

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

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Liegenschaftsausschuss	16.05.2022

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Deutzer Hafen** **Beantwortung der Anfrage der Fraktion Die Fraktion (AN/0323/2022)**

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

**1. In Bezug auf Flächen des Deutzer Hafens, die im Besitz entweder der Stadt Köln oder von Gesellschaften mit Beteiligung der Stadt Köln sind: Wie stellen sich die Eigentumsverhältnisse bzw. andere rechtliche Abhängigkeiten (z.Bsp. Betrauung) der einzelnen Baufelder derzeit dar? (Name des/der Eigentümers/In, bzw. der städtischer Beteiligungen o.ä.)**

Antwort der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Köln hat am 03.05.2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' nach § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.06.2018 hat die Entwicklungssatzung Rechtskraft erlangt.

In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich hat die Kommune die Pflicht, die Grundstücke selbst zu erwerben oder Abwendungsvereinbarungen für den Erwerb mit entwicklungsbereiten Eigentümer\*innen abzuschließen.

Die moderne stadt GmbH ist Eigentümerin der überwiegenden Flächen im Entwicklungsbereich 'Deutzer Hafen'. Die Stadt Köln hat über diese Flächen mit der modernen stadt einen städtebaulichen Vertrag, eine sogenannte Abwendungsvereinbarung geschlossen, in dem diese gegenüber der Stadt für sämtliche Baufelder dieses Teilbereichs eine Bauverpflichtung eingegangen ist und sich zur Zahlung des entwicklungsbedingten Ausgleichsbetrages verpflichtet hat. Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, unter denen die Stadt Köln von einem ansonsten zwingenden Erwerb der Grundstücke des städtebaulichen Entwicklungsbereichs absehen kann.

Darüber hinaus gibt es Flächen von Dritteigentümern im Gebiet, die jedoch nur in untergeordneten Anteilen im Besitz der Stadt Köln, bzw. weiterer städtischer Gesellschaften sind. Auch mit den übrigen Dritteigentümern wurden entsprechende Regelungen getroffen, bzw. diese werden aktuell entsprechend der rechtlichen Voraussetzungen abschließend verhandelt.

**2. Für welche der unter 1. genannten Baufelder sind Eigentümerwechsel vorgesehen und welche Form der Übereignung ist vorgesehen (Angabe Verkauf oder Erbpacht).**

Antwort der Verwaltung:

Die moderne stadt als größte Grundstückseigentümerin beginnt die Vermarktung ihrer Baufelder bzw. Grundstücke im Deutzer Hafen und schreibt die Baufelder entsprechend der Ziele der städtebauli-

chen Entwicklungsmaßnahme sukzessive aus.

Hierzu gibt es vertragliche Regelungen, wonach moderne Stadt sich verpflichtet, die Entwicklungsziele bei der Konversion der derzeitigen – teilweise brachliegenden und mindergenutzten – Hafen-, Industrie- und Gewerbeflächen zu einem neuen urban gemischten Quartier, in einem definierten Zeitrahmen und nach abgestimmten Maßgaben umzusetzen. Bei der Ausschreibung dieser Baufelder können sich grundsätzlich Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften, Projektentwickler und Investoren zur Entwicklung großer Gewerbeimmobilien für die Grundstücke - abhängig von den planerischen Rahmenbedingungen - bewerben. Die Verwaltung ist mit dem Treuhänder SWK und der modernen Stadt im Gespräch, um Rahmenbedingungen für die Einbindung spezieller Segmente (z.B. öffentlich geförderter Wohnungsbau, Baugemeinschaften,...) festzulegen.

Gemeinsam wird derzeit ein Vermarktungs- und Realisierungskonzept erarbeitet, welches für alle Grundstücksvergaben im Entwicklungsbereich Deutzer Hafen und die anschließenden Qualifizierungsverfahren die Grundlage bildet und z.B. Hinweise zu den aus der DGNB-Vorzertifizierung abgeleiteten Nachhaltigkeitskriterien geben wird.

Die Ziele des Kooperativen Baulandmodell, bei denen mindestens 30% Wohnen im öffentlich geförderten Segment gebaut werden, gelten auch für die Bebauungsplanverfahren im Deutzer Hafen. Zusätzlich sollen auch mietpreisgedämpfte Wohnungen errichtet werden. Der Beitrag zu einer klimarechten und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung wird somit auch bei diesen Planvorhaben geleistet.

Eine Vergabe der Flächen in Erbpacht ist bedingt durch das bodenordnungsrechtliche Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht möglich, da für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die kommunale Grunderwerbs- und Reprivatisierungspflicht kennzeichnend ist.

### **3. Welche Mitbestimmungsmöglichkeiten hat der Rat bei Veränderungen der unter 1. genannten Baufelder und wann müsste die jeweilige Mitbestimmung wahrgenommen werden?**

Antwort der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Köln hat sich mit dem Beschluss der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' nach § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für städtebauliche Neuordnung unter festgelegten rechtlichen Rahmenbedingungen bekannt.

Um die Entwicklung des neuen Stadtquartiers entsprechend zu begleiten, wurde die Verwaltung mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.01.2022 mit der Einrichtung eines Begleitgremiums beauftragt, das über Fragen, die mit der städtebaulichen Entwicklung des Deutzer Hafens zusammenhängen, sowie zu einzelnen Fachthemen berät. Ziele des Begleitgremiums sind die Begleitung der Fortschreibung des städtebaulichen Planungskonzeptes unter Einbringung fachlicher Expertise zu wesentlichen Themenschwerpunkten, um die Planung stetig weiter zu qualifizieren, die politischen Entscheider\*innen, die Verwaltung sowie moderne Stadt fachlich zu unterstützen und zu beraten, die verschiedenen Entscheidungsebenen zusammenführen, Entscheidungen vorzubereiten sowie Fürsprecher und Multiplikatoren für das Projekt zu gewinnen.

### **4. Wird die Stadt bei Baufeldern des Deutzer Hafens, die sich aktuell noch in Privatbesitz befinden, ihr Vorkaufsrecht geltend machen, und welche wären das?**

Antwort der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet im Deutzer Hafen beschlossen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich steht der Stadt Köln ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Die öffentliche Bekanntmachung der

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet ‚Deutzer Hafen‘ in Köln-Deutz nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch erfolgte am 24. November 2016.

Nach dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen hat der Rat der Stadt Köln am 03.05.2018 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' nach § 165 Absatz 6 Baugesetzbuch beschlossen. Somit kann die Stadt Köln als Kommune von der grundsätzlichen Erwerbspflicht der Grundstücke im Entwicklungsgebiet absehen, sofern sich Eigentümer den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme unterwerfen. Aus dieser Satzung ergeben sich weitgehende Steuerungsmöglichkeiten der Kommune beispielsweise bei Grundstücksverkäufen oder Veränderungen von Miet- und Pachtverhältnissen.

Somit stehen der Stadt Köln im Gebiet des Deutzer Hafens verschiedene bodenrechtliche Instrumentarien zur Steuerung der zügigen Durchführung der Flächenkonversion hin zu der Entwicklung des gemischt genutzten Stadtquartiers zur Verfügung.

gez. Greitemann