



Stadt Köln

Herrenhaus am Thurner Hof Exposé



Vergabe eines Erbbaurechts
am Grundstück des
Herrenhauses am Thurner Hof

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zu Grundstück/Aufbauten und der vorgegebenen Nutzung.....	4
1.1 Übersichtsplan.....	6
1.2 Auszug aus der Flurkarte	6
1.3 Lagebeschreibung	7
1.4 Beschreibung/Ortsbesichtigung.....	7
1.5 Erschließungsbeiträge.....	8
1.6 Mietverhältnisse.....	8
1.7 Denkmalschutz.....	9
1.8 Gebäudeversicherung.....	9
1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen.....	10
1.10 Lasten und Abgaben.....	10
1.11 Boden-, Baum und Grundwasserschutz	10
2. Vertragskonditionen.....	11
2.1 Laufzeit.....	11
2.2 Verlängerung	11
2.3 Erbbauzins	11
2.4 Anpassung des Erbbauzins.....	12
2.5 Fälligkeit und Nebenkosten	12
2.6 Grundbuch.....	12
2.7 Bau- und Nutzungsbeschränkung	12
2.8 Heimfall.....	13
2.9 Entschädigung bei Heimfall und Ablauf.....	14
2.10 Beleihung des Erbbaurechtes.....	15
2.11 Weiterveräußerung und Belastung	15
2.12 Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln.....	15
2.13 Erbbaurechtsvertragsentwurf.....	16
3. Interessensbekundungsverfahren.....	16
3.1 Aufforderung.....	16
3.2 Beurteilung	16
3.3 Entscheidung	17
3.4 Abgabefrist.....	17
3.5 Abgabe.....	17
4. Gewährleistung.....	18
5. Datenschutzerklärung	18
Rückmeldebogen.....	20

Exposé – Herrenhaus am Thurner Hof

Die Stadt Köln bietet die Vergabe eines Erbbaurechts am Grundstück des Herrenhauses am Thurner Hof in Köln-Dellbrück provisionsfrei an.

1. Angaben zu Grundstück/Aufbauten und der vorgegebenen Nutzung

Nutzung	<p>Das Herrenhaus des Thurner Hofes soll im Konzeptvergabeverfahren durch die Begründung eines Erbbaurechts vergeben werden. Hierbei sind nachstehende Kriterien unbedingt einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">– Einhaltung des geltenden Bau- und Planungsrechtes und Einholung einer Baugenehmigung– Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben (siehe Punkt 1.7 des Exposés).– Nutzungszweck: Vorgesehen ist eine Kombination aus soziokultureller Nutzung, Büroräumen sowie gegebenenfalls ein bis zwei Wohneinheiten. <p>Lokalen Vereinen soll ein einfacher Zugang zu Nutzungsmöglichkeiten gewährt werden.</p> <p>Der/Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich im Rahmen des mit der Stadt Köln, als Erbbaurechtsgeberin, zu schließenden Erbbaurechtsvertrages zur Erfüllung dieser Nutzungsbindung für die gesamte Vertragslaufzeit.</p>
Stadtteil	Köln-Dellbrück
Objektanschrift	Mielenforster Straße 1
Kataster	Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 69, Flurst. Nr. 2616
Größe	568 Quadratmeter

Baujahr:	Um 1600
-----------------	---------

Denkmalschutz:	Ja
-----------------------	----

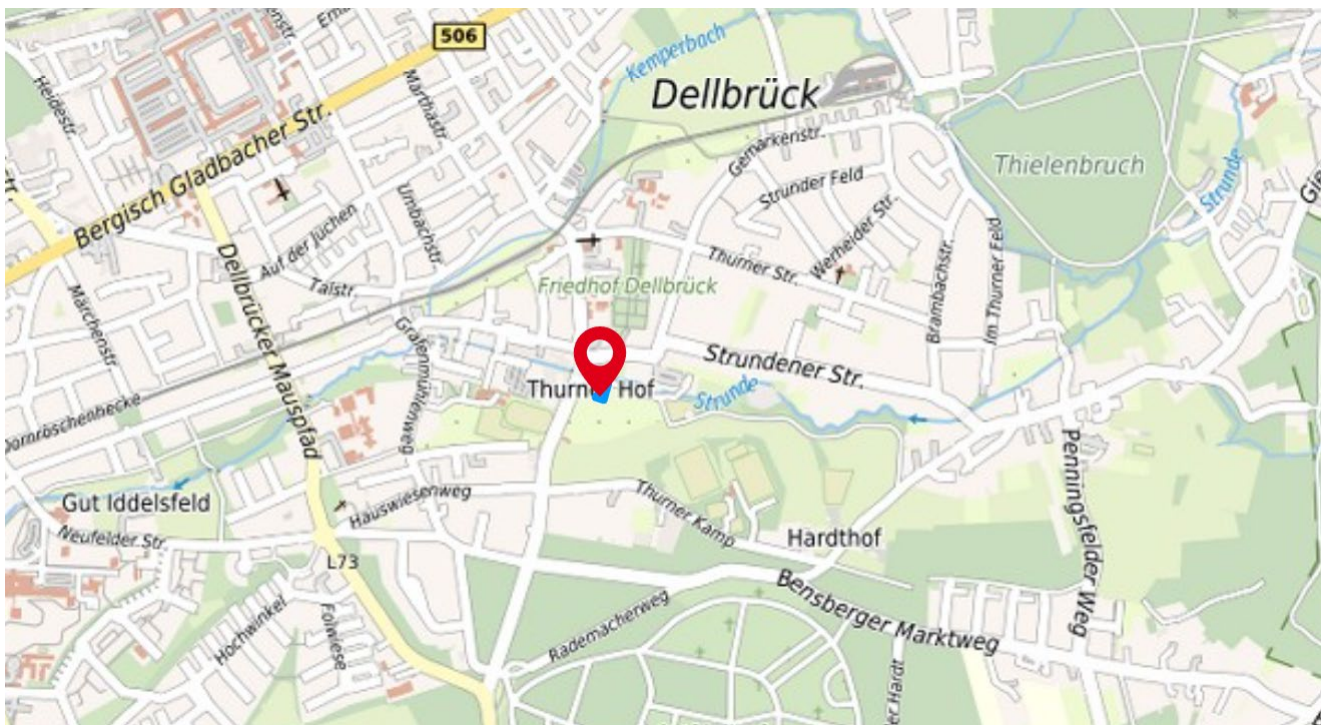
Erbbauzins/ Fälligkeit:	<p>5.137,50 Euro pro Jahr (entspricht 0,75 % des nutzungsorientierten Verkehrswertes des Grundstücks von 685.000 Euro, wenn die Umsetzung eines Konzepts im soziokulturellen Bereich erfolgt, hierzu zählen unter anderem Aktivitäten zur Förderung der Gemeinschaft und des Gemeinwohls der Gesellschaft in Verbindung mit der Berücksichtigung/Integration von örtlichen Vereinen und Interessengemeinschaften. Eine Betriebswohnung/ Hausmeisterwohnung im 2. OG ist zulässig. Sofern weitere Nutzungen (Büro/Wohnen) umgesetzt werden, erhöht sich der Erbbauzins für diese Anteile auf 4 %.</p> <p>Da für das Einholen der erforderlichen Baugenehmigung (Thema Nutzung, Barrierefreiheit, Denkmalschutz) zusätzliche Risiken/Kosten entstehen, wird die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb eines Zeitraums von 9 Monaten nach Beschlussfassung das Baurecht zu klären. Um die Bauphase zu berücksichtigen, ist für das erste Jahr ab Vertragsbeurkundung ein Erbbauzins nicht zu zahlen</p>
--------------------------------	--

Laufzeit Erbbaurecht:	80 Jahre
------------------------------	----------

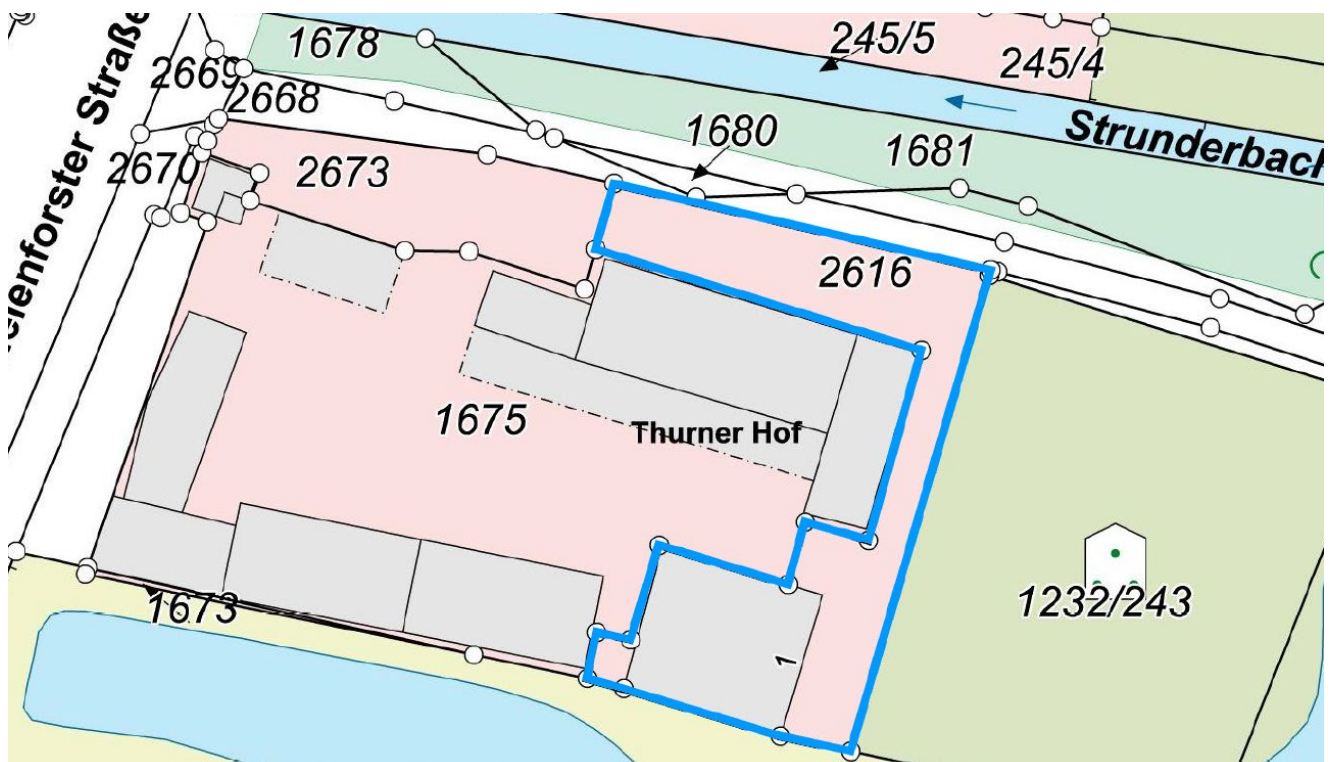
Bewerberkreis:	Offen
-----------------------	-------

Abgabefrist:	31.07.2026
---------------------	------------

1.1 Übersichtsplan



1.2 Auszug aus der Flurkarte



Maßstabsgetreue Originalpläne oder weitere Auszüge aus der Flurkarte sind gegen Gebühr beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Abteilung für Kataster und Geobasisdaten, erhältlich. Informationen dazu erhalten Sie unter der Rufnummer 0221 221-34636 oder per E-Mail an kataster@stadt-koeln.de.

1.3 Lagebeschreibung

Der Thurner Hof ist am Rand von Dellbrück gelegen, es gibt über die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle und verschiedene Bushaltestellen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Parkmöglichkeiten befinden sich im Bereich des Erbbaugrundstücks an der Straße.

Das Stadtzentrum der Stadt Köln ist etwa 9 km entfernt.

Angrenzend befindet sich eine Hofanlage (Pferdestall), der VHS Biogarten sowie eine Kleingartenanlage.

1.4 Beschreibung/Ortsbesichtigung

Es handelt sich um ein Herrenhaus aus dem 16. Jahrhundert.

Der Hof ist im Osten und Süden von einem 6.651 m² großen Gartengelände mit Teich, Streuobstwiese und Wehrgraben umgeben.

Die gesamte Hofanlage steht unter Denkmalschutz und befindet sich seit 1911 im Eigentum der Stadt Köln.

Für die benachbarte vierflügelige Hofanlage inklusive des Eckturms wurde ein Erbbaurecht für den Dellbrücker Reiterverein „Kornspringer“ bestellt, der diese für die Pferde als Stallung nutzt.

Zur Begründung eines weiteren Erbbaurechtes wird nunmehr das Herrenhaus angeboten.

Es wurde im 16. Jahrhundert in Holzfachwerkbauweise errichtet und zwischenzeitlich saniert.

Das Kellergeschoß ist nach Einschätzung des/der Stadtkonservator*in, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege (Stadtkonservator) wesentlich älter.

Im Keller des Hauses befinden sich neben einigen Lagerräumen (die zum Teil von der Volkshochschule genutzt werden) auch eine Toilettenanlage.

In den Obergeschossen sind verschiedene Räume sowie eine Wohnung im Dachgeschoss. Die Räume werden durch ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen.

Das Gebäude hat einen nutzbaren Raum im Untergeschoss, Räume im Erdgeschoss, Zwischengeschoss sowie dem Obergeschoss und das (nicht genutzte) Dachgeschoss, bei einer Bruttogeschosfläche von rund 550 m². Aufgrund der nicht behindertengerechten Zugangstreppen und der im Inneren des Hauses sehr schmalen Treppen ist das Gebäude nicht barrierefrei.

Ortsbesichtigungen können ab sofort bei bestehendem Interesse vereinbart werden. Terminanfragen sind bis spätestens zum 15.07.2026 an das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Herrn Clausen, Rufnummer 0221 221-23773 oder per E-Mail an gerd.clausen@stadt-koeln.de zu richten.

1.5 Erschließungsbeiträge

Das oben genannte Grundstück grenzt nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsanlage Mielenforster Straße. Es handelt sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück. Derzeit besteht keine rechtlich gesicherte Anbindung. Die Stadt sichert jedoch zu, eine öffentlich gesicherte Erschließung durch Widmung oder alternative Bestellung einer Baulast zu gewährleisten.

Unabhängig davon ist ein Erschließungsbeitrag für die Anlage Mielenforster Straße nicht mehr zu zahlen.

Für das Grundstück ist ein Straßenbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) alte Fassung zurzeit nicht zu entrichten.

Für straßenbauliche Maßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wird, können Straßenbaubeiträge gemäß § 8, Absatz 1, Satz 3 KAG NRW nicht mehr erhoben werden.

1.6 Mietverhältnisse

Die/der Erbbaurechtsnehmer*in gestattet den Mitgliedern des Arbeitskreises VHS Biogarten Thurner Hof die unentgeltliche Mitbenutzung des Untergeschosses.

Die Mitglieder des Arbeitskreises benötigen für die zukünftige Nutzung des angrenzenden Biogartens Abstellräume sowie einen Zugang/Nutzung der im Untergeschoss befindlichen Toiletten.

Die Nutzung als Abstellraum wird auf die beiden linken Kellerräume beschränkt. Diese sind durch eine verschließbare Tür abgetrennt.

Ferner ist der Zugang zu den an den rechten Kellerraum angrenzenden Toiletten für die Nutzer*innen des Biogartens zu gewährleisten.

Sofern Bedarf für Frischwasser zur Bewässerung des Biogartens sowie Strom besteht, sind in Absprache zwischen dem/der Erbbaurechtsnehmer*in und der Stadt Köln an geeigneter Stelle entsprechende Zähleinrichtungen durch die/den Erbbaurechtsnehmer*in zu installieren. Die entstandenen Energiekosten sind nach Rechnungslegung dem/der Erbbaurechtsnehmer*in zu erstatten.

Hierüber wurde eine vertragliche Regelung mit der VHS ausgearbeitet, die von dem Erbbauberechtigten zu übernehmen ist.

Ansonsten bestehen keine Mietverhältnisse.

Die Wegebeziehung zum VHS Biogarten und zu der auf dem Grundstück gelegenen Zisterne ist mit Hilfe einer einzutragenden Baulast/Dienstbarkeit zu regeln.

1.7 Denkmalschutz

Die Hofanlage insgesamt wurde unter der laufenden Nummer 672 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

Mielenforster Straße 1, Köln-Dellbrück

Hofanlage und Wegekreuz

Wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals

Geschlossene Hofanlage „Thurner Hof“ (16./17. Jahrhundert). Großes Fachwerkhaus aus der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts, Backstein- Wirtschaftsgebäude.

Eckturm aus Backstein mit Mauerankern, Toreinfahrt inschriftlich datiert 1627.

Wege- und Hofkreuz inschriftlich datiert 1817 und 1819.

Im weiteren Verlauf des Umbauvorhabens sind Abstimmungen mit dem Stadtkonservator – Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege erforderlich.

Eine detaillierte Auskunft aus der Denkmalliste einschließlich der denkmalpflegerischen Bewertung zur Begründung der Eintragung in die Denkmalliste kann unter der E-Mail-Adresse stadtkonservator@stadt-koeln.de angefordert werden.

1.8 Gebäudeversicherung

Es gelten §§ 95 fortfolgende Versicherungsvertragsgesetz (VVG). Es besteht eine Gebäudeversicherung gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Hagel und Sturm bei der Provinzial Rheinland Versicherung Aktiengesellschaft.

Der bestehende Gebäudeversicherungsvertrag geht mit Umschreibung/Eintragung im Erbbaurechtsgrundbuch auf den Erbbaurechtsnehmenden über, wenn er nicht binnen eines Monats gerechnet ab diesem Datum vom Erbbaurechtsnehmenden gekündigt wird.

Wird der Vertrag fortgeführt, erfolgt der Ausgleich der Jahresprämie stichtagsgenau im Innenverhältnis. Kündigt der Erbbaurechtsnehmende oder der Versicherer den Vertrag, trägt die Stadt Köln die Prämie bis zum Ende des Versicherungszeitraums.

1.9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Grundstück befinden sich die Hausanschlüsse für das vorhandene Gebäude.

Ansonsten liegen keine Informationen über weitere Ver- und Entsorgungsleitungen vor. Sollten sich im Grundstück dennoch Ver- oder Entsorgungsleitungen befinden, so verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte, auf Verlangen der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherung für diese Ver- oder Entsorgungsanlagen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten dieser Leitungsträger unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen.

1.10 Lasten und Abgaben

Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden laufenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Grundsteuer sowie Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren, trägt der/die Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechts. Er/Sie hat die Stadt Köln als Grundstückseigentümerin von allen derartigen Verpflichtungen freizustellen.

1.11 Boden-, Baum und Grundwasserschutz

Baumschutz

Nach den vorliegenden Informationen liegt die Fläche im baurechtlichen Außenbereich nach §35 BauGB und somit nicht im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.

Untere Bodenschutzbehörde

Es liegen keine Untersuchungen vor, die auf eine Belastung des Grundstücks schließen lassen.

Untere Naturschutzbehörde – Landschaftsschutz

Der Thurner Hof ist Teil des geschützten Landschaftsbestandteils LB 9.18 „Strunderbach am Thurner Hof“.

Der Schutzzweck LB ist (neben dem Erhalt und der Wiederherstellung des Bachlaufs und seiner Ufervegetation) die Erhaltung der denkmalgeschützten Hofanlage.

Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde

Zur Vermeidung von Einschränkungen für den Reitbetrieb sind die daraus resultierenden Immissionen und Belastungen, gerade im Hinblick auf eine Wohnnutzung, konkret zu prüfen und zu berücksichtigen.

Umweltplanung und -vorsorge

Das Grundstück ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr belastet.

2. Vertragskonditionen

Das Erbbaurecht wird unter Verwendung des noch zu fertigenden Vertragsentwurfs begründet. Auf folgende Konditionen wird besonders hingewiesen:

2.1 Laufzeit

Das Erbbaurecht wird für die Dauer von achtzig Jahren bestellt.

2.2 Verlängerung

Eine weitere Verlängerung ist grundsätzlich möglich, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dem nicht entgegenstehen. Möglich sind bis zu zwei Verlängerungen für jeweils zehn Jahre. Bei der Verlängerung des Erbbaurechtes werden der dann gültige (vergünstigte) Erbbauzinssatz und der dann aktuelle Verkehrswert zugrunde gelegt. Die Gespräche über eine mögliche Verlängerung sollen zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechtes begonnen werden.

2.3 Erbbauzins

5.137,50 Euro pro Jahr (entspricht 0,75 % des nutzungsorientierten Verkehrswertes des Grundstücks von 685.000 Euro, wenn die Umsetzung eines Konzepts im soziokulturellen Bereich erfolgt, hierzu zählt auch die Berücksichtigung von örtlichen Vereinen und Interessengemeinschaften. Siehe hierzu Punkt 2.7). Eine Betriebswohnung/Hausmeisterwohnung) im 2. OG ist zulässig.

Sofern weitere Nutzungen (Büro/Wohnen) umgesetzt werden, erhöht sich der Erbbauzins für diese Anteile auf 4 %.

Da für das Einholen der erforderlichen Baugenehmigung (Thema Nutzung, Barrierefreiheit, Denkmalschutz unter anderem in Verbindung mit der angrenzenden Reitanlage) zusätzliche Risiken/Kosten entstehen, wird die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb eines Zeitraums von 9 Monaten nach Beschlussfassung das Baurecht zu klären.

Sofern der Erbbauberechtigte am Objekt erhebliche Investitionen zur Erfüllung von Verpflichtungen beziehungsweise Auflagen (zum Beispiel aufgrund denkmalrechtlicher Vorgaben) vornimmt, besteht die Möglichkeit diese, auf der Grundlage des Ratsbeschlusses zum Baustein 2 – Erbbaurechte für soziokulturelle Nutzungen, mit dem Erbbauzins zu verrechnen. Der genaue Regelungsinhalt und -mechanismus kann dem als Anlage beigefügten Vertragstext entnommen werden. Um die Bauphase zu berücksichtigen, ist für das erste Jahr ab Vertragsbeurkundung ein Erbbauzins nicht zu zahlen.

2.4 Anpassung des Erbbauzins

Der Erbbauzins wird alle drei Jahre gemäß der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst.

2.5 Fälligkeit und Nebenkosten

Der jährliche Erbbauzins ist fällig im Voraus zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres.

Alle aus dem Erbbaurechtsvertrag, seiner Durchführung und seiner Beendigung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern, insbesondere Beurkundungs-, Eintragungs-, Vermessungs- und Löschungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der/die Erbbauberechtigte.

2.6 Grundbuch

Das Erbbaugrundstück ist lastenfrei. Der Erbbauzins ist im Grundbuch als wertgesicherte Reallast einzutragen.

2.7 Bau- und Nutzungsbeschränkung

Der/Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich für die gesamte Laufzeit ab Erbbaurechtsvertragsbeurkundung das Grundstück und die Aufbauten nur für eine soziokulturelle Nutzung, gegebenenfalls in Kombination mit einem separaten Büro und weiteren Wohnnutzung zu verwenden und das bestehende Bauwerk in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten und erforderliche Instandsetzungen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Zwingende Voraussetzung ist die Gemeinnützigkeit der Initiative, die das Objekt im Erbbaurecht erhält. Eine Reduzierung kommt nur dann und so lange in Betracht, wie die Nutzung gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 51 Abgabenordnung dient. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

Die Nutzungsbindung wird im Grundbuch durch eine Dienstbarkeit gesichert. Eine soziokulturelle Nutzung beschreibt die Verknüpfung von Gesellschaft und Kultur, die soziale Bedürfnisse und das Miteinander in den Mittelpunkt stellt, oft in außerschulischen Zentren, die als Treffpunkte für diverse Gruppen dienen und gesellschaftliche Teilhabe fördern.

Lokalen Vereine und Institutionen soll ein vereinfachter Zugang zu Nutzungsmöglichkeiten gewährt werden.

Ferner gilt insbesondere die Einhaltung des geltenden Bau- und Planungsrechts.

Es gibt für das Herrenhaus derzeit keine rechtskräftige Baugenehmigung. Diese wäre grundsätzlich, auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes, welches sich im Gebäudebestand und nur mit einer Nutzungsänderung umsetzen lässt, vorstellbar und ist zeitnah von dem Erbbauberechtigten einzuholen.

Erhaltung/gegebenenfalls Umsetzung von entsprechenden (baulichen, baurechtlichen) Maßnahmen zur Erhaltung des bestehenden Gebäudes unter Einhaltung der denkmalrechtlichen Vorgaben (Vergleiche hierzu Punkt 1.7).

Grundsätzlich gilt, dass der/die Erwerber*in die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln umsetzen muss. Die mögliche Vereinbarkeit ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche Änderungen sind zu begründen. Dieses wird vertraglich vereinbart.

Weiterhin verpflichtet sich der/die Erbbauberechtigte das gesamte Erbbaugrundstück in ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten sowie die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen.

2.8 Heimfall

Der/Die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf Verlangen der Stadt Köln als Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu übertragen, wenn

1. der/die Erbbauberechtigte die Verpflichtung gemäß Punkt 2.7 nicht erfüllt und/oder,
2. der/die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück oder die Aufbauten zu einem anderen als dem genannten Zweck nutzt oder gegen die Unterhaltungsverpflichtung beziehungsweise die Versicherungsverpflichtung sowie die Lastenregelung (siehe auch beigefügter Vertragsentwurf) verstößt und/oder,
3. der/die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung des Erbbaurechtes zuwiderlaufen, insbesondere wesentlich gegen die Auflagen des abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages und/oder,

4. der/die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug kommt und/oder,
5. über das Vermögen des/der Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet ist und/oder
6. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet ist und/oder
7. ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber binnen zwei Monaten ab Eigentumsumschreibung in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus diesem Erbbaurechtsvertrag mit der Weiterübertragungsverpflichtung eingetreten ist und/oder
8. ein Ersteher in der Zwangsversteigerung anschließend binnen zwei Monaten ab Zuschlag nicht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertrag einschließlich den schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Erbbauzins übernimmt oder nach Erlöschen der Erbbauzinsrealast mit dem bisherigen Inhalt neu bestellt.

2.9 Entschädigung bei Heimfall und Ablauf

Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, so hat sie dem Erbbauberechtigten eine Vergütung für 2/3 des Verkehrswertes der Bauwerke zu gewähren, die neu errichtet wurden. Für zum Zeitpunkt der Bestellung bereits vorhandene Aufbauten hat die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 2/3 für durch den Erbbauberechtigten bewirkte Wertsteigerungen zu gewähren. Diese berechnet sich unter Berücksichtigung der Zeit, in der sich der Erbbauberechtigte vertragskonform verhalten hat ($2/3 \times \text{Wertsteigerung} \times \text{Anzahl der vertragskonformen Jahre} \div \text{vertraglich vereinbarte Laufzeit in Jahren}$). Von oder durch die Stadt Köln gewährte Förderungen werden hierbei in Abzug gebracht. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen baulichen Veränderungen und Bauwerke, die die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin vorgenommen beziehungsweise errichtet hat.

Bei Zeitablauf hat die Grundstückseigentümerin den Erbbauberechtigten für 80 % der durch den Erbbauberechtigten bewirkten Wertsteigerung an bei Vertragsabschluss bestehenden Bauwerken zu entschädigen. Eine Entschädigung in Höhe von 80 % des Verkehrswertes erfolgt lediglich für Bauwerke, die durch den Erbbauberechtigten neu errichtet wurden. Von der Entschädigung ausgeschlossen sind diejenigen baulichen Veränderungen und Bauwerke, die der Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin vorgenommen bzw. errichtet hat. Ebenso werden von oder durch die Stadt Köln gewährte Förderungen in Abzug gebracht.

2.10 Beleihung des Erbbaurechtes

Die Beleihung ist auf maximal 70% des Verkehrswertes begrenzt.

In den ersten 15 Jahren ab Bestellung darf das Erbbaurecht bis zu 80 % beliehen werden. Die Beleihung ist bis zum Beginn des 16. Jahres auf maximal 70 % zurückzuführen.

Sofern eine Förderung gemäß den öffentlichen Wohnbauförderungsbestimmungen stattfindet gilt, dass die Grundstückseigentümerin verpflichtet ist, der Beleihung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten gemäß der sich aus dem Förderantrag und dem Förderbescheid der öffentlichen Wohnungsbauförderung ergebenden Finanzierung aus allen Kapitalmarktmitteln und den NRW.BANK-Mitteln zuzustimmen.

2.11 Weiterveräußerung und Belastung

Zur Weiterveräußerung im Ganzen oder von ideellen oder realen Teilen, zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast, sowie für die Änderung des Inhaltes einer solchen Belastung, soweit sie eine weitere Belastung des Erbbaurechts zu Folge hat, ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Erbbaurechtgeberin erforderlich.

Wohnungs-/Teileigentum, Dauerwohn-, Dauernutzungs-, Wohnungs-, Untererbbaubau- oder Teilerbbaurechte dürfen nicht begründet werden.

2.12 Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln

Die Interessierten erhalten die Möglichkeit, den Grundbesitz und die Aufbauten zu besichtigen. Die Übertragung des Objektes erfolgt im gegenwärtigen altersbedingten Zustand. Alle Rechte und Ansprüche des/der Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundbesitzes und der Aufbauten werden ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt Köln die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt Köln beruhen. Einer Pflichtverletzung der Stadt Köln steht die einer gesetzlichen Vertreterin beziehungsweise eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfin oder -gehilfen gleich.

Die Stadt Köln versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind.

Die Stadt übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Absatz 5 Bundesbodenschutzgesetz auf dem Grundbesitz. Der/Die Erbbaurechtnehmer*in stellt die Stadt Köln von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des BBodSchG hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Grundbesitz herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch der Erbbauberechtigten nach § 24 II BBodSchG wird ausgeschlossen.

Die Stadt Köln weist ausdrücklich darauf hin, dass die planungsrechtlichen, bau- und denkmalschutzrechtlichen Aspekte nicht abschließend geprüft wurden und insoweit auch keine Aussagen oder Zusicherungen zur Zulässigkeit eventueller Umbaumaßnahmen getroffen werden können. Gleiches gilt für die vorgesehenen Nutzungen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen baurechtlichen Maßgaben. Es wird daher empfohlen, das Bauvorhaben vorab mit dem Stadtplanungsamt, dem Bauaufsichtsamt und dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln abzustimmen.

2.13 Erbbaurechtsvertragsentwurf

Der Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages ist dem Exposé als Anlage 1 beigefügt. Die Inhalte des Entwurfs sind verbindlich.

3. Interessensbekundungsverfahren

3.1 Aufforderung

Die Interessierten werden aufgefordert, ihr Nutzungskonzept darzustellen und dabei insbesondere darauf einzugehen, wie die Bau- und Nutzungsbeschränkungen unter Punkt 2.7 umgesetzt werden können sowie ein schlüssiges Finanzierungskonzept vorzulegen.

Die Bietenden sichern die Umsetzung ihres der Vergabe zu Grunde liegenden Gesamtkonzeptes zu; Abweichungen sind nur aus besonderem Grund und nach Zustimmung der Stadt Köln zulässig.

3.2 Beurteilung

In einem internen Workshop, zu welchem unter anderem die im Liegenschaftsausschuss der Stadt Köln vertretenen, stimmberechtigten Fraktionen jeweils Vertreterinnen beziehungsweise Vertreter entsenden, wird eine Reihenfolge nach freier Gesamtwürdigung der eingegangenen Bewerbungen festgelegt.

3.3 Entscheidung

Die Entscheidung über die Vergabe des Erbbaurechts trifft der Rat der Stadt Köln als zuständiges politisches Gremium.

3.4 Abgabefrist

Die Interessensbekundungen sind bis spätestens zum 31.07.2026 einzureichen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln. Der Nachweis der fristgerechten Einlieferung obliegt den Interessierten.

3.5 Abgabe

Verwenden Sie dazu bitte den beigefügten Vordruck „Rückmeldebogen“ auf Seiten 21/22 dieses Exposés.

Interessensbekundungen sind in einem verschlossenen Briefumschlag wie folgt an die Stadt Köln zu senden:

**Hinweis an Poststelle 23
Bitte ungeöffnet weiterleiten!**

**Stadt Köln
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Liegenschaftsabteilung – 230/1
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln**

Interessensbekundung Thurner Hof

Der verschlossene Umschlag kann auch persönlich zu den üblichen Öffnungszeiten im Stadthaus Deutz (Zimmernummer 16E61) abgegeben werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abgabe fristgerecht erfolgt (maßgebend ist das Datum des Posteingangsstempels). Die letzte Abgabe vor Ablauf der Frist ist am 29.07.2026 bis 15 Uhr möglich.

Mit der Bekundung des Interesses entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Vertrages.

Auch mit der Entgegennahme der Interessensbekundung verbleibt es bei der Entscheidungsfreiheit der Stadt Köln, ob und an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt im Erbbaurecht vergeben wird.

4. Gewährleistung

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Erbbaurechtssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Köln für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé.

Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Vergabe der Liegenschaft mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.

Mit der Veröffentlichung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Köln nicht honoriert. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.

5. Datenschutzerklärung

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens werden personenbezogene Daten erhoben und gespeichert. Bei diesen Daten handelt es sich um

- Anrede, Firmenbezeichnung, Familienname/n, Vorname/n
- Straße und Hausnummer,
- Postleitzahl, Ort,
- E-Mail-Anschrift und
- Telefonnummer/n.

Personenbezogene Daten werden dann verarbeitet, also insbesondere erhoben, übermittelt oder gespeichert, wenn dies für die Nutzung der angebotenen Leistungen der Stadt Köln erforderlich ist und Sie dem zustimmen. Im Rahmen der Abwicklung des Erbbaurechtsgeschäftes benötigt das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Liegenschaftsabteilung, Willy-Brandt-Platz 2 (Stadthaus), 50679 Köln die Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten, beispielsweise zum Zweck der Kontaktaufnahme oder Terminkoordination. Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitenden personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind. Ihre Daten werden nicht weitergegeben.

Mit der Bestätigung, diese Datenschutzerklärung zu akzeptieren, erteilen Sie der Stadt Köln die Einwilligung in die erforderliche Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für den vorgenannten Zweck. Diese Einwilligung können Sie jederzeit ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen für die Zukunft widerrufen.

Ihre im Rahmen dieses Verfahrens elektronisch erfassten personenbezogenen Daten werden nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages gelöscht. Ein Ausdruck verbleibt in der aktuell in Papierform geführten Akte. Auf Ihre Rechte zu Auskunft, Berichtigung, Löschung, Sperrung und Widerspruch bezüglich der erfassten personenbezogenen Daten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Artikel 15 bis 21 der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie die §§ 5, 18 bis 20 des Datenschutzgesetzes NRW.

Die rechtlichen Grundlagen beziehungsweise Voraussetzungen werden durch den Datenschutzbeauftragten der Stadt Köln, Herrn Frank Fricke, Stadthaus Deutz – Ostgebäude, 50679 Köln geprüft und überwacht. Der Beauftragte für den

Datenschutz ist erreichbar unter der E-Mail-Adresse:
datenschutzbeauftragter@stadt-koeln.de.

Beschwerden über das Vorgehen der Stadt Köln in dieser datenschutzrechtlichen Angelegenheit richten Sie bitte an die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44, 40102 Düsseldorf unter der Telefonnummer 0211 38424-0 oder der E-Mail-Adresse poststelle@ldi.nrw.de.

Rückmeldebogen

(für den Erwerb des städtischen Objektes Thurner Hof in Köln-Dellbrück im Rahmen der Vergabe eines Erbbaurechts)

**Hinweis für die Poststelle 23
Bitte ungeöffnet weiterleiten!**

**Stadt Köln
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Liegenschaftsabteilung – 230/1
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln**

**Interessenbekundungsverfahren
Thurner Hof**

Interessentin oder Interessent

(Firmenbezeichnung oder Name, Vorname)

(Straße, Hausnummer)

(Postleitzahl, Ort)

(Telefon, E-Mail)

Hinweise zum Verfahren

Das Interesse muss bis zum Ende der Abgabefrist, das ist am 31.07.2026 bei der Stadt Köln vorliegen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln.

Die Stadt Köln weist ausdrücklich darauf hin, dass die planungs- und baurechtlichen Aspekte nicht abschließend geprüft wurden und insoweit auch keine Aussagen oder Zusicherungen zur Zulässigkeit eventueller Umbau-, Neubau- oder Abrissmaßnahmen getroffen werden können.

Der Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages ist dem Exposé beigefügt. Die Inhalte des Entwurfs sind verbindlich.

Eine ausführliche Bewerbung unter konkreter Angabe der vorgesehenen Nutzungen ist beizufügen. Gleichfalls ist anzugeben, welche lokalen Vereine und Institutionen in die Nutzung integriert werden sollen. Zwingende Voraussetzung ist die Gemeinnützigkeit der Initiative, die das Objekt im Erbbaurecht erhält. Eine Reduzierung kommt nur dann und so lange in Betracht, wie die Nutzung gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 51 Abgabenordnung dient. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

Grundstücksbezeichnung des Erbbaurechtsobjektes:

Thurner Hof in Köln-Dellbrück, Gemarkung Thurn Strunden, Flur 69, Flurstück Nummer 2616, 568 Quadratmeter groß.

Interessensbekundung

Ich/Wir bekunden hiermit Interesse am **Erwerb des städtischen Objektes Thurner Hof in Köln-Dellbrück im Rahmen der Vergabe eines Erbbaurechts** zu den im Exposé sowie im beigefügten Erbbaurechtsvertragsentwurf genannten Konditionen.

Mit der Unterschrift werden sowohl die oben genannten Hinweise, als auch alle Ausführungen im Exposé, insbesondere die Datenschutzerklärung auf Seite 17/18 und die beigefügten Hinweise akzeptiert. Weiterhin wird bestätigt, dass mit der/m Interessent*in nach Auswahl im Rahmen eines erfolgreich durchlaufenden anschließenden Konzeptvergabeverfahrens der Erbbaurechtsvertrag in der vorliegenden Fassung abgeschlossen wird.

Datum und Unterschrift/en

(Ort und Datum)

(Unterschrift der/des Interessentin/Interessents)

Hinweise:

Jede Bewerbung und die damit verbundenen vorbereitenden Arbeiten, wie zum Beispiel die Erstellung einer Planung sowie die Klärung des Baurechtes erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko des jeweiligen Bewerbenden.

Gleiches gilt für die vorgesehenen Nutzungen und die in diesem Zusammenhang erforderlichen baurechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Maßgaben.

Ich empfehle daher, das Bauvorhaben mit dem Stadtplanungsamt, dem Bauaufsichtsamt sowie dem Amt Denkmalpflege und Denkmalschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, abzustimmen.

Kontakt

Stadt Köln
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Liegenschaftsabteilung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Gerd Clausen
Aktenzeichen 230/1 Thurner Hof
T: 0221 221-23773
F: 0221 221-24500
gerd.clausen@stadt-koeln.de
www.stadt.koeln



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Zentrale Dienste der Stadt Köln

Bildnachweis
Stadt Köln

13-JH/266-26/23/05.2026