

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

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Liegenschaftsausschuss	09.05.2017 04.07.2017

### **Städtischer Grundbesitz - Flächenbilanz 2014-2016, Beantwortung der Anfragen AN/0086/2017 sowie AN/0175/2017**

Die CDU-Fraktion sowie die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen baten um die Beantwortung folgender Anfragen:

#### **Bilanz städtischer Flächen: Ankäufe und Verkäufe, Nutzungen (AN/0086/2017)**

*Die Fläche des Kölner Stadtgebietes ist begrenzt und damit auch der städtische Flächenanteil. Jährlich werden Flächen zu unterschiedlichen Nutzungszwecken veräußert und angekauft. Um einen belastbaren Überblick über die städtische Flächenbilanz für den Zeitraum 2014 bis 2016 zu erhalten, bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:*

- 1. In welchem Umfang wurden im Zeitraum 2014 bis 2016 städtische Flächen – differenziert nach den Nutzungszwecken Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, Frei- und Grünflächen, Bodenbevorratung – gekauft bzw. verkauft oder in Erbpacht übertragen?*
- 2. In welchem Umfang wurden Flächen für öffentlich-geförderten Wohnungsbau veräußert?*
- 3. Wie stellt sich eine Flächenbilanz bezogen auf das Stadtgebiet dar? Die Übersicht soll in der Form von Gesamtangaben differenziert nach Nutzungszwecken und Stadtbezirken aufgebaut sein und eine prozentuale Darstellung bezogen auf die Gesamtfläche des Stadtgebiets und der im städtischen Eigentum befindlichen Flächen beinhalten.*

#### **Grundstücksveräußerungen und Umsetzungsstatus (AN/0175/2017)**

*Städtische Grundstücke werden für die unterschiedliche Zwecke an Dritte veräußert oder im Erbbau-recht vergeben. Um einen jährlichen Überblick über Anzahl und Größe der veräußerten Flächen sowie den Umsetzungsstand der erfolgten Beschlüsse ab dem Jahr 2014 zu erhalten, bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:*

- 1. In welchem Umfang wurden Grundstücke, differenziert nach Stadtbezirken, zu welchem Nutzungszweck an Dritte veräußert bzw. verpachtet?*

2. Welche beschlossenen Veräußerungen oder Verpachtungen wurden nicht umgesetzt bzw. befinden sich im welchen Verfahrensstand?
3. Existiert eine Gesamtübersicht über alle in einem Jahr die an Dritte überlassenen städtischen Grundstücke nach Nutzungsarten und Größe und kann diese jährlich dem Liegenschaftsausschuss mitgeteilt werden?

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stadt Köln verfolgt traditionell den Ansatz einer nachhaltigen, langfristig orientierten Flächenbevorratung.

D.h. Immobilien werden grundsätzlich nur dann veräußert, wenn dies erforderlich ist, um ein konkretes, stadtentwicklungspolitisch sinnvolles Vorhaben zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für Projekte zur Schaffung von Wohnraum oder für Gewerbegrundstücke.

Sonderfälle sind die Reprivatisierung von im Rahmen von Sanierungsvorhaben erworbenen Immobilien bei denen aufgrund gesetzlicher Vorgaben eine Wiederveräußerung durchzuführen ist sowie die Abgabe einzelner, nicht mehr benötigter und im Unterhalt defizitärer Objekte.

Verkäufe bei denen es ausschließlich um die Erzielung von Einnahmen geht, finden dagegen nicht statt.

Beim Erwerb von Flächen gilt es einerseits konkrete Bedarfe zu befriedigen. Ein Beispiel hierfür ist der Erwerb des ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor, der im Rahmen des Projekts Parkstadt-Süd u.a. für die Durchbindung des Inneren Grüngürtels zum Rhein benötigt wird. Andererseits werden insbesondere landwirtschaftliche Flächen auch ohne konkrete (Um-) Nutzungsabsicht angekauft. Dies schafft einerseits langfristige Entwicklungsperspektiven dieser Flächen (sog. Bodenbevorratung), andererseits können diese Flächen als Tauschflächen genutzt werden. Gerade Landwirte geben Flächen in der Regel lieber im Tausch ab. Letzteres erklärt auch, warum die Stadt Köln in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Stadtgebiets erworben hat und auch zukünftig erwerben will.

Als Konsequenz dieser jahrzehntelangen Praxis gehören der Stadt Köln innerhalb der Stadtgrenzen 148.261.170,4 m<sup>2</sup>. Dies entspricht 36,61 % der Gesamtfläche Kölns. Das Eigentum der Stadt Köln innerhalb der Stadtgrenzen zum 19.04.2017 ist in Anlage 1 dargestellt.

Hinzu kommen noch 5.292.658,4 m<sup>2</sup> außerhalb der Stadtgrenzen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen. Als „Exoten“ befinden sich jedoch auch Objekte wie ein ehemaliges Landschulheim in Wyk auf der Insel Föhr oder ein Klinikgrundstück in Bonn Bad Godesberg im Portfolio.

Die nachfolgende Darstellung der Erwerbe und der Veräußerungen (inklusive der Einräumung von Erbbaurechten) bezieht sich auf das allgemeine Liegenschaftsvermögen und berücksichtigt nicht Grundstücksgeschäfte, die Sondervermögen wie z.B. die Gebäudewirtschaft oder die Bühnen getätigt haben.

### **Zu Frage 1 aus AN/0086/2017:**

Der Erwerb sowie die Veräußerung (inklusive der Einräumung von Erbbaurechten) in den Jahren 2014 bis 2016 können den als Anlage 2 beigefügten Tabellen und Diagrammen entnommen werden. Darin enthalten sind die Fälle in denen der Erwerb bzw. die Veräußerung im Rahmen eines Flächentausches vollzogen wurde.

Die Nutzungsarten wurden dabei wie folgt zusammengefasst:

Infrastruktur:	Flächen für Straßen, Stadtbahntrassen aber auch städtische Infrastrukturen (z.B. Erweiterungsflächen einer Feuerwache, Flüchtlingsunterkünfte)
Grün	landwirtschaftliche Flächen, Wald, Ausgleichsflächen, Grünanlagen sowie Spielplätze,
Gewerbe	Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, nicht städtische Kindertagesstätten
Wohnen	Wohngebäude, Bauland, Bauerwartungsland

**Zu Frage 2 aus AN/0086/2017:**

Die Veräußerung städtischer Wohnbaugrundstücke (inklusive der Einräumung von Erbbaurechten) erfolgt üblicherweise mit der Maßgabe, dass individuell festgelegte Quoten bzgl. der Anzahl der Sozialwohnungen zu erfüllen sind. Dies wird im Grundbuch gesichert und ist in der Akte, nicht jedoch in dem seit über 15 Jahren verwandten EDV-Programm hinterlegt.

**Zu Frage 3 aus AN/0086/2017:**

Die Flächenbilanzen für das Stadtgebiet sowie die einzelnen Stadtbezirke können den als Anlage 3 beigefügten Diagrammen entnommen werden.

**Zu Frage 1 aus AN/0175/2017:**

Der Umfang der Veräußerungen und Einräumung von Erbbaurechten, differenziert nach Stadtbezirk und Nutzungsarten kann den Tabellen und Diagrammen in Anlage 2 entnommen werden.

**Zu Frage 2 aus AN/0175/2017:**

In den Tabellen zu den Veräußerungen und der Einräumung von Erbbaurechten in Anlage 2 wird auch dargestellt, ob ein Grundstücksgeschäft bereits abgeschlossen wurde.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Gründe für das Nichtzustandekommen von Geschäften fast ausschließlich in der Sphäre unserer Vertragspartner liegen (Insolvenz, gescheiterte Finanzierung, Tod, Änderung wirtschaftlicher Verhältnisse, etc.). Als Ausnahme von dieser Regel kann exemplarisch das Grundstück Godorfer Hauptstraße 36 benannt werden, bei dem die Veräußerung daran scheiterte, dass es aufgrund eines zwischenzeitlich eingetretenen Grundwasserschadens bis auf weiteres nicht bebaut werden kann.

**Zu Frage 3 aus AN/0175/2017:**

Bislang existiert eine derartige Gesamtübersicht nicht. Die Verwaltung beabsichtigt jedoch im Zuge der Digitalisierung der Arbeitsprozesse ein neues IT-Tool einzuführen und dabei auch diese Auswertungsmöglichkeit zu schaffen.

Anlagen:

- Flächen im Eigentum der Stadt Köln innerhalb der Stadtgrenzen (Anlage 1)
- Erwerb, Veräußerung (inklusive Einräumung von Erbbaurechten) 2014-2016 (Anlage 2)
- Flächenbilanz Gesamtstadt und Stadtbezirke (Anlage 3)

**In Vertretung  
gez. Blome**