. Wie bzw. wann ist ein Zugriff der Stadt auf die Immobilien im Rahmen der Sanierungssatzung möglich?
4. Welche Art von Zwischennutzung ist in diesen Immobilien möglich?
5. Welche Flächen stehen zur Zwischennutzung innerhalb des o.g. Gebietes zur Verfügung?

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### Zu 1:

Bei den im Eigentum der Stadt Köln stehenden Gebäuden gibt es bis auf einzelne aufgrund gravierender baulicher Mängel nicht nutzbare Einheiten derzeit keine Leerstände.

Leerstände werden auch zukünftig nicht entstehen, da

- bzgl. erhaltenswerter, insbesondere denkmalgeschützter Gebäude ein nahtloser Übergang zwischen jetziger und zukünftiger Nutzung angestrebt wird,
- beim Ankauf von Grundstücken im Bereich zukünftiger Grünflächen vereinbart wird, dass die Flächen im freigestellten Zustand, d.h. nach vollzogenem Abriss der Aufbauten übergeben werden und
- die derzeit noch vermieteten Flächen auf dem sog. Aurelis-Gelände (ehem. Güterbahnhof Bonntor) nach Mietende ebenfalls freigestellt zurück zu geben sind.

Grund für Letzteres ist die nachfolgend beschriebene Besonderheit, dass die allermeisten Mieter der Flächen auf dem sog. Aurelis-Gelände Eigentümer der Aufbauten sind. Ihnen obliegt daher auch die ggf. aufwändige und kostenträchtige Schadstoffsanierung sowie der Abriss der Gebäude und die Verfüllung der tiefenentrümmerten Grundstücke.

Über Leerstände in Gebäuden sonstiger Eigentümer liegen der Verwaltung keine Erkenntnisse vor.

##### Zu 2:

In der als Anlage beigefügten Übersichtskarte wird dargestellt, wer Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet ist.

Die auf diesen Grundstücken errichteten Gebäude stehen grundsätzlich auch im Eigentum der Grundstückseigentümer. Vorliegend ergibt sich jedoch historisch bedingt eine Besonderheit bzw.

Ausnahmesituation:

Die Gebäude auf dem sog. Aurelis-Gelände (ehem. Güterbahnhof Bonntor) wurden bis auf wenige Ausnahmen aufgrund einer vertraglichen Regelung, die noch von der Deutschen Bundesbahn als Vor-Voreigentümerin abgeschlossen wurde, nur „zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden“. Folge hiervon ist, dass das Eigentum am Grundstück und das Eigentum am Gebäude auseinanderfallen (§ 95 BGB).

Zu 3:

Die Sanierungssatzung ermöglicht keinen Zugriff auf im Eigentum Dritter stehende Gebäude und Grundstücke. Vielmehr kann derzeit ein Zugriff nur im Rahmen des einvernehmlichen Erwerbs oder durch Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts erlangt werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der vom Rat vor Jahren beschlossene Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nie für Grundstücksgeschäfte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten galt. D.h. dieses Instrument kann auch vor der für die zweite Jahreshälfte 2016 erwarteten Entscheidung über die generelle Wiederausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Sanierungsgebieten jederzeit genutzt werden.

Sobald für das Gebiet ein Bebauungsplan erlassen wurde, kann als weiteres Instrument für den Grunderwerb die Möglichkeit der Enteignung genutzt werden, wenn die Voraussetzungen der §§ 85 ff BauGB vorliegen.

Zu 4:

Mangels leerstehender Gebäude im Eigentum der Stadt Köln ist eine Zwischennutzung städtischer Gebäude nicht möglich.

Zu 5:

Im Rahmen der Planungswerkstatt zur Parkstadt-Süd wurde der Ansatz entwickelt, durch einen Pionierweg bzw. eine schrittweise Realisierung insbesondere der Grünflächen zum frühestmöglichen Zeitpunkt möglichst viele Flächen dem Zielzustand anzunähern bzw. diese dorthin zu entwickeln.

Zwischennutzungen von Flächen sind daher nicht beabsichtigt.

Anlage: Darstellung der Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet