

A7 Sozial gerechte Flächenvergabe durch Transparenz: Einführung eines Liegenschaftsberichts

Antragsteller*in: SB Innenstadt

Antragstext

Die SPD-Ratsfraktion Köln wird aufgefordert, sich im Rat dafür einzusetzen, dass jährlich ein Bericht über den Bestand der städtischen Liegenschaften sowie deren Nutzung und Vergabe vorgelegt wird.

Der Bericht soll dabei folgende Aspekte berücksichtigen:

1. Bestandsübersicht des kommunalen Grundvermögens

- Gesamtfläche des städtischen Besitzes (nach Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur etc.).
- Veränderungen zum Vorjahr (Zu- und Abgänge, Rückläufe aus Erbbaurechten, Umwidmungen).
- Eigentumsstruktur: Stadt und städtische Gesellschaften (wie die GAG und Stadtwerke)

2. Vergaben und Verkäufe im Berichtszeitraum

Auflistung aller Fälle aggregiert, nicht namentlich

- Verkäufe städtischer Grundstücke (Anzahl, Fläche, Lagekategorien (Innenstadt, zu innenstadtnah, Außenbezirke), Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe etc.), Vergabemodus: Höchstpreis, Konzeptvergabe, Direktverkauf.

- Erbbaurechtsvergaben (Anzahl, Fläche, Erbbauzinsmodelle, Anteil sozialer Träger, Baugemeinschaften, Studierendenwohnen, freie Träger der Jugendhilfe etc.)
- Konzeptvergaben (Übersicht über alle durchgeführten bzw. laufenden Verfahren, Anzahl der Bewerbungen vs. Zuschläge, Anteil der Projekte mit Gemeinwohl- oder Sozialbezug)
- ggf. Zwischennutzungen; insbesondere für Vereine, Kultur, soziale Träger.

3. Nutzung von Vorkaufsrechten (§§ 24–28 BauGB)**

Zahl der tatsächlich ausgeübten Vorkaufsrechte, ggf. Gründe für Nichtergreifen, finanzielle Auswirkungen

4. Entwicklungslinien und Flächenpotenziale

Überblick über strategisch wichtige Liegenschaften (z. B. Infrastrukturflächen, Konversionsflächen), Potenziale für soziale Infrastruktur, studentisches Wohnen, Bildung, Kultur etc.

Begründung

Jedes Jahr trifft die Stadt Köln Entscheidungen darüber, wie ihre Liegenschaften vergeben oder genutzt werden können. Diesen Entscheidungen kommt in Zeiten des knappen Wohnraums und wachsender sozialer Infrastrukturbedarfe eine zentrale Bedeutung für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt zu.

Dabei hat die Stadt viele sinnvolle Maßnahmen, wie etwa die Konzeptvergabe* und die verstärkte Nutzung von Erbbaurecht* sowie die Nutzung von sozialen Erhaltungssatzungen* und das Kooperative Baulandmodell* implementiert. Es gibt allerdings keinen öffentlichen Überblick, wie viele Grundstücke verkauft, im Erbbaurecht vergeben oder für soziale Zwecke bereitgestellt wurden. Köln verfolgt also Ziele einer Gemeinwohlorientierung und sozialen Infrastruktur, aber es fehlt eine faktenbasierte Grundlage, um Fortschritte oder Lücken zu bewerten.

Soziale Einrichtungen, Studierendenwohnheime, Kultur- und Jugendträger brauchen Flächen, doch aktuell gibt es keine Klarheit, wie oft sie gegenüber Investoren tatsächlich zum Zug kommen. Ein Bericht schafft eine strategische Grundlage statt reiner Fall-zu-Fall-Praxis, und kann zum Beispiel sichtbar machen, ob und wie die Stadt soziale Träger bei der Flächenvergabe unterstützt.

*** Hintergrundinfos**

Siehe

- zur Konzeptvergabe:
https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?_kvonr=119057&voselect=29833

- zum Erbbaurecht:
<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/24276/index.html>
 - Baustein 1: https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?_kvonr=95095
 - Baustein 2: https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?_kvonr=119310

- Soziale Erhaltungssatzungen:
https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/soziale-erhaltungssatzungen/index.html?path_info=/artikel/69318/index.html

- zum kooperativen Baulandmodell: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/62175/index.html>

** zum kommunalen Vorkaufsrecht ist allerdings beachtlich, dass diese Möglichkeit mit BVerwG 4 C 1.20 – Urteil vom 09.11.2021 stark eingeschränkt wurde (<https://www.bverwg.de/de/091121U4C1.20.0>)