



Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss

Ansprechpartner/in: Herr Michels

Telefon: (0221) 221-23966

Fax: (0221) 221-24389

E-Mail: frank.michels@stadt-koeln.de

Datum: 30.06.2009

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2004/2009
am Donnerstag, dem 25.06.2009, 15:00 Uhr bis 16:20 Uhr, Rathaus Spanischer Bau,
Heinrich Böll Saal (Raum-Nr. B 120)

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

Herr Jörg Frank Grüne

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Henk van Benthem	CDU	
Frau Margret Dresler-Graf	CDU	Vertretung für RM Köhler
Herr Herbert Gey	CDU	
Herr Walter Grau	CDU	
Herr Götz Bacher	SPD	
Frau Monika Möller	SPD	
Herr Johannes Eckard Waschek	SPD	
Herr Michael Zimmermann	SPD	
Frau Dr. Sabine Müller	Grüne	Vertretung für RM Sörries
Herr Bürgermeister Manfred Wolf	FDP	

Mitglieder mit beratender Stimme gem. § 58 Abs. 1 Satz 7-12 GO NRW

Herr Stefan Kühn	Die Linke.Köln
Frau Heidemarie Charlotte Piachnow	pro Köln

Verwaltung

Herr Beigeordneter Dr. Norbert Walter-Borjans
Vermessung und Kataster Amt für Liegenschaften
Museum Ludwig

Presse Zuschauer

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der fristverspätet vorgelegten Vorlagen einverstanden und beschließt nachfolgende Tagesordnung:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- 0.1 Entwicklungskonzept Porz-Mitte
 VI/151/2
 3629/2008

- 0.2 Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen
 VI/151/2
 3140/2008

- 0.3 Überörtliche Prüfung der Stadt Köln in den Jahren 2007 bis 2008 durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW
 OB/141/2
 0258/2009

- 0.4 Umsetzung des Konjunkturprogramms II
 II/20
 1536/2009

- 0.5 Handlungskonzept Behindertenpolitik "Köln überwindet Barrieren - eine Stadt für alle"
 V/V/3
 1885/2009

- 0.6 Leitbild Köln 2020
 Leitlinien für ein soziales Köln - Statusbericht
 V/50
 1947/2009

- 0.7 Sachstand Sanierung Großmarktgelände
 236
 2497/2009

- 0.8 Tiefgarage Porz unter dem Friedrich-Ebert-Platz
 230/4
 2558/2009

- 0.9 Städtische Liegenschaft Causemannstr. 58-64
 230/4

2618/2009

- 0.10 Grundstücksmarktbericht 2009 für die Stadt Köln, Bodenrichtwertkarte
Köln, Stand 01.01.2009

231

2646/2009

- 0.11 Konjunkturpaket II

hier: Festlegung der Maßnahmen der 2. Tranche, Benennung von Ersatz-
maßnahmen

II/20

2635/2009

- 0.12 Überlassung von Räumen/Immobilien aus dem Fiskalbesitz für kulturelle
Nutzungen

230/4

2769/2009

I. Öffentlicher Teil

0.1 Entwicklungskonzept Porz-Mitte VI/151/2 3629/2008

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss vertagt die Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

0.2 Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen VI/151/2 3140/2008

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss vertagt die Beschlussvorlage.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

0.3 Überörtliche Prüfung der Stadt Köln in den Jahren 2007 bis 2008 durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW OB/141/2 0258/2009

Wortprotokoll:

RM Frank bittet um eine Stellungnahme der Verwaltung zur Empfehlung der Gemeindeprüfungsanstalt NRW, wonach die Stadt Köln die derzeitige Organisationsform der Aufgabenwahrung im Bereich Vermessung und Kataster kritisch hinterfragen und objektiv evt. Vor- und Nachteile gegeneinander abwägen und ggf. eine Neuorganisation zumindest in Betracht ziehen sollte.

Ferner bittet er um Kostenbekanntgabe hinsichtlich der Empfehlung, zur Erhaltung der fachlichen Leistungsfähigkeit ein für das Vermessungs- und Katasterwesen spezifisches Personalentwicklungskonzept zu erstellen.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss nimmt den Prüfbericht inkl. der Anmerkungen der Ver-

waltung sowie der Stellungnahme des Rechnungsprüfungsausschusses zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**0.4 Umsetzung des Konjunkturprogramms II
II/20
1536/2009**

Mitteilung:

Die Stadt Köln erhält im Rahmen des Konjunkturpakets II Mittel in Höhe von rd. 100,3 Mio. €

Die Umsetzung der Maßnahmen bedarf nach den Bestimmungen des Zukunftsinvestitionsgesetzes der Zustimmung des Rates.

Nach der vom Rat am 26.03.2009 beschlossenen „1. Änderungssatzung der Zuständigkeitsordnung vom 19.06.2007“ ist die Vorlage den Fachausschüssen vorab zur Kenntnis zu geben.

Die entsprechende Vorlage für die Sitzung des Rates am 05.05.2009 über die Umsetzung der nach derzeitigem Erkenntnisstand förderfähigen Maßnahmen ist als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**0.5 Handlungskonzept Behindertenpolitik "Köln überwindet Barrieren - eine Stadt für alle"
V/V/3
1885/2009**

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss stellt die Beschlussvorlage zurück.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

**0.6 Leitbild Köln 2020
Leitlinien für ein soziales Köln - Statusbericht
V/50**

1947/2009

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss stellt die Beschlussvorlage zurück.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

0.7 Sachstand Sanierung Großmarktgelände
236
2497/2009

Mitteilung:

Aufgrund einer neuerlich vorgenommenen Begutachtung des Hallenhauptdaches im Rahmen der Vorbereitungen für die Ausschreibung der Dachsanierung vom 06.05.2009 durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hat sich die Verschlechterung der Festigkeit des Daches der Großmarkthalle ergeben. Daraufhin hat die Verwaltung eine sofortige Sanierungsmaßnahme am 27.05.2009 eingeleitet. Das Bedarfsfeststellungsverfahren mit Beschlussfassung und Öffentlicher Ausschreibung konnte nicht mehr abgewartet werden.

Nachdem der Rat in seiner Sitzung am 19.06.2007 beschlossen hatte, den Großmarkt bis ins Jahr 2020 auf dem jetzigen Areal zu belassen, wurde bereits am 12.04. und 09.05.2007 vor dem Hintergrund der Sicherheit der Hallenüberdachung das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eingeholt. Die damit als notwendig angezeigten Reparaturen an der der Halle vorgelagerten Dachfläche wurden von der Verwaltung unverzüglich veranlasst.

In der Folge wurde die Sanierung der gesamten Hallenüberdachung inkl. der vorgelagerten Dachfläche in die Maßnahmenplanung des Großmarktes aufgenommen. Die zur Einleitung des Bedarfsfeststellungs- und Vergabeverfahrens sowie der Bereitstellung der Haushaltsmittel erforderlichen Wege wurden eingeleitet. Wie dem Rechnungsprüfungsamt mit Schreiben vom 27.04.2009 mitgeteilt wurde, wies die Maßnahmenplanung gem. qualifizierter Kostenschätzung ein Kostenvolumen in Höhe von 1.787.500 EUR aus. Aus Kostengründen sollte die Maßnahme zunächst noch auf das dringend notwendige Maß reduziert werden. Aus diesem Grund erfolgte eine ergänzende Ortsbesichtigung des Daches mit demselben Gutachter am 06.05.2009.

Zur aktuellen Situation liegt daraufhin der Verwaltung seit dem 12.05.2009 das Gutachten vom 07.05.09 vor, das in Ergänzung zu den in 2007 getroffenen Feststellungen die Sanierung des Daches dringend empfiehlt. Der Zustand hat sich seit 2007 merklich verschlechtert. Das Gutachten hält fest, dass „die Lagesicherheit der Dacheindeckung bei einem Windanriff (Sturm), mit dem sich daraus ergebenden Gefährdungspotential, nicht gewährleistet ist“ und die Sanierung unverzüglich in die Wege zu leiten ist.

In Auswertung des Gutachtens hat sich die Verwaltung der nachdrücklichen Empfehlung angeschlossen. Darüber hinaus wurde nach fachlicher und rechtlicher Abwägung der momentanen Situation Gefahr in Verzug festgestellt und am 27.05.2009 die sofortige Auftragserteilung im Wege der freihändigen Vergabe veranlasst. Um trotz der schnellen Beauftragung Vergleichswerte für die Vergabe zu haben, haben sich die beteiligten Dienststellen

darauf geeinigt, mindestens drei Preise von Dachdeckern telefonisch anzufragen und dann den günstigsten zu beauftragen, der am ehesten mit den Sanierungsmaßnahmen beginnen kann. Das Leistungsverzeichnis zum Auftrag liegt vor und umfasst den im Gutachten geschilderten südwestlichen Bereich des Hallendaches. Der vorgelagerte Flachbau und der nordöstliche Etagendachbereich bleiben zumindest zunächst außen vor. Der mit der beabsichtigten Maßnahme verbundene Unterhaltungsaufwand ist im Doppelhaltshalt 2008/2009 im Teilergebnisplan 0202-Märkte in Teilplanzeile 13-Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen berücksichtigt.

Das Rechnungsprüfungsamt und alle beteiligten Stellen sind im Verfahren eingebunden und werden auf dem Laufenden gehalten.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

0.8 Tiefgarage Porz unter dem Friedrich-Ebert-Platz 230/4 2558/2009

Mitteilung:

Die Verwaltung nimmt wie folgt zu den aktuellen Geschehnissen um die Schließung der Porzer Filiale der insolventen Kaufhauskette Hertie und den jüngsten Presseberichten bezüglich der Tiefgarage Porz Stellung:

Durch Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 01.03.2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Hertie GmbH in Essen eröffnet. Die Gläubigerversammlung in diesem Insolvenzverfahren hat am 20.05.2009 die Einstellung des Geschäftsbetriebs in allen 54 Hertie-Warenhäusern und der Unternehmenszentrale in Essen beschlossen. Hiervon ist auch die Filiale in Porz betroffen.

Zwischen der Hertie GmbH und der Stadt Köln besteht ein unbefristeter Mietvertrag über die Tiefgarage Porz. Dieser Mietvertrag wurde nun durch den bestellten Insolvenzverwalter zum 31.08.2009 gekündigt.

Sobald die Hertie GmbH den Betrieb in der Warenhausimmobilie und damit auch den Betrieb der Tiefgarage aufgibt - dies kann auch schon vor dem 31.08.2009 geschehen -, wird die Verwaltung die Tiefgarage Porz für die Öffentlichkeit schließen. Dies geschieht insbesondere aus folgenden Gründen:

- 1.) Die vorhandenen technischen Mängel erlauben – nach Umsetzung einiger Sofortmaßnahmen - den Betrieb der Tiefgaragen maximal bis zum Ende des Jahres 2009.
- 2.) Der Verwaltung liegen durch einen Gutachter in Jahr 2008 ermittelte Verkehrsauslastungswerte der Tiefgarage Porz vor. Danach war die Tiefgarage Porz werktags in den Nachmittagsstunden am höchsten (zu 34 %) ausgelastet. Am Samstag wies die Tiefgarage eine Spitzenauslastung in der Zeit von 11:00 bis 12:00 Uhr von 71% auf.

Nach Aussage der Hertie GmbH handelt es sich bei etwa 80% aller Parkkunden der Tiefgarage Porz um Kunden des Warenhauses, die nun nach Einstellung des Warenhausbetriebes als Nutzer der TG entfallen. Die sowieso schon geringe Auslastung der TG wird sich dann weiterhin gravierend reduzieren, so dass ohne die Warenhauskunden ein weiterer Betrieb wirtschaftlich nicht vertretbar erscheint.

Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2008 steht im Innenstadtbereich von Porz für die Besucher/Kunden im Bestand ausreichend Parkraum zur Verfügung. Ein Parkdruck liegt demnach selbst zu Stoßzeiten nicht vor.

- 3.) Laut der GaragenVO NW muss eine öffentliche Tiefgarage dieser Größenordnung während des Betriebes ständig mit einer Person besetzt sein. Derzeit übernimmt diese Aufgabe die Hertie GmbH mit der Aufschaltung des Notrufes auf den während der Öffnungszeiten des Warenhauses ständig besetzten Infopoint im Warenhaus. Nach Geschäftschluss und am Wochenende ist die TG deswegen auch geschlossen.
- 4.) Die in der Tiefgarage vorhandene Parkautomatik (Kassenautomaten, Schranken etc.) gehören nicht der Stadt Köln. Wer derzeit oder nach Beendigung des Insolvenzverfahrens Eigentümer der Parkautomatik ist, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung.

Wie in den Sitzungen im November/Dezember 2008 (Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008, Bezirksvertretung 7 am 02.12.2008 und Liegenschaftsausschuss am 11.12.2008) mitgeteilt wurde, liegt der Verwaltung seit August 2008 ein Gutachten über den technischen und baulichen Zustand der TG vor. Das Ingenieurbüro Pabst & Partner Ingenieure wurde von der Verwaltung beauftragt, den Schadensumfang in der Tiefgarage Porz zu ermitteln und entsprechende Sanierungsvorschläge inklusive dazugehöriger Kostenschätzungen zu erarbeiten.

Zusammenfassend stellte das Gutachten fest, dass die Tiefgarage erhebliche Mängel und Schäden aufweist, insbesondere hinsichtlich der Abdichtung der Tiefgaragendecke, der tragenden Bauteile, des Brandschutzes sowie der haustechnischen Anlagen.

Nur durch die Beauftragung einiger bereits noch in 2008 umgesetzter Sofortmaßnahmen in Hinblick auf den Personenschutz wurde es ermöglicht, die unverzügliche Schließung der Tiefgarage Porz zu verhindern. Der Betrieb der Tiefgarage konnte somit für ein weiteres Jahr bis maximal Ende 2009 gesichert werden.

Danach hätte zwingend entweder eine umfangreiche Sanierung der Tiefgarage oder aber deren Schließung aufgrund der nicht mehr vertretbaren technischen Mängel erfolgen müssen.

In einem Bericht des Kölner Stadtanzeigers vom 03.06.2009 heißt es: "Jahrelang hat die Stadt Köln die Immobilie, die ihr mit der Eingemeindung der ehemals selbständigen Stadt Porz gewissermaßen als Geschenk zugefallen war, systematisch verkommen lassen. Über Jahrzehnte flossen die Mittel, die mit der Vermietung des Parkhauses an Karstadt und später an Hertie erwirtschaftet wurden, in den städtischen Haushalt."

Seit Eröffnung der Tiefgarage gab es bauliche und technische Mängel, die ständig behoben werden mussten. Vor dem Hintergrund einer angestrebten Übernahme der Tiefgarage durch die Karstadt AG -später durch die Hertie GmbH- und einer damit verbundenen Sanierung und optischen Verschönerung hat sich die Verwaltung im Wesentlichen auf die laufende Unterhaltung der Technik und des Baukörpers, nicht aber auf die Sanierung und Verschönerungsarbeiten konzentriert. Die Verwaltung hat dazu allein in den letzten 5 Jahren insgesamt ca. € 220.000 in die bauliche Unterhaltung der Tiefgarage investiert.

Im Vergleichszeitraum lag der Kostendeckungsgrad der Tiefgarage bei ca. 60%. Entgegen des Eindrucks, der durch den Zeitungsbericht entstanden ist, hat die Verwaltung nicht nur die Einnahmen realisiert, sondern sich auch aktiv um den Erhalt des Gebäudes gekümmert. Dieser Kostendeckungsgrad wird sich nach Wegfall der Hertiekunden gravierend reduzieren, so dass der Zuschussbedarf aus dem städtischen Haushalt noch höher wäre.

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzung bzw. Sanierung der Tiefgarage Porz stark von der zukünftigen Nutzung der Warenhausimmobilie abhängig. Auch wenn es wohl mehrere Interessenten für die Immobilie geben soll, ist nach Kenntnis der Verwaltung seitens der Eigentümer zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Entscheidung gefallen. Hier ist allerdings nochmals anzumerken, dass es sich um ein Immobiliengeschäft zwischen 2 Privaten handelt, die Stadt ist dabei weder involviert noch kann sie konkret Einfluss darauf nehmen.

Wie die Verwaltung dazu bereits in der Mitteilung Ende 2008 dargestellt hat, erscheint derzeit als einzig sinnvolle Lösung, zunächst die Entwicklung in Hinblick auf die neue Nutzung des Warenhauses abzuwarten, um dann mit dem neuen Eigentümer / Nutzer Gespräche über die für ihn notwendige Tiefgarage zu führen.

Ein Gesamtpaket, bestehend aus der Warenhausimmobilie, der Tiefgarage sowie der angestrebten Randbebauung an der Westseite des Platzes erscheint auch weiterhin sowohl für die Stadt als auch für den zukünftigen Investor die attraktivste und wirtschaftlichste Lösung.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**0.9 Städtische Liegenschaft Causemannstr. 58-64
 230/4
 2618/2009**

Mitteilung:

Mit Beschlussvorlage zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 19.03.2009 (TOP. 8.9.3.) beschreibt die Liegenschaftsverwaltung die Notwendigkeit eines Fassadenvollwärmeschutzes bei den städt. Wohnhäusern Causemannstr. 58-64 und

bittet den LA um Freigabe der für die Durchführung dieser Maßnahme benötigten Mittel.

Der LA hat seine Entscheidung zunächst zurückgestellt, da noch Klärungsbedarf besteht und bittet um Stellungnahme zu folgenden Punkten:

RM Waschek erklärt, dass es sich bei der Immobilie Causemannstr. 58-64 um ein marodes Gebäude handle und insofern 233.000,- € dafür viel Geld seien. Er bittet um Mitteilung, ob es nicht andere Möglichkeiten gibt, ggfs. in Verbindung mit den gegenüberliegenden Gebäuden der Wohnungsversorgungsbetriebe Köln.

Auf dem in unmittelbarer Nähe liegenden städt. Grundstück Causemannstr. 29-31 betreiben die Wohnungsversorgungsbetriebe zwei Übergangsheime. Es ist vorgesehen, diese maroden Aufbauten abzureißen und dieses Grundstück dann mit modernen, öffentlich geförderten Wohnungen mit Belegungsbindungen zu bebauen. Nach Fertigstellung können diese neuen preisgünstigen Wohnungen den Bewohnern der Häuser Causemannstr. 58-64 zur Verfügung gestellt werden. Nach Umsetzung der Bewohner können die Häuser Causemannstr. 58-64 ebenfalls niedergelegt und durch neue Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in moderner Ausstattung ersetzt werden.

RM Grau bittet um summenmäßige Bekanntgabe der Mittel, die die Stadt in den letzten Jahren für das Gebäude aufgewendet hat.

Seitens der Liegenschaftsverwaltung wurden für die Bauunterhaltung bei den Gebäuden Causemannstr. 58-64 seit dem Jahr 2000 bis heute insgesamt ca. 300.000,00 € aufgewendet.

Die Wohnungsversorgungsbetriebe haben angeboten, die Objekte Causemannstr. 58-64 in die dortige Verwaltung zu übernehmen, um das Gesamtprojekt federführend zu realisieren. Es wurde deshalb abgestimmt, dass die Verwaltung der Häuser Causemannstr. 58-64 mit Wirkung zum 01.07.2009 von der Liegenschaftsverwaltung in die Verwaltung der Wohnungsversorgungsbetriebe übertragen wird. Die weitere Abwicklung für das gesamte Vorhaben liegt somit zukünftig in der Zuständigkeit der Wohnversorgungsbetriebe.

Vor diesem Hintergrund wird die von der Liegenschaftsverwaltung vorgesehene Modernisierung bei den Häusern Causemannstr. 58-64 nicht mehr durchgeführt. Die Beschlussvorlage zur Sitzung vom 19.03.2009 (TOP. 8.9.3.) wird daher zurückgezogen.

Parallel zum Liegenschaftsausschuss hat auch die Bezirksvertretung 6 mit Beschluss vom 30.04.2009 (TOP 8.3.4) gleichfalls dieses Vorhaben dem Grunde nach beschlossen. Die Stellungnahme hierzu erfolgt unmittelbar durch die Fachverwaltung – Wohnungsversorgungsbetrieb.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

0.10 Grundstücksmarktbericht 2009 für die Stadt Köln, Bodenrichtwertkarte Köln, Stand 01.01.2009
231
2646/2009

Mitteilung:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat den „Grundstücksmarktbericht 2009 für die Stadt Köln“ (Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahre 2008 zum Stichtag 01.01.2009) herausgegeben und die „Bodenrichtwertkarte Köln, Stand 01.01.2009“ veröffentlicht.

Die Mitglieder des Liegenschaftsausschusses erhalten zur Information über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in Köln 1 Exemplar des Grundstücksmarktberichtes 2009 in der Sitzung.

Den Fraktionen werden der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte zugesandt.

Die wesentlichen Aussagen zur Preisentwicklung, zur Umsatzentwicklung und zum Preisniveau in den unterschiedlichen Marktsegmenten des Grundstücksmarktes in Köln sind in Ziffer 1 des Grundstücksmarktberichtes zusammengefasst. Hierauf wird besonders verwiesen.

Außerdem sind die Beiträge zur Ziffer 6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche bei Ein-/Zweifamilienhäusern, der insbesondere dem Bürger einen aktuellen Marktüberblick vermitteln kann, und zur Ziffer 9.9 Marktanpassungsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser, der insbesondere für Wertermittlungssachverständige bedeutsam ist, neu bearbeitet worden.

Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an Interessenten – vorwiegend Immobilienfirmen, Makler- und Architekturbüros, freie Sachverständige und Gutachter, Kreditinstitute, Investoren – gegen Gebühr abgegeben (Bodenrichtwertkarte 125 €, Grundstücksmarktbericht 40 €).

Die Bodenrichtwertkarte, den Grundstücksmarktbericht und sein übriges Leistungsangebot präsentiert der Gutachterausschuss im Internet unter der Adresse <http://www.koeln.de/gutachterausschuss> .

Von dieser Internetseite wird auch die Verbindung zum neugestalteten BORISplus (<http://www.borisplus.nrw.de>) geschaltet, wo sich alle Gutachterausschüsse in NRW in einem gemeinsamen Internetportal präsentieren. Dort können der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte eingesehen und ein Download veranlasst werden. Seit September 2008 können dort allgemeine Preisauskünfte über die Preise bebauter Immobilien abgefragt werden, zunächst für Wohnungseigentum und Ein-/Zweifamilienhäuser.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

0.11 Konjunkturpaket II
hier: Festlegung der Maßnahmen der 2. Tranche, Benennung von Ersatzmaßnahmen
II/20
2635/2009

Mitteilung:

Die Stadt Köln erhält im Rahmen des Konjunkturpakets II Mittel in Höhe von rd. 100,3 Mio. €.

Die Umsetzung der Maßnahmen bedarf nach den Bestimmungen des Zukunftsinvestitionsgesetzes der Zustimmung des Rates.

Nach der vom Rat am 26.03.2009 beschlossenen „1. Änderungssatzung der Zuständigkeitsordnung vom 19.06.2007“ ist die Vorlage den Fachausschüssen vorab zur Kenntnis zu geben.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.05.2009 als 1. Tranche Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von 57.580.000 € beschlossen. Es soll nunmehr die Entscheidung über die Umsetzung der Maßnahmen der 2. Tranche mit einem Volumen von 42.741.027 € herbeigeführt werden.

Der Rat hat in seiner oben genannten Sitzung die Verwaltung ferner beauftragt, Ersatzmaßnahmen zu benennen, die Projekte ersetzen sollen, wenn diese nicht durchgeführt werden können.

Die entsprechende Vorlage für die Sitzung des Rates am 30.06.2009, die den Mitgliedern der Ausschüsse bereits mit separatem Schreiben übersandt wurde, ist als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

0.12 Überlassung von Räumen/Immobilien aus dem Fiskalbesitz für kulturelle Nutzungen
230/4
2769/2009

Wortprotokoll:

RM Waschek erklärt, dass sich nach seinem Kenntnisstand der Mieter des Ateliers Brühler Landstr. 428, Herr Zwillinger, dauerhaft in München aufhält. Er fragt daher, ob dies der Verwaltung bekannt sei.

Der Liegenschaftsausschuss bittet, die ergänzte Mitteilung ebenfalls dem Ausschuss Kunst und Kultur zur Kenntnis zu geben.

Einleitend ergänzt die Verwaltung die Mitteilung hinsichtlich Subventionen für die Ausstellungshalle Niehler Str. 102 – 158, Geb. 10, EG.

Mitteilung:

Der Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.03.2007 die Liegenschaftsverwaltung aufgefordert jährlich schriftlich mitzuteilen, zu welchen Konditionen Räume bzw. ganze Immobilien für kulturelle Zwecke überlassen wurden und so durch das Liegenschaftsbudget dauerhaft gefördert werden:

Stadtbezirk 1 (Innenstadt):

Ateliers:

Gummersbacher Str. o. Nr.

Mieter: Weischer

Fläche ca. 83 m² Mietwert: 158,00 €/Monat Miete: 158,00 €

Ludolf-Camphausen-Str. 18-20

Mieter: Marx

Fläche ca. 975 m² Mietwert: 838,27 €/Monat Miete: 838,27 €

Ludolf-Camphausen-Str. 22-24

Mieter: Klauke

Fläche ca. 750 m² Mietwert: 915,87 €/Monat Miete: 915,87 €

Sonstige:

Eisenmarkt 2 – 4

Nutzer: Puppenspiele "Hänneschen Theater"

Fläche ca. 1.334 m² Mietwert: 9.153,40 €/Monat Mietfrei

Eisenmarkt 2 – 4/Markmannsgasse 7

Nutzer: Breslauer Sammlung

Fläche ca. 266 m² Mietwert: 2.207,80 €/Monat Mietfrei

Große Neugasse 2 "Brügelmann-Haus"

Mieter: Theater Senftöpfchen

Fläche ca. 450 m² Mietwert: 3.646,81 €/Monat Mietfrei

Hahnenstr. 6 "Die Brücke"

Mieter: Kölnischer Kunstverein

Fläche ca. 2.179 m² Mietwert: 14.460,34 €/Monat Mietfrei

Zugweg 10

Mieter: Freies Werkstatt Theater

Fläche ca. 1.319 m²

Mietwert: 4.957,00 €/Monat

Mietfrei

Stadtbezirk 2 (Rodenkirchen):

Ateliers:

Sürther Hauptstr. 149

Mieter: Mohr + Wächter

Fläche ca. 110 m²

Mietwert: 770,00 €/Monat

Miete: 275,00 €

Mieter: Bozdogan

Fläche ca. 61 m²

Mietwert: 427,00 €/Monat

Miete: 152,50 €

Mieter: Müller

Fläche ca. 61 m²

Mietwert: 427,00 €/Monat/Kalt

Miete: 152,50 €

Mieter: Schüller-Pauls

Fläche ca. 51 m²

Mietwert: 357,00 €

Miete: 127,50 €

Brühler Landstr. 428

Mieter: Obermaier

Fläche ca. 77 m²

Mietwert: 462,00 €

Miete: 265,00 €

Mieter: Zwilling

Fläche ca. 64 m²

Mietwert: 384,00 €

Miete: 220,00 €

Stadtbezirk 5 (Nippes):

Atelierhaus	Anzahl Ateliers	qm	Mietwert Nettokalt monatl.	Betriebskosten/m ² monatl.	Heizkosten/m ² monatl.	Miete/ Gesamtkosten/m ² monatl.	gezahlte Bruttomiete/m ² monatl.	jährliche Subvention
Niehler Str. 102 - 158 Geb. 10 (CAP II)	6	657	2,00 €	1,70 €	5,87 €	9,57 €	3,60 €	47.067,48 €
Niehler Str. 102 - 158 Geb. 29 c	2	146	2,00 €	1,70 €	5,87 €	9,57 €	3,57 €	10.512,00 €
Niehler Str. 102 - 158 Geb. 35 (CAP I)	12	1273	2,00 €	1,70 €	5,87 €	9,57 €	3,14 €	98.224,68 €
Niehler Str. 102 - 158 Geb. 36 a (CAP III)	4	176	2,00 €	1,70 €	5,87 €	9,57 €	3,14 €	13.580,16 €
Atelier-subvention	24	2252						169.384,32 €

Niehler Str. 102 - 158 Geb. 10, EG Ausstellungshalle		1000	2,00 €	1,70 €	5,87 €	9,57 €	0,00 €	114.840,00 €
Gesamt- subvention								284.224,32 €

Im Jahr 2008 betragen die Mieten somit rd. 9,57 €/m². Die Nutzung erfolgt daher nicht nur mietfrei, sondern erfordert zudem noch einen Zuschuss in Höhe von durchschnittlich 6,21 €/m² monatlich durch die Liegenschaftsverwaltung. Darüber hinaus trägt die Liegenschaftsverwaltung die Kosten für die laufende Instandhaltung.

Resümee:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Liegenschaftsverwaltung alleine in den vorgenannten Fällen auf Mieteinnahmen verzichtet bzw. diese in nicht unerheblicher Höhe bezuschusst. Die Summe beläuft sich auf rd. 716.840,00 € p.a.

Darüber hinaus ist die Liegenschaftsverwaltung auch für die laufende bauliche Unterhaltung der Objekte zuständig. Diese Kosten lassen sich nicht schätzen. Jedoch sind z. B. die nachfolgenden Baumaßnahmen bei den nachfolgenden Immobilien in Kürze zu beauftragen bzw. wurden erst vor kurzem schlussgerechnet:

Niehler Str. 102 – 158, Clouth-Gelände, Halle 10, Ausstellungshalle

Herrichtung der Halle zu einer Ausstellungshalle 44.000,00 €
(Arbeiten wurden in 2008 beendet, Bauabnahme durch die Bauaufsicht in 08/2008)

Hahnenstr. 6 „Die Brücke“

Einbau einer neuen Lüftungsanlage 140.000,00 €
(beauftragt, Arbeiten werden in 2009 beendet)

Sanierung der Natursteinfassade 200.000,00 €
(Maßnahme wurde in 2008 beendet)

Zugweg 10

Erstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges 280.000,00 €
(beauftragt, Arbeiten werden in 2009 beendet)

Erneuerung der Aufzugsanlage 230.000,00 €
(beauftragt, Arbeiten werden in 2009 bzw. 2010 beendet)

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

Der Liegenschaftsausschuss bittet, die ergänzte Mitteilung ebenfalls dem Ausschuss Kunst und Kultur zur Kenntnis zu geben.

RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

Frank Michels
Protokollführer