

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	18.05.2020

Integrative Quartiersentwicklung auf dem Grundstück am Kalscheurer Weg (Beantwortung der Anfrage AN/0619/2020)

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat bat unter Bezugnahme auf den Beschluss Liegenschaftsausschuss vom 23.03.2017 „Integrativen Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg“ um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Wie bewertet die Verwaltung – vor allem die Fachverwaltung – dieses außergewöhnliche Vorhaben 100% sozialen Wohnungsbau mit einer 50jährigen Bindung zu schaffen?*
- 2. Beabsichtigt die Verwaltung nun kurzfristig eine Veräußerungsvorlage in den Liegenschaftsausschuss und den Rat zu Konditionen einzubringen, die auch eine finanzielle Realisierung dieses außergewöhnlichen Wohnungsbauvorhabens durch die Genossenschaft ermöglicht?*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Liegenschaftsausschuss beschloss 2017 die Erweiterung der sog. Indianersiedlung (Vorlage AN/0327/2017). Er stellte dabei ausdrücklich darauf ab, dass das Grundstück zum Verkehrswert zu veräußern sei.

Zu Frage 1:

Das Vorhaben wird aufgrund seines innovativen Charakters begrüßt. Die Stadt Köln fördert es daher aktiv in dem

- sie ein maßgeschneidertes Planungsrecht schafft, das das Potential des Grundstücks nicht vollständig ausschöpft, wodurch der Preis des städtischen Grundstücks erheblich reduziert werden kann und
- maßgeschneiderte Nutzungsbedingungen festgelegt werden, die einerseits den Inhalt des Projekts dauerhaft absichern, andererseits die finanzielle Belastung des Vorhabenträgers reduziert.

Im Vergleich zu einer konventionellen Entwicklung des städtischen Grundstücks (z.B. durch eine der etablierten Genossenschaften) wird demnach auf die Schaffung von deutlich mehr möglichem Wohnraum verzichtet.

Zu Frage 2:

Der Stadtentwicklungsausschuss und die zuständige Bezirksvertretung Rodenkirchen haben sich zuletzt im Herbst 2019 mit der Erstellung des erforderlichen neuen Planungsrechts befasst. Der nächste, gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB steht unmittelbar bevor.

Die Liegenschaftsverwaltung hatte der Mietergenossenschaft im Juli 2019 ein Angebot mit den Varianten

- Gesamterwerb oder
- Bestellung eines Erbbaurechtes bei gleichzeitigem Erwerb von Teilflächen unterbreitet.

Zu dem Angebot gab es verschiedene schriftliche Erläuterungen und zusätzlich ein Verhandlungsgespräch mit den Vertretern/Vertreterinnen der Genossenschaft im September 2019. Mitte April 2020 nahm die Vorhabenträgerin zu diesem Angebot schriftlich Stellung.

Zurzeit wird das Angebot aktualisiert, da

- kürzlich von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vermessungsunterlagen einen neuen Flächenzuschnitt ergeben,
- sich aus dem anhängigen Planrechtsverfahren eine andere Grundstücksausnutzung ergibt und
- sich durch die Festlegung von vertraglichen Nutzungsbindungen - nach Maßgabe des in den vergangenen Monaten erarbeiteten Konzepts des nutzungsorientierten Verkehrswerts - ein anderer Bezugswert ergibt, auf den der Erbbaurechtszinssatz von nur 1,5% (im Vergleich zu den üblichen 4% bzw. den im letzten Jahr angebotenen 2%) angewandt wird.

Mit dem Abschluss der Prüfung ist Anfang Juni zu rechnen. Tendenziell dürfte sich die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses weiter verringern. Im Anschluss erfolgt die Einbringung der Veräußerungsvorlage in den Liegenschaftsausschuss und die Beschlussfassung im Rat.

Gez. Blome