



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

E-Mail: gerhild.lessner@stadt-koeln.de

Datum: 12.04.2016

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem 03.03.2016, 16:30 Uhr bis 18:30 Uhr, Rathaus, Spanischer Bau, Kardinal-Frings-Saal A 101

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jörg Frank	GRÜNE	
Frau Monika Roß-Belkner	CDU	Vertretung für RM De Bellis-Olinger
Herr Rafael Christof Struwe	SPD	
Herr Michael Frenzel	SPD	
Herr Malik Karaman	SPD	
Frau Birgit Gordes	CDU	
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE	
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE	
Herr Ralph Sterck	FDP	

Beratende Mitglieder

Herr Matthias Büschges	Auf Vorschlag der AfD
------------------------	-----------------------

Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Heike Kerscher	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	Leiter Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Ulrich Heimbach	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Reinhard Schüller	Amt für Wirtschaftsförderung

Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlägt der Ausschussvorsitzende vor, den Tagesordnungspunkt

- 1.1 Wiedereinführung eines allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für Grundstücke nach § 24 BauGB
0033/2016

zusammen mit dem Tagesordnungspunkt

- 1.2 Beantwortung von Fragen aus der Ratssitzung vom 15.12.2015 zur Wiedereinführung des allgemeinen Vorkaufsrechts
0543/2016

zu beraten.

Des Weiteren stellt der Ausschussvorsitzende fest, dass der Tagesordnungspunkt

- 4.1 Verkauf einer städtischen Teilfläche an der Bonner Straße vor Hausnummer 271 in Köln-Bayenthal
0108/2016

thematisch zum Tagesordnungspunkt

- 10.2.8 Verkauf einer städtischen Teilfläche an der Bonner Straße vor Hausnummer 271 in Köln-Bayenthal
3497/2015

gehört und diese ebenfalls zusammen beraten werden sollten.

Der Liegenschaftsausschuss stimmt diesen Vorschlägen zu und beschließt folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Wiedereinführung eines allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für Grundstücke nach § 24 BauGB
0033/2016
- 1.2 Beantwortung von Fragen aus der Ratssitzung vom 15.12.2015 zur Wiedereinführung des allgemeinen Vorkaufsrechts
0543/2016
- 1.3 Vergabe städt. Gewerbe- und Industrieliegenschaften
0533/2016
- 1.4 Zukünftige Vermarktung von städtischen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Köln-Lövenich
0575/2016

2 Gleichstellungsrelevante Themen

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Wiedereinführung eines allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für Grundstücke nach § 24 BauGB 230 0033/2016

Mitteilung:

Der Rat hat die Verwaltung mit Beschluss vom 15.12.2015 (TOP 3.1.6) beauftragt, die personellen und organisatorischen Voraussetzungen für die Wiederausübung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für den Kauf von Grundstücken nach § 24 BauGB zu schaffen und den zum 01.01.1995 ausgesprochenen Verzicht zeitnah zu widerrufen. Die materiellen Voraussetzungen sowie die notwendigen personellen Ressourcen, Prozesse und organisatorischen Veränderungen sind dem Liegenschaftsausschuss und dem Stadtentwicklungsausschuss darzustellen.

I. Allgemeines

Mit der Anwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auch auf andere Teile des Stadtgebietes als die förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete wird in Köln ein seit langem existierendes Handlungsinstrument wieder aufgegriffen, das in anderen Kommunen fast ausnahmslos zur täglichen Praxis gehört.

Durch das kommunale Vorkaufsrecht können Grundstücke erworben werden, die zur Umsetzung stadtentwicklungspolitisch bedeutsamer Vorhaben wie z.B. der Entwicklung neuer Baugebiete dringend benötigt werden. Anzuerkennen ist jedoch, dass von den ca. 10.000 Verkaufsvorgängen pro Jahr nur ca. 5 – 25 Fälle tatsächlich relevant sein werden. So wurde in der flächenmäßig kleineren, bevölkerungsmäßig jedoch größeren Stadt München in den letzten 15 Jahren nur in ca. 70 Fällen das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt. Ob und inwiefern im Kontext der auch in Köln angedachten Erhaltungssatzungen die bloße Existenz eines Vorkaufsrechts sich stadtentwicklungspolitisch vorteilhaft erweist lässt sich nicht sicher abschätzen. Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen, insbesondere der Knappheit der Wohnbauflächen, kann das Instrument durch aus an Bedeutung gewinnen.

Das in den §§ 24 ff. BauGB geregelte Verfahren geht mit zeitlichen Verzögerungen bei allen das Stadtgebiet Köln betreffenden Grundstücksverkäufen einher. Dies sowie die Kosten des Verfahrens müssen mit Rücksicht auf die Bürgerschaft sowie den Wirtschaftsstandort auf das unvermeidliche Minimum begrenzt werden. Schlüssel hierzu sind:

- Der Anwendungsbereich muss auf räumlich klar abgegrenzte Gebiete (z.B. Sanierungsgebiete, Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen im Außenbereich) beschränkt werden.
- Sowohl der interne Workflow als auch die Kommunikation mit Notaren und den Akteuren auf dem Grundstücksmarkt muss weitgehend digitalisiert werden.
- Darüber hinaus kann die Wiedereinführung nur dann erfolgreich und für die Teilnehmenden am Grundstücksmarkt erträglich etabliert werden, wenn die benötig-

ten Ressourcen tatsächlich zur Verfügung stehen. Letzteres beinhaltet die Selbstverständlichkeit, dass eingerichtete Stellen tatsächlich mit qualifiziertem Personal besetzt und IT-Lösungen ausgereift sind.

II. Personelle und organisatorische Veränderungen

Die Erarbeitung einer Ratsvorlage, die die notwendigen sachlichen und personellen Ressourcen sowie die mit dem Verfahren für die Bürgerschaft und Wirtschaft verbundenen Belastungen beschreibt, bedarf einer umfassenden organisatorischen Untersuchung unter Einbeziehung folgender inhaltlich betroffener Fachämter:

- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster,
- Amt für Wohnungswesen,
- Umwelt- und Verbraucherschutzamt,
- Stadtplanungsamt
- Amt für Straßen und Verkehrstechnik,
- Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
- Amt für Brücken und Stadtbahnbau.

Die Personal- und Organisationsaspekte, die Umsetzung eines zeitgemäßen digitalen Workflows inklusive eGovernment-Lösungen sowie die Sicherstellung der Refinanzierung über eine entsprechende Ergänzung der Allgemeinen Verwaltungsgebührensatzung benötigen darüber hinaus die Unterstützung durch folgende Dienststellen:

- Amt für Personal, Organisation und Innovation,
- Amt für Informationsverarbeitung,
- Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit; Online-Redaktion
- Kassen- und Steueramt.

Aufgrund der Vielzahl der Akteure und der Notwendigkeit dem Rat einen wohlüberlegten und ausgereiften Vorschlag zur Entscheidung vorzulegen ist davon auszugehen, dass eine Ratsvorlage erst im 3. Quartal 2016 vorgelegt werden kann.

III. Materielle Voraussetzungen des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts

Die Voraussetzungen der gemeindlichen Vorkaufsrechte bestimmen sich nach den §§ 24 ff. BauGB, das Verfahren, die Ausübung und die rechtlichen Folgen sind in § 28 BauGB geregelt. Wenn die Stadt Köln den allgemeinen Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 28 Abs. 5 S. 2 BauGB mit Wirkung für die Zukunft widerruft, ist von diesem Zeitpunkt an das im Folgenden beschriebene Verfahren zu beachten:

Mitteilungspflicht

Alle ab dem wirksamen Widerruf des Verzichts geschlossenen Kaufverträge über Grundstücke im vom Rat festzulegenden räumlichen Anwendungsbereich sind der Stadt Köln nach § 28 Abs. 1 S. 1 BauGB von diesem Zeitpunkt an mitzuteilen. (Im Jahr 2014 wurden in Köln insgesamt 9.984 Grundstückskaufverträge geschlossen, wobei bei der Zahl auch solche Verträge erfasst sind, die von der Stadt Köln selbst geschlossen wurden und somit rausgerechnet werden müssten.) Auch wenn die Pflicht zur Mitteilung grundsätzlich nur den Verkäufer des betroffenen Grundstücks betrifft, kann die Mitteilung ebenfalls durch den Käufer oder den Notar erfolgen. In der Praxis ist eine Mitteilung durch den Notar üblich, welcher dazu natürlich entsprechend bevollmächtigt sein muss. Diese Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrages ist nicht formgebunden und kann also auch mündlich erfolgen. Sie muss unverzüglich nach der Wirksamkeit des geschlossenen Grundstückskaufvertrags erfolgen.

Grundbuchsperr/Negativattest

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist in dieser Zeit durch eine Grundbuchsperr gesichert. Erst wenn die Gemeinde in Form eines „Negativattests“ bescheinigt hat, dass ein Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird, darf der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden. Von einem Negativattest kann nur in wenigen Ausnahmefällen bei anderweitiger Absicherung in grundbuchmäßiger Form abgesehen werden, beispielsweise wenn ein Tauschvertrag vorliegt, oder die geradlinige Verwandtschaft zwischen Verkäufer und Käufer durch eine Geburtsurkunde nachgewiesen wird.

Die Ausstellung des Negativattests ist ein Verwaltungsakt und hat unverzüglich zu erfolgen. Dies bedeutet bei Geschäften der laufenden Verwaltung eine zwei- bis dreiwöchige Frist, während bei notwendiger Beschlussfassung des zuständigen Gemeindeorgans eine vier bis höchstens sechswöchige Frist angemessen scheint. Für die Ausstellung des Negativzeugnisses kann eine **Gebühr** erhoben werden. Zwar befindet sich in dem besonderen Teil der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Köln (im Gegensatz zu denen anderer Städte wie beispielsweise Wuppertal, dort Allgemeine Verwaltungsgebührensatzung, Teil B, Punkt 6) keine einschlägige Position. Jedoch befindet sich in Nr. 1 des Allgemeinen Teils der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Köln die Möglichkeit eine Gebühr für Genehmigungen, Erlaubnisse, Ausnahmegenehmigungen und ähnliche Amtshandlungen in Höhe von 10,00 – 118,00 Euro zu erheben. Gleichwohl empfiehlt es sich, die Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung um einen speziellen Gebührentatbestand zu erweitern, der den tatsächlich entstehenden Kosten Rechnung trägt.

Zukünftige Handlungsalternativen der Stadt

Für die Stadt Köln bestehen bei Wiederausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts drei Handlungsalternativen. Nachdem ihr ein Grundstückskaufvertragsschluss mitgeteilt wurde stellt sie

- a) unverzüglich durch ein Negativattest fest, dass im konkreten Fall kein Vorkaufsrecht besteht,
- b) unverzüglich durch ein Negativattest fest, dass ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB besteht, verzichtet aber auf dessen Ausübung,
- c) fest, dass ein Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB besteht und übt dies innerhalb der Zweimonatsfrist des § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB aus.

In den ersten beiden Varianten kommt es nach Ausstellung des Negativattests zum Vollzug der ursprünglich geschlossenen Grundstückskaufverträge.

Anders ist dies in der dritten Variante, wenn die Stadt Köln ein bestehendes Vorkaufsrecht ausübt. Die **Ausübung** des Vorkaufsrechts führt letztlich dazu, dass der ursprüngliche Grundstückskaufvertrag nicht vollzogen wird. Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat binnen zwei Monaten durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer zu erfolgen. Nach § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB gelten die Bestimmungen der §§ 463 ff. BGB über das schuldrechtliche Vorkaufsrecht entsprechend für das gemeindliche Vorkaufsrecht. Dies führt dazu, dass nach § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt mit dem Verkäufer ein Vertrag mit dem Inhalt des Erstvertrages zustande kommt. Grundsätzlich soll aber trotz des neuen Kaufvertrages nur ein Austausch des Käufers vorgenommen werden, so dass die Gemeinde in der Regel alle ursprünglich durch die Parteien im Erstvertrag vereinbarten Pflichten über-

nimmt. Neben den Kosten des vollen Kaufpreises gehören dazu insbesondere auch die Kosten der Beurkundung und des Vollzuges des Kaufvertrages.

Abweichend von dem Grundsatz, dass die Gemeinde den Kaufvertrag mit dem Inhalt des Erstvertrages schließt, besteht hinsichtlich der Übernahme des vereinbarten Kaufpreises wiederum eine Ausnahme. Nach § 28 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde das Recht, den Kaufpreis auf den **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) zu reduzieren. Dieses Recht besteht grundsätzlich bei jedem Vorkaufsfall. Erforderlich ist nur, dass der im Erstvertrag vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet (ausgegangen wird von ca. 20 – 30 %). In diesem Fall hat die Gemeinde ein Wahlrecht ob sie den im Erstvertrag vereinbarten Kaufpreis übernimmt oder ob sie den Kaufpreis auf den Verkehrswert herabsetzt. Die Möglichkeit, den Kaufpreis im Vergleich zum Erstvertrag anzuheben, besteht andererseits nicht. Dieses sogenannte preislimitierte Vorkaufsrecht dient dazu, spekulative Grundstücksverkäufe insbesondere im Zusammenhang mit einer Baulandausweisung zu verhindern.

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde zum Verkehrswert ergeben sich hinsichtlich der Rechtspositionen des Verkäufers und des Eigentumsübergangs auf die Gemeinde Besonderheiten. Um das Eigentumsgrundrecht des Verkäufers zu wahren, steht ihm nach § 28 Abs. 3 S. 2 BauGB in dem Fall ein gesetzliches **Rücktrittsrecht** zu, bei dessen Ausübung die empfangenen Leistungen und gezogenen Nutzungen zurück zu gewähren sind. In Fällen in denen die Gemeinde die Ausübung des Rücktrittsrechts verhindern möchte, zum Beispiel bei einem Grundstücksverkauf der zentrale Bedeutung für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen hat, wird sie demnach nicht auf den Verkehrswert bestehen, sondern den höheren vereinbarten Kaufpreis des Erstvertrages akzeptieren.

Wird das Grundstück nach einem Verkauf zum Verkehrswert nicht binnen angemessener Frist dem Zweck zugeführt, zu dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, steht dem Verkäufer ein Anspruch auf Ausgleich des Wertunterschieds zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert zu.

Eine weitere Besonderheit besteht nach § 28 Abs. 4 BauGB in den Fällen in denen das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 BauGB (im Bebauungsplan für öffentliche Zwecke bzw. für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Flächen) besteht. Diese Vorkaufsrechte müssen zwingend zum **Entschädigungswert** ausgeübt werden, wenn das entsprechende Grundstück auch enteignet werden könnte. Der Entschädigungswert richtet sich nach den §§ 93 ff. BauGB und wird in der Regel dem Verkehrswert entsprechen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Roß-Belkner sieht die Erhebung einer Gebühr kritisch. Sie bittet zu prüfen, ob diese erhoben werden muss. Sie bittet weiterhin um Mitteilung, wie die personellen Ressourcen in den anderen Städten aussehen und wie dort die Ämterbeteiligung durchgeführt wird.

RM Frank fragt, ob die Verwaltung vor dem generellen Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes eine Gebühr erhoben hat.

RM Weisenstein fragt, wie oft in München die Ausübung des Vorkaufsrechtes angekündigt wurde.

Herr Fritz erläutert, dass das Thema auch im Deutschen Städtetag behandelt wird.

Frau BG Berg sagt zu, die Anregungen des Ausschusses zu prüfen und in die angekündigte Beschlussvorlage aufzunehmen.

Der Liegenschaftsausschuss bittet die Verwaltung darum, jeweils neue Erkenntnisse als Mitteilung vorzulegen.

**1.2 Beantwortung von Fragen aus der Ratssitzung vom 15.12.2015 zur Wiedereinführung des allgemeinen Vorkaufsrechts
230
0543/2016**

Beantwortung von Anfragen:

In der Sitzung des Rates vom 15.12.2015 bat Frau MdR De Bellis-Olinger um die Beantwortung mehrerer Fragen zur Wiedereinführung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts.

Die Fragen sind zum jetzigen Zeitpunkt wie folgt zu beantworten:

Leistet die Wiedereinführung des Vorkaufsrechts tatsächlich einen positiven Beitrag zur Verwirklichung öffentlicher Zwecke?

Die Erfahrungen anderer deutscher Städte, die fast ausnahmslos das im Baugesetzbuch geregelte gemeindliche Vorkaufsrecht anwenden, lassen den Schluss zu, dass es sich um ein sinnvolles Instrument zur Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele handelt.

Durch die Wiedereinführung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts erhält die Stadt über die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Bauplanungsrechts hinaus die Möglichkeit, Einfluss auf die Entwicklung privater Flächen zu nehmen. So kann beispielsweise ein Grundstück über das Vorkaufsrecht der von der Stadt gewünschten Wohnbebauung zugeführt werden. Dies kann entweder dadurch verwirklicht werden, dass die Stadt durch Ausübung des Vorkaufsprivats selbst Eigentümerin des Grundstücks wird oder aber das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausübt, der bereit ist die gewünschte Wohnbebauung zu realisieren.

Die Verwaltung wird in einer umfangreichen Ratsvorlage die Chancen aber auch die damit verbundene Belastung für den Grundstücksverkehr in Köln nachvollziehbar darstellen. Die Bewertung bzw. die Abwägung zwischen den Chancen und den Nachteilen obliegt dann dem Rat.

Wie erfolgreich sind andere Städte in Deutschland/NRW mit dem Vorkaufsrecht?

Diesbezüglich befindet sich die Verwaltung im interkommunalen Austausch u.a. über den Deutschen Städtetag.

Bereits jetzt kann festgestellt werden, dass es kaum eine andere Stadt in Deutschland gibt, die einen generellen Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht erklärt hat. Die Stadt Kiel ist eine der wenigen Ausnahmen, sie verzichtet seit dem Jahr 2004 generell auf die Ausübung des Vorkaufsprivats. Die Stadt Schwerte hat den erst im Jahr 2009 erklärten Verzicht auf das gemeindliche Vorkaufsrecht mit Beschluss des Rates vom 02.12.2015 widerrufen. Zur Begründung für die Wiedereinführung führten sie an, dass das Recht auf die Ausübung der Vorkaufsprivats zur aktiven Unterstützung einer nachhaltigen und sozialverträglichen Stadtentwicklung sowie für die Umsetzung eines aktiven Flächenmanagement von strategischer Bedeutung sei, was insbesondere für die Entwicklung von neuen Wohngebieten gelte. Außerdem könne das Recht zur

Ausübung des Vorkaufsrechts zur Marktübersicht der Stadt beitragen, da den Anträgen zur Nicht-Ausübung des Vorkaufsrechts in der Regel der Kaufvertrag mit Informationen über den Kaufpreis und –modalitäten beigelegt werde.

In München wurde das Vorkaufsrecht in den letzten 15 Jahren ca. 70 Mal ausgeübt. Genauere Zahlen liegen derzeit nicht vor.

In Düsseldorf kann das Vorkaufsrecht grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet ausgeübt werden. Es kommt jährlich zu etwa drei bis vier Verfahren, die in der Mehrzahl der Fälle mit einer einvernehmlichen Lösung abgeschlossen werden.

In Dortmund liegt hinsichtlich des Vorkaufsrechts ebenfalls grundsätzlich keine Beschränkung des Anwendungsbereichs im Stadtgebiet vor. Im Jahr 2015 wurde das gesetzliche Vorkaufsrecht bei ca. 2000 eingereichten Kaufverträgen fünf Mal tatsächlich über den Ausübungsbescheid ausgeführt. Die Zahl variiert von Jahr zu Jahr und es gab auch Jahre in denen es bis zu zehn Mal ausgeübt wurde. Anstelle der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechtes durch Verwaltungsakt wird auch hier, insbesondere beim Erwerb von Teilflächen, oftmals eine einvernehmliche Lösung angestrebt und häufig auch gefunden.

In Hannover wird nachdem der Antrag auf Ausübung des Vorkaufsrechts bei der Liegenschaftsabteilung eingegangen ist, zunächst versucht eine einvernehmliche Lösung mit den Vertragsparteien zu finden. Dabei kommt es häufig zu dem Fall, dass die betroffenen Personen zwar bereit sind, das Grundstück auch an die Stadt zu verkaufen, nicht aber zu dem durch die Wertermittlung festgestellten Preis. In dem Fall führt die Stadt Hannover zur Bestimmung des Kaufpreises ein Entschädigungsfeststellungsverfahren beim Ministerium durch, ohne dass aber letztlich eine Enteignung durchgeführt wird. Zahlen betreffend die Ausübung der Vorkaufsrechte werden uns noch nachgereicht.

Ist es sinnvoll einem Grundstücksverkäufer mit einem VA zu begegnen? Gibt es gegen einen VA nicht auch Rechtsmittel? Soll im Zweifel mit Grundstücksverkäufern ein jahrelanger Rechtsstreit geführt werden?

Die Wiedereinführung des Vorkaufsrechts ist für die Stadt in erster Linie als Einstiegsmöglichkeit bei Grundstücksgeschäften zu sehen. Es muss im Ergebnis nicht zwingend zur Ausübung des Vorkaufsrechtes kommen. Der einvernehmliche Weg ist selbstverständlich nicht ausgeschlossen und wird in vielen Fällen sicher auch gelingen. Dies zeigt auch beispielsweise die Praxis zum Vorkaufsrecht in Düsseldorf, wo es bei den Anträgen zur Ausübung zum Vorkaufsrecht nur selten zu der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern im Ergebnis nach einem Antrag auf Ausübung des Vorkaufsrechtes viel häufiger zu einvernehmlichen Kaufvertragsabschlüssen mit der Stadt kommt. Generell erhöht das Vorkaufsrecht jedoch die Möglichkeiten zu einer von der Stadt gewollten Lösung zu kommen und kann bei erfolgloser Verhandlung helfen, die städtischen Ziele durchzusetzen.

Der Bundesgesetzgeber hat das Vorkaufsrecht ausdrücklich im Baugesetzbuch geregelt und damit der Vorgabe von Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz Rechnung getragen, wonach Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll. Die Rechte des Grundstücksverkäufers werden dabei insbesondere auch durch die Möglichkeit die Ausübung des Vorkaufsrecht gerichtlich überprüfen zu lassen, geschützt. Da die zugrundeliegenden Sachverhalte übersichtlich sind und die gesetzliche Regelung aufgrund jahrelanger, bundesweiter Anwendung wenig ungeklärte Rechtsfragen enthält, sind langwierige Verfahren in der Regel nicht zu befürchten.

Wie sehen die personellen und finanziellen Ressourcen sowie die organisatorische Abwicklung aus?

Wie in der Mitteilung 0033/2016 erläutert, werden die notwendigen Ressourcen derzeit ermittelt und ein möglicher Verfahrensablauf konzipiert. Hierzu ist eine umfassende organisatorische Untersuchung unter Einbeziehung aller betroffenen Fachämter erforderlich.

Was hat das Vorkaufsrecht damals genutzt als es noch nicht abgeschafft war?

Das Vorkaufsrecht gibt eine Handlungsmöglichkeit, begründet aber keine Eingriffspflicht. Vor dem Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts wurde lange Zeit von der Handlungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht. Dies war dem Umstand geschuldet, dass seinerzeit der Grundstücksmarkt anders war und die benötigten Flächen auch so erworben werden konnten. Dies ist heute angesichts der großen Nachfrage nach Bauland, insbesondere für Wohnbauflächen anders.

Würde ein Vorkaufsrecht auf Grundstücke einer gewissen Größe vielleicht zum Ziel führen?

Eine Begrenzung des Vorkaufsrechts auf bestimmte, klar abgegrenzte Flächen bzw. Gebiete ist vorgesehen (vgl. Mitteilung 0033/2016). In Betracht kommt zum Beispiel eine Eingrenzung des Anwendungsbereichs auf Sanierungsgebiete, den Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen oder auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass diese Aufzählung nur beispielhaften Charakter hat. Auch andere Gebiete wie z.B. Gemeinbedarfsflächen oder unbebautes Wohnbauland sind planmäßig zu erfassen und kommen somit zur Eingrenzung des Anwendungsbereichs in Betracht.

Inwieweit eine Begrenzung auf Flächen mit einer gewissen Größe sinnvoll ist, ist fraglich, weil das Vorkaufsrecht sich beispielsweise auch hinsichtlich des Erwerbs von kleineren Teilflächen für den Bau von Straßen, Wegen und Stadtbahntrassen als nützlich erweisen kann.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.3 Vergabe städt. Gewerbe- und Industrieliegenschaften
III/80/803
0533/2016**

Mitteilung:

Die Vergabe von Grundstücken aus dem städtischen Liegenschaftsvermögen erfolgt auf Vorschlag der Verwaltung durch Beschluss des Rates bzw. durch seinen Liegenschaftsausschuss als Fachausschuss.

Für die Vermarktung der Flächen an um- oder ansiedlungswillige Unternehmen wurden in langjähriger Praxis Auswahlkriterien entwickelt, dazu gehören insbesondere: Arbeitsplatzbesatz, Art des Gewerbes, Investition am Standort, ansprechende Architektur und Umweltbelastungen.

Mit der städtischen Flächenvorratspolitik und dem städt. Flächenmanagement werden in erster Linie die Ziele verfolgt, Arbeitsplätze in Köln zu erhalten bzw. neue Arbeitsplätze zu schaffen und einen prosperierenden Wirtschaftsstandort zu sichern. Der Arbeitsplatzbesatz zählt daher zu den maßgeblichen Vergabekriterien. Angesichts der

äußerst knappen Kölner Wirtschaftsflächen wird bislang ein Arbeitsplatzschlüssel von mind. 7 Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Grundstücksfläche zu Grunde gelegt.

In jüngerer Vergangenheit bewerben sich verstärkt Unternehmen um städt. Gewerbe- und Industrieliegenschaften, deren Arbeitsplatzbesatz nicht für ein Grundstück in der nachgefragten Größe ausreicht. Der Erwerb einer kleinteiligen Fläche mit der Aussicht auf späteren Zukauf ist für die meisten Interessenten keine Option. Erst nach der An- oder Umsiedlung an den neuen Standort erfüllen viele Unternehmen den geforderten Arbeitsplatzschlüssel, da die Errichtung einer größeren und modernen Betriebsstätte zu Neueinstellungen führt.

Die Verwaltung erachtet es für sinnvoll, einer glaubhaft nachgewiesenen Umsatz- und Personalentwicklung zukünftig mehr Bedeutung in den Verhandlungen einzuräumen und so grundsätzlich Bewerbern eine Chance zu geben, die den Arbeitsplatzbesatz erst perspektivisch erfüllen.

In einem aktuell vorliegenden Fall will der Kaufinteressent den angestrebten Ausbau der Beschäftigtenzahlen in den Jahren 2018 bzw. 2020 erreicht haben. Die vorliegende Prognose ist nachvollziehbar, so dass die Verwaltung beabsichtigt, die Veräußerung des Grundstücks dem Liegenschaftsausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Die Prüfung der zentralen Vergabekriterien wird in der Beschlussvorlage dargelegt.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

Herr Schüller erläutert ausführlich die Mitteilung. Im aktuell vorliegenden Fall wurde ein von einer Wirtschaftsberatungsgesellschaft geprüfter Businessplan vorgelegt, der attestiert, dass künftig der geforderte Arbeitsplatzschlüssel erfüllt werden wird.

RM Gordes fragt, um welche Branche es sich bei dem aktuellen Fall handelt.

Herr Schüller erklärt, dass das Unternehmen Fleischgroßhandel betreibt.

Der Liegenschaftsausschuss bittet darum, die Mitteilung ebenfalls dem Wirtschaftsausschuss zur Kenntnis zu geben.

1.4 Zukünftige Vermarktung von städtischen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Köln-Lövenich III/80/803 0575/2016

Mitteilung:

Die Nachfrage nach Flächen im neuen Teil des Gewerbegebiet Köln-Lövenich ist nach wie vor groß. Es sind zwischenzeitlich weitere Verkäufe erfolgt, so dass neue Baumaßnahmen in Kürze vor Ort begonnen werden. Außerdem stehen mehrere Verkäufe zur Entscheidung an.

Ungefähr 75 % der dann verbleibenden Flächen werden ebenfalls von interessierten Unternehmen mit Planungen versehen, so dass diese für die aktuelle Vermarktung nicht zur Verfügung stehen.

Bisher ist aufgrund der vg. Entscheidungen ein gesunder / bunter Branchenmix im „neuen“ Teil von Lövenich zu erwarten.

Derzeit häufen sich Anfragen, die dem Kfz-Bereich zuzuordnen sind, d.h. Kfz-Werkstätten bzw. Kfz-Waschanlagen (automatisiert / per Hand). Beide Nutzungen sind aufgrund der textlichen Festsetzungen des im obigen Gebiet geltenden Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig. Sofern die weiteren Voraussetzungen wie bspw. die geforderte Anzahl an Vollzeitbeschäftigten sowie eine ansprechende Architektur von dem Unternehmen gewährleistet wird, erfolgt die individuelle Prüfung des Vorhabens.

Im „alten“ Bereich des Gewerbegebietes Lövenich sind aktuell bereits **sechs** Kfz-Werkstätten sowie **eine** Waschanlage (wird aktuell auf einer privaten Fläche zusammen mit einer Tankstelle errichtet) vorhanden. Hinzukommen im neuen Bereich, unter Berücksichtigung der erfolgten und anstehenden Verkäufe: ein Fahrzeugbauer, ein Autohandel (mit Kfz-Werkstatt), ein KFZ-Ersatzteil-Großhändler mit Mini-Kfz-Werkstatt sowie eine Kfz-Werkstatt mit integrierten anderen Kfz-nahen Nutzungen. Alle **vier** Betriebe kommen „von außerhalb“, so dass keine Verlagerung innerhalb Lövenichs erfolgt.

Des Weiteren werden Gespräche mit **vier** Unternehmen geführt, die ebenfalls in dieser Branche tätig sind. In wie weit diese Unternehmen für die Ankäufe abschließend in Betracht kommen, kann derzeit noch nicht verlässlich gesagt werden, da die Prüfung sämtlicher Unterlagen noch nicht erfolgt ist.

Um einen gesunden zukunftssicheren Branchenmix im Gebiet zu gewährleisten, wird die Verwaltung zukünftig bei der weiteren Vermarktung der Flächen keine neuen Gespräche mit Unternehmen für Kfz-affine Nutzungen aufnehmen; die obige Auflistung ist als abschließend zu betrachten.

Sollten die aktuell laufenden Gespräche mit den o.g. vier Interessenten nicht zum Abschluss gebracht werden, so werden keine neuen Unternehmen deren Position einnehmen können!

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

2 Gleichstellungsrelevante Themen

gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin