



## Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 32578

Fax: (0221)

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 17.03.2022

### Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Mittwoch, dem 16.03.2022, 11:30 Uhr bis 12:17 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Ratssaal

**INFEKTIONSSCHUTZ:** Bitte melden Sie sich unbedingt vorab bei der Schriftführung an! Medizinische/FFP2-Maskenpflicht/Test/Immunisierungsnachweis erforderlich (vgl. Infektionsschutzhinweise)

### Anwesend waren:

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Christiane Martin	GRÜNE
Herr Pascal Pütz	SPD
Frau Derya Karadag	GRÜNE
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Hans Schwanitz	GRÜNE
Frau Constanze Aengenvoort	CDU Vertretung für Frau De Bellis-Olinger
Frau Monika Roß-Belkner	CDU
Frau Dr. Regina Börschel	auf Vorschlag der SPD
Herr Marcel Hagedorn	auf Vorschlag der SPD
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	Auf Vorschlag der FDP
Frau Jennifer Glashagen	Volt Vertretung für Frau Müller

#### Beratende Mitglieder

Herr Matthias Büschges	AfD Vertretung für Frau Finsterle
Herr Walter Wortmann	Auf Vorschlag von Die FRAKTION
Herr Daniel Alexander Kastenholz	CDU
Herr Lothar Müller	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Herr Andreas Michalak	Auf Vorschlag der FDP
Herr Lothar Horbach	Auf Vorschlag von Volt
Herr Manfred Kreische	Auf Vorschlag von KLIMA FREUNDE

## **Verwaltung**

Herr Beigeordneter William Wolfgramm	Dezernat Umwelt, Klima und Liegenschaften
Herr Michael Prümm	Dezernat Umwelt, Klima und Liegenschaften
Herr Reiner Straub	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Frau Julia Egenolf	Amt der Oberbürgermeisterin
Frau Alice Bauer	Koordinationsstelle Klimaschutz

## **Gäste**

Herr Marius de Groot	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH
Sascha Maschinski	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH

## **Schriftführung**

Frau Marianne Michels	Dezernat Umwelt, Klima und Liegenschaften
-----------------------	---

## **Presse**

## **Zuschauer**

## **Entschuldigt fehlen:**

## **Stimmberechtigte Mitglieder**

Frau Ira Sommer	CDU
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU
Frau Rebekka Müller	Auf Vorschlag von Volt

## **Beratende Mitglieder**

Frau Diana Finsterle	Auf Vorschlag der AfD
Herr Daniel Bauer-Dahm	GRÜNE
Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag der SPD

Stellv. Ausschussvorsitzende Martin eröffnet die erste Sondersitzung des Liegenschaftsausschusses in der Wahlperiode 2020 bis 2025 und begrüßt die Anwesenden. Anschließend macht sie auf die beiden, als Tischvorlage eingebrachten Änderungsanträge zu TOP 1.1, Vorrangige Nutzung des Erbbaurechts, aufmerksam und steigt in die Tagesordnung ein:

## Tagesordnung

### I. Öffentlicher Teil

- 1.1 Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke  
Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau  
1304/2020

und

Änderungsantrag der Fraktion Die Linke, Die Fraktion und Klima Freunde vom  
15.03.2022  
AN/0610/2022

und

Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, CDU und Volt vom  
16.03.2022  
AN/0595/2022

- 1.2 Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln  
4286/2021I. Öffentlicher Teil

#### **Zu 1.1 Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 1304/2020**

RM Roß-Belkner begründet den gemeinsamen Änderungsantrag von Bündnis 90/Die Grünen, CDU und Volt und bittet den Ausschuss um Zustimmung.

Im Anschluss daran wirbt RM Weisenstein für den Änderungsantrag von Linke, Die Fraktion und Klima Freunde.

RM Pakulat geht auf die Ausführungen ihres Vorredners ein. Sie hält es für falsch, schon zum jetzigen Zeitpunkt die Parameter ändern zu wollen und sich damit weiter einzuschränken. Stattdessen möge man mit den jetzigen Regelungen starten und die Vergaben zu gegebener Zeit evaluieren. Nach Vorlage dieser Ergebnisse könne man ggf. nachsteuern.

RM Pütz begrüßt die Beschlussvorlage und richtet seinen ausdrücklichen Dank an die Verwaltung. Die SPD werde der Vorlage in der vorliegenden Form zustimmen. Bezüglich des Änderungsantrages von Linke, Die Fraktion und Klima Freunde beantragt er Einzelabstimmung zu Punkt 1 und 2 des Beschlussvorschlags.

SB Kirchmeyer lehnt beide Änderungsanträge sowie die Beschlussvorlage in Gänze ab, da die Regelungen ihrer Ansicht nach schädlich für den Bausektor seien.

Stellv. Ausschussvorsitzende Martin stellt zuerst den Änderungsantrag der Grünen, CDU und Volt zur Abstimmung:

**1. Beschluss:**

**Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der CDU- und der Volt-Fraktion (AN/0595/2022)**

Der Beschlusstext auf Seite 2 Ziffer 2. lit c letzter Punkt wird wie folgt geändert/ergänzt (Änderungen fett):

c) Allgemeine Konditionen für a) und b):

...

• Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist **grundsätzlich** ausgeschlossen

**und bildet die Ausnahme.**

Der Text der Begründung wird auf Seite 7 wie folgt geändert/ergänzt (Änderungen fett):

Daher wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum grundsätzlich ausgeschlossen **und bildet die Ausnahme, wenn städtebauliche Gründe ausdrücklich dafür sprechen.**

**Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich zugestimmt gegen die SPD-Fraktion, die FDP-Fraktion und die Fraktion Die Linke.**

Anschließend stellt stellv. Vorsitzende Martin den Änderungsantrag Linke, Die Fraktion und Klimafreunde zur Abstimmung:

**2. Beschluss:**

**Änderungsantrag der Fraktion Die Linke, Die Fraktion und Klimafreunde (AN/0610/2022)**

Zu Punkt 1 der Vorlage:

Das Erbbaurecht ist nicht nur vorrangig, sondern ohne Ausnahme anzuwenden. Kein städtischer Grund und Boden darf verkauft werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich abgelehnt gegen die Fraktion Die Linke.**

Zu Punkt 2 der Vorlage:

- Der Anteil der preiswerten Wohnungen muss zwischen 75 % und 100 % liegen.
- Die reguläre Laufzeit des Erbpachtvertrages beträgt 99 statt 80 Jahre. Die Mietpreisbindung beträgt 81 statt 61 Jahre.
- Auch nach Auslaufen der Förderzeit müssen die Wohnungen Mieter\*innen mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten bleiben.
- Der Quadratmeterpreis im preisgedämpften Sektor darf nur 9 statt 10 Euro betragen.
- Städtische und stadtnahe Wohnungsbauunternehmen müssen immer vorrangig mit Erbbauverträgen bedient werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich abgelehnt gegen die SPD-Fraktion und die Fraktion Die Linke.**

Abschließend lässt stellv. Ausschussvorsitzende Martin über die so ergänzte Beschlussvorlage abstimmen:

**3. Beschluss:**

**Verwaltungsvorlage mit der Ergänzung aus dem Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der CDU- und der Volt-Fraktion (AN/0595/2022)**

*Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:*

**Geänderter Beschluss:**

1. Der Rat bestätigt seinen Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke vom 22.09.2016 (Vorlagen-Nummer 1775/2016) und beschließt ergänzend, bei Veräußerungen für den Geschosswohnungsbau das Erbbaurecht vorrangig zu nutzen.
2. Die Vergabe von Erbbaurechten für städtische Geschosswohnungsbaugrundstücke erfolgt nach folgenden Kriterien:
  - a) Für Vorhaben, die mindestens 30% geförderten und 20% preisgedämpften Wohnungsbau realisieren, gilt für 60 Jahre ein Erbbauzinssatz von 1,5% p.a. des nutzungsorientierten Verkehrswerts. Ab dem 61. Jahr gilt ein Erbbauzinssatz von 4% p.a. Es gelten insgesamt folgende Anforderungen:
    - Auch nach Auslaufen der Förderung darf die Miete der ehemals geförderten Wohnungen bis 60 Jahre nach Begründung des Erbbaurechtes nur gemäß den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen angehoben werden (derzeit 1,5% jährlich).
    - Für den preisgedämpften Wohnungsbau gilt bei der Eingangsmiete eine

Höchstgrenze von maximal 10 €/m<sup>2</sup> kalt. Mieterhöhungen sind bis 60 Jahre nach Begründung des Erbbaurechtes nur gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex zulässig.

- Der preisgedämpfte Wohnungsbau kann bis zur Einführung einer verbindlichen Regelungen auf städtischer oder auf Landesebene durch die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau für die Einkommensgruppe B ersetzt werden. Der 30%ige Anteil geförderter Wohnungsbau ist dann verpflichtend für die Einkommensgruppe A zu errichten.
- Die Anfangsmiete der freifinanzierten Wohnungen wird nicht vorgegeben. Ansonsten unterliegen die freifinanzierten Wohnungen den jeweiligen gesetzlichen Regelungen (derzeit z.B. der Mietpreisbremse).
- Für die vorstehenden vertraglichen Auflagen hinsichtlich der Miethöhe und ihrer Anpassung während der Vertragslaufzeit erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch als Vertrag zugunsten Dritter.

Ist eine Kindertageseinrichtung Bestandteil des Vorhabens, gilt auch für sie für 60 Jahre ein Erbbauzinssatz von 1,5% p.a. und ab dem 61. Jahr ein Erbbauzinssatz von 4% p.a.

b) Der Erbbauzinssatz für die Neubegründung sonstiger Geschosswohnungsbau-Erbbaurechte beträgt grundsätzlich 4% p.a.

c) Allgemeine Konditionen für a) und b):

- Die Laufzeit der Erbbaurechte beträgt 80 Jahre. Eine weitere Verlängerung ist grundsätzlich möglich, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dem nicht entgegenstehen.
- Bei der Verlängerung eines Erbbaurechtes werden der dann gültige Erbbauzinssatz und der dann aktuelle nutzungsorientierte Verkehrswert zugrunde gelegt.
- Die Gespräche über eine mögliche Verlängerung sollen 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes begonnen werden.
- Der Erbbauzins wird alle drei Jahre gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst. (Wertanpassung)
- Die Beleihung der Erbbaurechte wird grundsätzlich auf maximal 70% des Verkehrswertes begrenzt. In den ersten 15 Jahren ab Bestellung darf das Erbbaurecht jedoch bis zu 80% beliehen werden. Die Beleihung ist bis zum Beginn des 16. Jahres auf max. 70% zurückzuführen.
- Die Beleihung des Erbbaurechtes gemäß der sich aus dem Förderantrag und dem Förderbescheid ergebenden Finanzierungsstruktur (Kapitalmarktmittel und NRW.Bank-Mittel) ist unabhängig von den vorstehenden Beleihungsgrenzen zulässig.
- Eine Entschädigung der Aufbauten erfolgt bei Zeitablauf zu 80% des Verkehrswertes. Bei Heimfall werden die Aufbauten in Höhe von 2/3 ihres Verkehrswertes entschädigt.
- Der Stadt Köln wird ein vertragliches Vorkaufsrecht für den möglichen Verkauf des Erbbaurechts eingeräumt.
- Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum **ist grundsätzlich** ~~wird~~ ausgeschlossen **und bildet die Ausnahme.**

3. Die vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ist zu evaluieren, sobald hinreichende Erkenntnisse aus durchgeführten Vergaben vorliegen, spätestens jedoch nach 3 Jahren.
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, ergänzend zum vorliegenden Beschluss Regeln für die Veräußerung anderer als Geschosswohnungsbaugrundstücke zu erarbeiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
5. *Der Text der Begründung wird auf Seite 7 wie folgt geändert/ergänzt (Änderungen fett):*

*Daher wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum grundsätzlich ausgeschlossen und bildet die Ausnahme, wenn städtebauliche Gründe ausdrücklich dafür sprechen.*

### **Abstimmungsergebnis:**

**Mehrheitlich zugestimmt gegen die FDP-Fraktion.**

## **1.2 Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln 4286/2021**

Frau Bauer, Koordinationsstelle Klimaschutz, stellt die Beschlussvorlage mit Hilfe einer PowerPoint-Präsentation vor.

Beigeordneter Wolfgramm und die Mitglieder des Liegenschaftsausschusses danken Frau Bauer für den informativen Beitrag.

RM Aengenvoort unterstützt die Vorlage, möchte jedoch das Thema „Fernwärme“ zu Punkt 3.3.2 der Leitlinien einbinden. Deshalb werde man zu morgigen Ratssitzung einen Änderungsantrag einbringen. Sie beantragt daher, die Vorlage heute ohne Votum in den Rat zu verweisen.

Nach kurzer Diskussion stellt stellv. Vorsitzende Martin den Vorschlag von RM Aengenvoort zu Abstimmung:

### **Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Beschlussvorlage ohne Votum in den Rat.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**

Stellv. Vorsitzende Martin schließt die Sondersitzung des Liegenschaftsausschusses.

gez. Christiane Martin  
stellv. Ausschussvorsitzende

gez. Marianne Michels  
Schriftführerin