

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	12.05.2022

**Rolle der Stadt Köln auf dem Kölner Grundstücksmarkt für die Marktsegmente Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie Gewerbegrundstücke
hier: Nachfrage der SPD-Fraktion in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 24.03.2022**

In der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 24.03.2022 hat die SPD-Fraktion unter TOP 15.1 folgende Fragen zur Mitteilung 0409/2022 „Rolle der Stadt Köln auf dem Kölner Grundstücksmarkt“ gestellt:

1. Wieviel Prozent der Flächen, die sich im Eigentum des Konzerns Stadt Köln befinden, sind bebaut oder könnten nach derzeitigem Stand bebaut werden?
2. Leider sind die Fälle für Erbbaurecht und Verkäufe in der Tabelle zusammengefasst. Bitte stellen Sie die Tabelle einmal für die verkauften Grundstücke, einmal für die in Erbbaupacht vergebenen Grundstücke und einmal für die von der Stadt Köln erworbenen Grundstücke dar.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

- Zu 1. Die Auswertung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass rund 6 % der Flächen im Eigentum des „Konzern Köln“ bebaut sind. Diese Zahl bezieht sich allerdings ausschließlich auf die genannten Marktsegmente Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie Gewerbegrundstücke.

Im Zuge der Auswertung wurde anhand der im amtlichen Liegenschaftskataster geführten Nutzungsarten ein Rückschluss auf die Bebauung vorgenommen. Im Fokus lagen Nutzungsarten, die der Funktion Wohnen, Gewerbe und Industrie dienen. Dies exkludiert u. a. Gebäude für öffentliche Zwecke oder historische Anlagen.

Würde man die Auswertung losgelöst von den in der Mitteilung 0409/2022 genannten Nutzungsarten durchführen, ergäbe sich ein entsprechend höherer Wert, da dann beispielsweise auch Gebäude für den Straßenverkehr, Friedhofsgebäude, Gebäude für öffentliche Zwecke u. ä. berücksichtigt würden. Eine dahingehende Auswertung würde sich jedoch deutlich umfangreicher gestalten.

Eine Aussage, welcher Anteil der Flächen im Eigentum des Konzerns Stadt Köln potenziell bebaubar wäre, ist leider nicht möglich. Sowohl bei Grundstücken, für die ein konkreter Bebauungsplan besteht, als auch bei Flächen, für die der Flächennutzungsplan zum Beispiel Wohnbau-, Gewerbe-, Mischgebiets- oder Industrieflächen festsetzt, ist keine pauschale Aussage möglich, welcher Anteil tatsächlich konkret bebaubar wäre, da die Nutzungen noch individuell zu planen sind. Dahingehende Schätzungen wären immer mit einer zu großer Ungenauigkeit belastet.

Zu 2. Nachfolgend die um die gewünschte Aufteilung nach Verkauf/Erbbauerechtsbestellung ergänzte Tabelle. Im betrachteten Zeitraum (Jahren 2015 – 06/2021) hat die Stadt Grundstücke nur im Wege des Ankaufs erworben.

	Anzahl	Fläche m ²	Umsatz €	Anteil der Stadt Köln in Prozent bzgl. der Anzahl	Anteil der Stadt Köln in Prozent bzgl. der Fläche	Anteil der Stadt Köln in Prozent bzgl. des Umsatzes
Unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungs- bau	479	862.726	840.088.045	7,5	12,8	7,4
Erbbauerechtsbestellung Geschosswohnungsbau	7	37.397	3.970.587	0,0	0,0	0,0
unbebaute Einfamilienhaus- grundstücke	821	630.877	363.096.558	10,1	8,5	7,5
Erbbauerechtsbestellung Einfamilienhausbebauung	31	46.139	6.024.966	16,1	5,5	7,7
Unbebaute GE-Grundstücke	253	1.567.081	238.536.767	59,7	59,8	48,0

Gez. Wolfgramm