

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	23.01.2017

Anfrage der Fraktion Die Grünen "Sürther Aue: kürzliche Versteigerung einer Ackerfläche - Motivation für hohen Preis" (AN/1915/2016)

Die Fraktion Die Grünen im Kölner Süden bat im Hinblick auf einen Versteigerungstermin im August um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *„In welcher Bandbreite bewegen sich üblicher Weise die qm-Preise, die die Stadt für den Erwerb von Ackerfläche zahlt?“*
2. *Aus welchen Gründen war die Stadt am Erwerb des oben genannten, rund 75.000 qm großen Grundstücks interessiert?*
3. *Auf welche Weise hätte sich der gebotene Grundstückspreis von rund 850 TEUR (d.h. > 10 €/qm!) amortisieren können und in welcher Zeitstrecke war das geplant?*
4. *Hält die Verwaltung in diesem Gebiet grundsätzlich eine andere Nutzung als Landwirtschaft / Freizeit / Natur für möglich? Falls ja, welche?*
5. *Hat der Erwerber bei der Stadtverwaltung schon bzgl. einer möglichen Nutzung vorgefühlt? Falls ja, mit welcher Intention?“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Frage 1:

Gemäß § 75 Gemeindeordnung NRW ist die Verwaltung verpflichtet, effizient, wirtschaftlich und sparsam zu wirtschaften. Daher kommt ein Erwerb von Grundstücken maximal zum Verkehrswert gemäß § 194 BauGB in Betracht. § 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Marktsituation wird im jährlich vom Gutachterausschuss herausgegebenen Grundstücksmarktbericht dargestellt. Der Bericht ist öffentlich und kostenlos verfügbar:

https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/qmb/2016/GMB_114_2016_pflichtig.pdf

Landwirtschaftliche Grundstücke werden darin u.a. auf Seite 88 behandelt.

Zu Frage 2:

Das Grundstück eignet sich in besonderem Maße, um dort an anderen Orten vorgenommene Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Vorteilhaft sind dabei die Lage in Rheinnähe, die Möglichkeit einer Biotopvernetzung und insbesondere auch, die aktuelle ökologische Minderwertigkeit.

Letztere ergibt sich aus der bisherigen Nutzung als Maisacker. Sie eröffnet die Möglichkeit, im Rahmen einer Umgestaltung zur Ausgleichsfläche besonders viele sog. „Ökopunkte“ angerechnet zu bekommen.

Die Verwaltung wurde nicht zuletzt von Vertretern von Umweltverbänden auf die Möglichkeit des Erwerbs dieses Grundstücks im Rahmen der Zwangsversteigerung sowie die ökologische Vorteilhaftigkeit hingewiesen.

Zu Frage 3:

Der Kaufpreis hätte sich zu dem Zeitpunkt amortisiert indem die Fläche für den Ausgleich von andernorts durchgeführten Eingriffen in Natur und Landschaft in Anspruch genommen worden wäre. Angesichts der erheblichen Bautätigkeit wäre dies eher kurz- als mittelfristig der Fall gewesen.

In der Zwischenzeit wäre die Fläche für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet worden.

Zu Frage 4:

Nein

Zu Frage 5:

Der Erwerber hat bislang keinen Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen. In Betracht kommt, dass er ebenfalls das Grundstück als Ausgleichsfläche für eigene oder fremde Projekte nutzen möchte. Nicht auszuschließen ist jedoch auch, dass es nur um ein „Parken von Geld“ bzw. die Spekulation auf weiter steigende Grundstückspreise geht.