

**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074
Fax : (0221) 221-24500
E-Mail: gerhild.lesser@stadt-koeln.de

Datum: 14.09.2016

**Auszug
aus dem Entwurf der Niederschrift der Sitzung des
Liegenschaftsausschusses vom 13.09.2016****öffentlich****1.6 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke
Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität
VI/15
1775/2016**

RM Frank begrüßt diese Beschlussvorlage, weil sie den Weg für ein bislang nicht erfolgtes Vergabeverfahren eröffnet, durch das wohnungspolitische, quartiersbezogene und ökologische Kriterien angemessen zum Tragen kommen und nicht allein der Preis. Allerdings sind noch einige Detailfragen zu klären, so z.B. das zukünftige abgestimmte Zusammenwirken von Stadtentwicklungs- und Liegenschaftsausschuss, Seiner Meinung nach bedürfen zukünftige konkrete Konzeptvergaben der Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss. Wichtig sei, dass der Rat am 22.09. diesen Grundsatzbeschluss fasse.

RM Pakulat bittet um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie werden die möglichen Grundstücke für Konzeptvergabe öffentlich gemacht werden?
2. Gibt es die Möglichkeit, z. B. für die Bezirksvertretungen, ein Grundstück zur Konzeptvergabe vorzuschlagen?
3. Wie sind die Teilnahme-Bedingungen und wer bestimmt sie im Einzelnen (z. B. Voraussetzung großer Solvenz könnte kleine Genossenschaften, Wohnprojekte und Baugruppen ausschließen)
4. Kleine Objekte sind ausgenommen? Gerade diese aber wären für private Baugruppen (die bisher in Sülz und Clouth realisierten Baugruppen sind genau zwischen 8 und 20 Wohnungen groß) oder auch Wohnprojekte interessant.

5. Wie wird kontrolliert, ob das angebotene Konzept auch wirklich umgesetzt wird? Welche Sanktionsmaßnahmen gäbe es?
6. Kann die Einhaltung der im Konzept versprochenen Qualitäten Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung sein? Ist das rechtlich möglich? Könnte z. B. die Stadtplanung im Genehmigungsverfahren nicht nur die Übereinstimmung mit dem Planungsrecht, sondern auch die Übereinstimmung mit dem abgegebenen Konzept einfordern?
7. Sollte die Anhandgabe des Grundstücks bis zur Baugenehmigung der Standard in der Konzeptvergabe sein?

RM De Bellis Olinger fragt:

1. Wie lange ist die Anlaufzeit bis zur Anwendung dieses Beschlusses?
2. Werden auch bei Direktvergaben konzeptionelle Inhalte verlangt?
3. Wie hoch ist der Personalaufwand?

RM Sterck fragt:

1. Warum hat der Beschluss lt. Vorlage keine haushaltsmäßigen Auswirkungen?
2. Wie ist der Satz „Die Entscheidungsbefugnisse des Rates bleiben unberührt.“ zu verstehen bzw. gibt es Auswirkungen auf die Entscheidungsbefugnisse des Liegenschaftsausschusses?

RM Weisenstein fragt:

1. Kann das Modell auch für städt. Gesellschaften angewandt werden?
2. Lt. Vorlage erfolgt bei einer Grundstücksgröße unter 3000 m² keine Konzeptvergabe. Kann man diese Größe abhängig von der Lage machen?

RM Frank bittet darum, die Antworten möglichst bis zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorzulegen. Sollte ein konkretes Beispiel vorhanden sein, bittet er um Vorlage in der nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses.

Herr Fritz und **Herr Dr. Höhmann** beantworten die o.g. Fragen.

Zu den Fragen von **RM Pakulat**:

1. Die Bekanntmachung erfolgt grundsätzlich im Internet. Wenn besondere Zielgruppen angesprochen werden sollen, sind jedoch auch andere Informationskanäle (z.B. Fach- und Tageszeitungen, Aushänge) denkbar.
2. Selbstverständlich können von den Bezirksvertretungen Vorschläge zu Grundstücken bzw. den konzeptionellen Inhalten gemacht werden. Diese Vorschläge werden dem Liegenschaftsausschuss mitgeteilt, der letztlich über das „ob“ und „wie“ der Ausschreibung der einzelnen

Grundstücke entscheidet.

3. Die Verwaltung wird für jedes Grundstück einen Vorschlag erarbeiten, welche Kriterien angewandt werden sollen. Dies gilt auch für die Frage, ob Referenzen oder Sicherheiten gefordert werden. Die Entscheidung welche Kriterien gelten trifft der Liegenschaftsausschuss.
4. Die Erarbeitung von Konzepten ist für die Teilnehmenden mit Aufwand und Kosten verbunden. Bei weniger als 10 Wohneinheiten stehen diese Kosten in keinem akzeptablen Verhältnis zur Rendite (bei zu vermietenden Objekten) bzw. der fiktiven Miete (bei selbstgenutzten Objekten).
5. Die jeweiligen Konzepte werden zum Vertragsgegenstand gemacht. Damit einher geht, dass festgelegt wird, wie die Einhaltung nachzuweisen ist und welche Konsequenzen Verstöße gegen bzw. Abweichungen vom Konzept haben. Als Sanktionsmöglichkeiten kommen insbesondere Vertragsstrafen, bei groben Verstößen aber auch Rücktrittsmöglichkeiten in Betracht.
6. Soweit es sich um öffentlich-rechtliche Aspekte handelt können diese in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Dieser stellt die Verknüpfung mit der Baugenehmigung dar.
7. Die Reservierung bzw. die Einräumung eines Erstandienungsrechts (andernorts auch Anhandgabe genannt) dient einerseits dazu, dem Vertragspartner Planungs- und Investitionssicherheit zu geben und ihn erst spät mit der Zahlung der Vertragskosten (z.B. Notar, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren) zu belasten. Andererseits liegt es im Interesse der Stadt Grundstücke erst dann „aus der Hand zu geben“ wenn sichergestellt ist, dass das Projekt den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Köln entspricht. Letztlich wird über die Dauer der Reservierung bzw. Erstandienung anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden sein.

Zu den Fragen von **RM De Bellis Olinger**:

1. Erste (Pilot-) Projekte sollen noch in diesem Jahr dem Liegenschaftsausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden. Danach soll die Anwendung – unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich gemachten Erfahrungen – Schritt für Schritt ausgeweitet werden. Ein Zeitraum bis sich das Verfahren insgesamt etabliert hat und die Abläufe zur Routine geworden sind lässt sich schwer abschätzen und hängt letztlich auch von der Akzeptanz in der Wohnungswirtschaft ab.
2. Bei Direktvergaben können und werden konzeptionelle Inhalte wie z.B. der Anteil geförderten Wohnraums oder die Sicherstellung der gestalterischen Qualität erörtert und letztlich als verbindliche Vorgaben im Kaufvertrag sowie im Grundbuch abgesichert.
3. Eine seriöse Abschätzung ist aufgrund fehlender Erfahrungen mit der Konzeptvergabe derzeit nicht möglich. Nähere Erkenntnisse werden die

(Pilot-) Projekte bringen. Genereller Anspruch ist jedoch ein Handeln mit Augenmaß unter besonderer Berücksichtigung des jeweiligen Projektvolumens. Hierdurch soll nicht nur eine Überforderung der Grundstücksinteressenten vermieden werden sondern auch der Personalaufwand begrenzt werden.

Zu den Fragen von **RM Sterck**:

1. Die Angabe haushaltsmäßiger Auswirkungen in Verwaltungsvorlagen folgt der Systematik der Gemeindehaushaltsverordnung, die hierunter lediglich konsumtive Ausgaben / Einnahmen versteht. Auswirkungen auf den Vermögenshaushalt werden dort jedoch nicht dargestellt.

Richtig ist jedoch, dass die einzelnen Vergabeformen in unterschiedlichem Umfang Einnahmen erzielen. Allen Vergabeformen gemein ist, dass der Verkehrswert als Mindestpreis angehalten werden muss. Bei Konzeptausschreibungen werden höhere Kaufpreisgebote (nach Maßgabe der vor der Ausschreibung vom Liegenschaftsausschuss festzulegenden Bewertungsmatrix) berücksichtigt. Bei der Vergabe zum Höchstgebot wird dagegen der maximal am Markt erzielbare Preis realisiert.

2. Dieser Satz stellt sicher, dass keine Entscheidungsbefugnisse, die gemäß § 41 Gemeindeordnung NRW zwingend und ausschließlich dem Rat obliegen delegiert werden.

Der Liegenschaftsausschuss behält seine in der Zuständigkeitsordnung festgelegten Befugnisse. Die Art der Befassung mit Grundstücksgeschäften erhält jedoch eine neue Qualität, da sich Liegenschaftsausschuss zukünftig intensiver und letztlich mehrstufig mit der Veräußerung von Grundstücken befassen wird.

Zu den Fragen von **RM Weisenstein**:

1. Eine Anwendung der Konzeptvergabe durch städtische Gesellschaften ist möglich und wurde beispielsweise von moderne stad auf dem Clouth-Gelände bereits erfolgreich praktiziert. Eine Entscheidung hierüber obliegt jedoch den Gremien der Gesellschaften.
2. Die vorgeschlagene Schwelle zur Konzeptvergabe beträgt mindestens 10 Wohneinheiten. Bei der Angabe 3.000 m² bzw. 50 Wohneinheiten handelt es sich um eine hiervon unabhängige Schwelle, die nicht über die Art der Vergabe entscheidet. Vielmehr ist ab dieser Schwelle aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung zwingend eine gestalterische Qualifizierung durchzuführen.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien

Abstimmungsergebnis: einstimmig