

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

| Gremium                       | Datum      |
|-------------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 9 (Mülheim) | 13.06.2022 |

**Betreff: Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 07.02.2022;  
Anfrage: Eigentumsverhältnisse und Bodenwertentwicklung im Mülheimer Süden**

### Mitteilungstext:

#### **Anfrage: Eigentumsverhältnisse und Bodenwertentwicklung im Mülheimer Süden**

Seit einigen Jahren entwickelt die Stadt Köln verschiedene Areale im Mülheimer Süden. Diese Planungsleistungen der Stadt Köln führen erwartungsgemäß zu erheblichen Wertsteigerungen der betreffenden Grundstücke. Diese Wertsteigerungen beruhen allein auf der planerischen Leistung der Kommune, jedoch nicht auf einer schätzenswerten Leistung des jeweiligen Eigentümers. Es ist deshalb zu erwägen, etwaige Wertsteigerungen der Grundstücke abzuschöpfen und die Mittel für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung zu verwenden.

Hiermit hängt die Frage nach der Entwicklung der Eigentümerstruktur der betreffenden Grundstücke zusammen. Häufige Weiterverkäufe von Grundstücken indizieren (insbesondere wenn sich die Eigentümer sog. Share Deal-Konstrukte zur Umgehung von Grunderwerbssteuerzahlungen und zur Abwendung gemeindlicher Vorkaufsrechte bedienen) ein Spekulationsinteresse der Eigentümer, das den gemeinwohlorientierten Zielen von Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft grundsätzlich widerspricht.

### Frage1

**Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Planungsgebiet Mülheimer Süden im Laufe der letzten fünf Jahre entwickelt? Wenn sich die Grundstücke im Eigentum von Gesellschaften befinden: Wie haben sich die Inhaberverhältnisse an den Gesellschaften, denen die Grundstücke gehören, im Laufe der letzten fünf Jahre entwickelt?**

### Antwort der Verwaltung:

Die Grundstückssituation im Planungsgebiet Mülheimer Süden ist sehr heterogen (viele Flurstücke, viele Eigentümer\*innen). Eine automatisierte Auswertung der Eigentumsverhältnisse ist momentan durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Abteilung für Grundstückswertermittlungen nicht möglich. Nur mit hohem Programmieraufwand könnten die notwendigen Verschneidungen der vorhandenen Datenbanktabellen durchgeführt werden. Dies ist aufgrund des sehr hohen Arbeits- und Zeitaufwandes aus personellen Gründen derzeit nicht leistbar.

Es bliebe daher nur der händische Weg, alle 143 Flurstücke im Grundbuch auf die Eigentumsverhältnisse in den letzten 5 Jahren zu überprüfen. Dafür wäre ein Arbeitseinsatz mehrerer Wochen bei Auswertung durch eine(n) MA erforderlich.

Auch Aussagen zur Entwicklung von Inhaberverhältnissen von Gesellschaften, die Eigentümer von Grundstücksflächen im Plangebiet sind, können nicht getroffen werden. Dies erfordert eine tiefergehende Überprüfung, die hierfür erforderlichen Unterlagen liegen dem zuständigen Fachamt nicht vor.

## **Frage 2**

**Wie haben sich die Werte der Grundstücke im Planungsgebiet Mülheimer Süden im Laufe der letzten zehn Jahre entwickelt?**

### **Antwort der Verwaltung:**

Das Planungsgebiet im Mülheimer Süden befindet sich nach Aufgabe des Industriestandortes seit Jahren in der Entwicklung von einer ehemals gewerblich industriellen Nutzung hin zu einer Mischnutzung aus überwiegend Wohnen, Gewerbe, Büro, Dienstleistungen und Infrastruktur. Die einzelnen Quartiere weisen unterschiedliche baurechtliche Planungsstände auf.

Die planungsrechtlichen Vorgaben bestimmen aufgrund der daraus abzuleitenden Folgenutzungen den Wert der Flächen. Aktuell besteht nur für den südlichen Bereich „Cologneo I“ der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69460.07 vom 26.09.2018. Für die restlichen Bereiche (Cologneo II, Otto-Langen-Quartier, Deutz-Areal u. Lindgens-Areal) existieren lediglich Aufstellungsbeschlüsse. Hier befinden sich die B-Pläne in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung oder bestenfalls in der abgeschlossenen Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Otto-Langen-Quartier soll 2022 das Verkaufsverfahren der landeseigenen Grundstücksflächen beginnen.

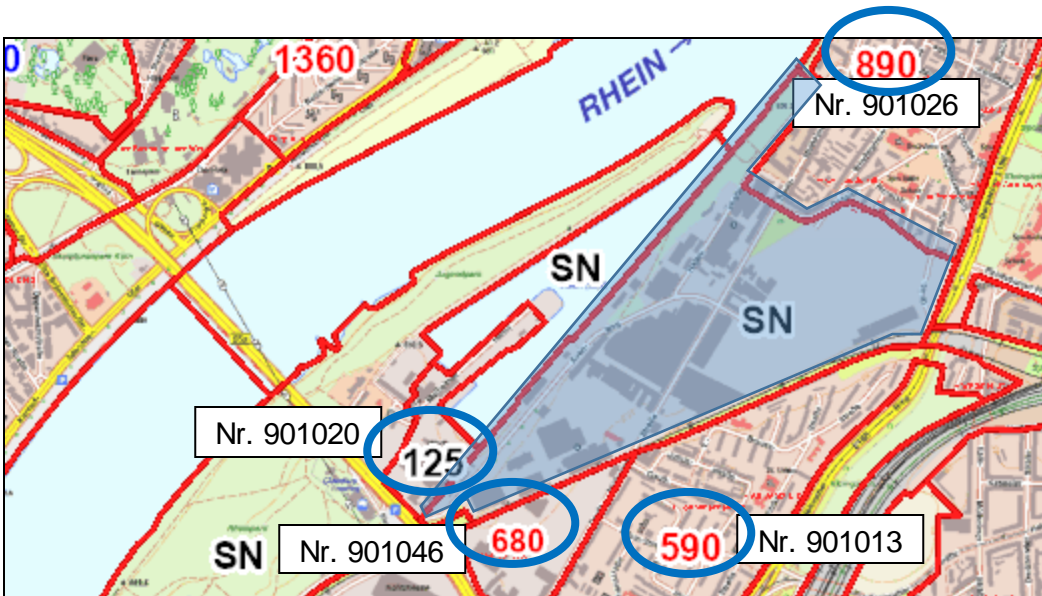
Als Orientierung für Bodenwerte beschließt und veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln Bodenrichtwerte. Diese werden unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Bodenrichtwerte gibt es aufgrund des aktuellen Planungsstandes bzw. der noch nicht planungsrechtlich gesicherten Folgenutzung derzeit nur für die südliche Teilfläche (Cologneo I). Hier wurde nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 69460.07 zum 01.01.2021 erstmalig ein entsprechender Bodenrichtwert Nr. 901046 für Grundstücke in einem Mischgebiet mit überwiegender Büronutzung beschlossen und veröffentlicht. Dieser Bodenrichtwert hat zum 01.01.2022, wie die Bodenrichtwerte vergleichbarer Nutzung im gesamten Stadtgebiet, eine Wertsteigerung von 10 % erfahren. Die restlichen, nördlichen Bereiche wurden aufgrund der oben beschriebenen Entwicklung des Gebietes als Bodenrichtwerte ohne Wertangabe geführt (sogenannte Sondernutzungsbodenrichtwertzonen).

Der Gutachterausschuss hat aufgrund neuer rechtlicher Vorgaben beschlossen, dass die Bodenrichtwertzone ohne Wert aufgelöst und in Anlehnung an die Altnutzung (Gewerbe, Industrie), bis zum Abschluss der Entwicklung, der Bodenwert für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung angehalten wird (zum 01.01.2022: 155 €/m<sup>2</sup>). Mit künftiger Konkretisierung der Planung bzw. Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne erfolgt eine Anpassung dieser Zone.

Alternativ kann aus den umliegenden Bodenrichtwerten die Entwicklung der letzten 10 Jahren in diesem Bereich abgeleitet werden.

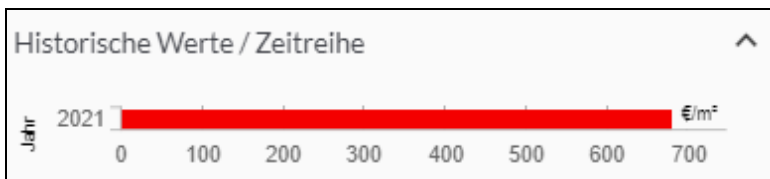
Die jährliche Wertsteigerung für Bodenrichtwerte für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau im rechtsrheinischen Stadtgebiet, die im Norden und Südosten an das Plangebiet grenzen, hat im Zeitraum 1.1.2011 bis 1.1.2022 durchschnittlich 10 % betragen. Dabei hat in den vergangenen vier Jahren die Steigerung jährlich jeweils 15 % ausgemacht.

In Folgender Abbildung sind die umliegenden Bodenrichtwerte dargestellt (Quelle: <https://www.boris.nrw.de/>).



Aus den nachfolgenden Tabellen kann die Entwicklung der vorgenannten Bodenrichtwerte seit 2011 entnommen werden. Die Bodenrichtwerte 2022 sind beschlossen, aber noch nicht veröffentlicht.

BRW Nr. 901046 „Deutz-Mülheimer Str. - Cologne I“ (Büro)



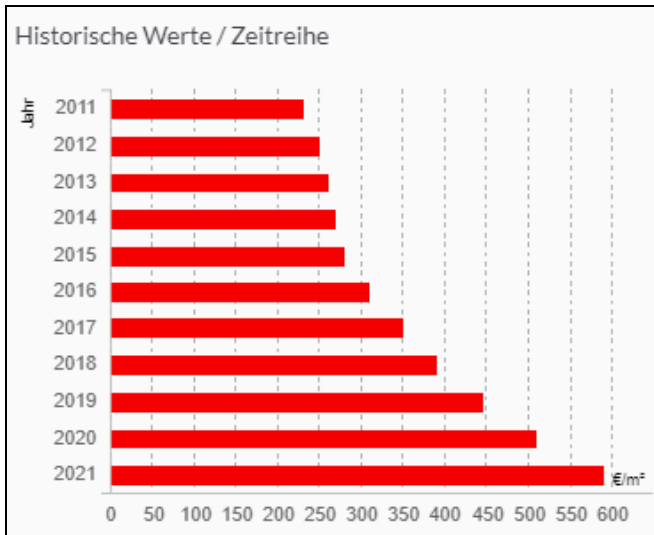
|        |                       |
|--------|-----------------------|
| vorher | keine Wert-<br>angabe |
| 2021   | 680 €/m <sup>2</sup>  |
| 2022   | 780 €/m <sup>2</sup>  |

BRW Nr. 901020 „Mülheimer Hafen“ (sekundär gewerbliche Nutzung):



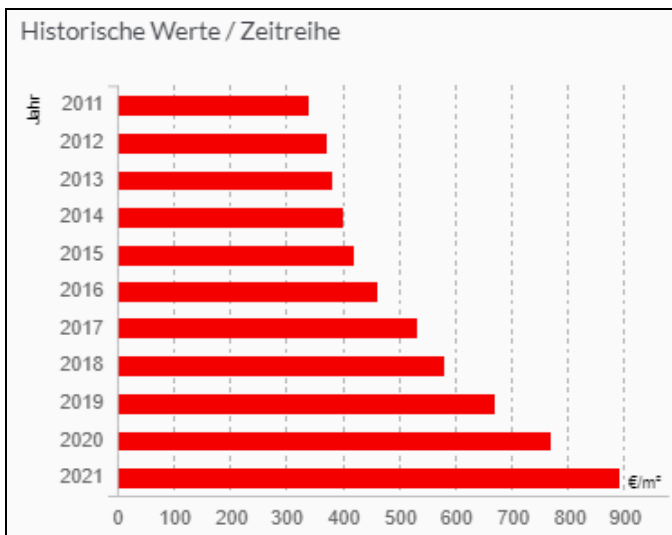
|      |                      |
|------|----------------------|
| 2011 | 90 €/m <sup>2</sup>  |
| 2012 | 90 €/m <sup>2</sup>  |
| 2013 | 95 €/m <sup>2</sup>  |
| 2014 | 95 €/m <sup>2</sup>  |
| 2015 | 95 €/m <sup>2</sup>  |
| 2016 | 100 €/m <sup>2</sup> |
| 2017 | 110 €/m <sup>2</sup> |
| 2018 | 115 €/m <sup>2</sup> |
| 2019 | 115 €/m <sup>2</sup> |
| 2020 | 115 €/m <sup>2</sup> |
| 2021 | 125 €/m <sup>2</sup> |
| 2022 | 125 €/m <sup>2</sup> |

BRW Nr. 901013 „Adam-Stegerwald-Str.“ (Geschosswohnungsbau):



|      |                      |
|------|----------------------|
| 2011 | 230 €/m <sup>2</sup> |
| 2012 | 250 €/m <sup>2</sup> |
| 2013 | 260 €/m <sup>2</sup> |
| 2014 | 270 €/m <sup>2</sup> |
| 2015 | 280 €/m <sup>2</sup> |
| 2016 | 310 €/m <sup>2</sup> |
| 2017 | 350 €/m <sup>2</sup> |
| 2018 | 390 €/m <sup>2</sup> |
| 2019 | 445 €/m <sup>2</sup> |
| 2020 | 510 €/m <sup>2</sup> |
| 2021 | 590 €/m <sup>2</sup> |
| 2022 | 680 €/m <sup>2</sup> |

BRW Nr. 901026 „Formesstr. (Geschosswohnungsbau):



|      |                        |
|------|------------------------|
| 2011 | 340 €/m <sup>2</sup>   |
| 2012 | 370 €/m <sup>2</sup>   |
| 2013 | 380 €/m <sup>2</sup>   |
| 2014 | 400 €/m <sup>2</sup>   |
| 2015 | 420 €/m <sup>2</sup>   |
| 2016 | 460 €/m <sup>2</sup>   |
| 2017 | 530 €/m <sup>2</sup>   |
| 2018 | 580 €/m <sup>2</sup>   |
| 2019 | 670 €/m <sup>2</sup>   |
| 2020 | 770 €/m <sup>2</sup>   |
| 2021 | 890 €/m <sup>2</sup>   |
| 2022 | 1.020 €/m <sup>2</sup> |

### Frage3

**Welche Möglichkeiten hat die Stadt Köln, die Wertsteigerungen bei den Eigentümern (teilweise) abzuschöpfen und/oder eine nachhaltige Quartierentwicklung zu gewährleisten?**

#### Antwort der Verwaltung:

Folgende Instrumente stehen der Stadt Köln zur Verfügung, um die Ziele der Entwicklung im Mülheimer Hafen zu sichern und /oder die Vorhabenträger an den Folgekosten zu beteiligen:

#### **Kooperatives Baulandmodell**

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Köln bereits im Jahr 2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Das Kooperative Baulandmodell, ein Bestandteil des Konzepts, wurde 2014 (mit Fortschreibung aus dem Jahr 2017) als ein wichtiges Instrument in Köln eingeführt.

Ziel des Modells ist es, sowohl den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu stärken, als auch die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an den planbedingten Folgekosten zu beteiligen. Neben der Verpflichtung 30% der zulässigen Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, sind die Kosten für die kommunale Infrastruktur wie z.B. die Errichtung von Kindertagesstätten, Herstellung öffentlicher Grün- und Spielflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zu übernehmen.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen und damit verbunden, der Schaffung von Baurecht, kommt es zur Bodenwertsteigerung der betroffenen Grundstückflächen. Durch die Übernahme der Verpflichtungen aus dem Kooperativen Baulandmodell leistet der Vorhabenträger einen direkten Ausgleich für die Wertsteigerung seiner Grundstücke.

Regelungen zur Übernahme der Kosten werden Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.

### **Otto und Langen Quartier: Vergabeverfahren NRW.URBAN und Gemeinwohlorientierung**

Im Februar 2021 hat der Rat der Stadt Köln als Zielsetzung beschlossen, das Otto-Langen-Quartier, das sich zum größten Teil im Besitz der Landes NRW befindet, zu einem gemeinwohlorientierten gemischten, urbanen Quartier mit einem Nutzungsmix aus Kultur, Gewerbe und Wohnen zu entwickeln (AN0234/2021). Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG plant im Auftrag des Landes NRW ein europaweites offenes Verfahren zur Veräußerung der Grundstücke durchzuführen. Das Verfahren besteht aus einem Qualitätswettbewerb und einem Preiswettbewerb mit spezifischen Vorgaben (Nutzungen, BGF, Erhalt Bausubstanz etc.) und entsprechenden Bewertungskriterien.

Derzeit erarbeitet die Verwaltung städtebauliche Faktoren und stadtentwicklungspolitische Ziele für den Veräußerungsprozess von NRW.URBAN und nimmt damit direkten Einfluss auf die zukünftige Planung und die Quartiersentwicklung im Otto-Langen-Quartier. Insbesondere betrifft dies neben städtebaulichen, freiraumgestalterischen und umweltrelevanten Themen auch nutzungsstrukturelle und gemeinwohlorientierte Fragestellungen sowie den Umgang mit dem denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudebestand auf dem Areal.

Über den Nutzungsmix aus Kultur, Gewerbe und Wohnen und der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells hinaus, soll ein eigener Baustein mit dem Aspekt der Gemeinwohlorientierung als Vorgabe im Vergabeverfahren ergänzt werden, der in Abstimmung mit der Stadt Köln entwickelt wird. Gewünscht ist ein in sich schlüssiges Konzept, welches die Themen Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe miteinander verknüpft und in praktisch anwendbare Nutzungen überführt. Inhaltliche sowie strukturelle Kooperationen sollten dabei stets mitgedacht werden.

### **Frage 4**

#### **Welche dieser Ansätze werden zurzeit vonseiten der Verwaltung verfolgt?**

Antwort der Verwaltung:

Die unter Punkt 3. genannten Ansätze stehen zur Verfügung und werden im Mülheimer Süden zur Anwendung gebracht.

Zusätzlich zu den oben genannten Instrumenten erfolgt aktuell die Prüfung durch die Verwaltung, ob weitere Vorkaufsrechtsatzungen nach § 25 Abs.1 Nr.2 BauGB, Besonderes Vorkaufsrecht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für einzelne Gebieten im Mülheimer Süden erlassen werden sollen. Die Vorkaufsrechtsatzung wurde mit Ratsbeschluss vom 26.03.2020 und Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.04.2020 für das Otto und Langen Quartier beschlossen und bereits für eine Teilfläche des Quartiers zur Anwendung gebracht. Rechtliche Voraussetzung für den Erlass ist die Entwicklungsabsicht der Kommune, ein rechtsgültiger Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich. Die Stadt Köln erhält durch die erlassene Satzung die Möglichkeit, Schlüsselgrundstücke im Rahmen der Gebietsentwicklung zu erwerben und eine Veräußerung an Dritte zu unterbinden und selbst direkten Einfluss auf die zukünftige Nutzung der Grundstücke nehmen zu können.

### **Anlage:**

Anfrage Bündnis90/Die Grünen vom 07.02.2022