



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2009	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	08.12.2009	
Liegenschaftsausschuss	10.12.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### **Revitalisierung von Porz-Mitte, Friedrich-Ebert-Platz Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung zum Antrag der SPD-Fraktion und Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 09.10.2009**

Zum Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 09.10.2009 zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.12.2009 in der obigen Angelegenheit nimmt die Liegenschaftsverwaltung wie folgt Stellung:

Die Liegenschaftsverwaltung führt mit dem derzeit einzigen hier bekannten Kaufinteressenten für das ehemalige Hertie-Warenhaus seit langem konstruktive Gespräche über die städtische Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz. Die Tiefgarage spielt im Rahmen des notwendigen Stellplatznachweises nämlich die entscheidende Rolle.

In diesen Gesprächen hat die Liegenschaftsverwaltung klargestellt, dass nach eingehender juristischer Prüfung für die Übertragung des erforderlichen Eigentums an der Tiefgarage lediglich ein Verkauf in Betracht kommt.

Aufgrund der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der bestehenden öffentlichen Widmung des über der Tiefgarage befindlichen Friedrich-Ebert-Platzes bedeutet das im konkreten Fall, dass der in Rede stehende Kaufinteressent keinerlei Einwirkungsmöglichkeiten auf die Platzfläche hat und eine Realisierung der von ihm in der Vergangenheit angedachten „großen“ Bebauung, wenn überhaupt, erst nach Durchführung eines separaten und von ihm zu initiiierenden B-Plan-Änderungsverfahrens sowie anschließender förmlicher Einziehung der öffentlichen Platzfläche möglich wäre. Es würde sich bei dem angedachten Grundstücksverkauf, der der abschließenden Genehmigung des Rates bedarf, also um einen Vorgang handeln, aus dem der Kaufinteressent keinerlei Rechte für die Bebauung der Platzfläche herleiten kann.

Der Kaufinteressent hat die Kaufpreisvorstellung der Stadt zur Kenntnis genommen, allerdings auch erklärt, dass sein Projekt zur Revitalisierung wirtschaftlich tragfähig sein müsse. Insofern werde er das erzielte Ergebnis in seine Verhandlungen mit dem Eigentümer der Warenhausimmobilie einfließen lassen und anstreben, dass von dort eine adäquate Kaufpreisreduzierung erfolgt. Über das Ergebnis werde er die Stadt informieren. Dies steht bisher jedoch noch aus (Stand: 20.11.2009).

In der Sitzung am 27.08.2009 hat der Liegenschaftsausschuss die Verwaltung im Rahmen der Beschlussfassung über den Antrag der CDU-Fraktion vom 20.08.2009 beauftragt, bis zur Sitzung des Rates im November 2009 eine verwaltungsseitig abgestimmte und mit dem Investor endverhandelte Verkaufsvorlage vorzulegen.

Am 25.09.2009 fand mit Vertretern des Eigentümers der Warenhausimmobilie und der Liegenschaftsverwaltung bei Herrn Stadtkämmerer Dr. Walter-Borjans ein Gespräch statt, in dessen Verlauf man von Seiten des Eigentümers der Warenhausimmobilie bestätigt haben wollte, dass eine zusätzliche Subventionierung der Stadt zur Sanierung der Tiefgarage über die angedachte Kaufpreisreduzierung auf einen Euro hinaus nicht möglich wäre.

Über den vorgenannten Sachverhalt wurde die Bezirksvertretung Porz im Rahmen der Stellungnahme zu einem Antrag der CDU-/ und FDP-Fraktion vom 07.09.2009 (vgl. Vorlagen-Nr. 3951/2009) in ihrer Sitzung am 22.09.2009 unterrichtet.

Der in dem jetzt vorliegenden Antrag formulierte Beschlussvorschlag – Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit Vorgaben - würde bei Zustimmung dazu führen, dass, bedingt durch den zeitlichen Aspekt (Verfahrensdauer nach Vorlage der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen = mind. 6 Monate) die gesamten bisher erzielten Verhandlungsergebnisse hinfällig wären. Der derzeit einzige Kaufinteressent hat jedenfalls bereits telefonisch auf Rückfrage erklärt, vom Erwerb des Warenhauses und Tiefgarage schon aus zeitlichen Gründen Abstand zu nehmen, wenn im Vorfeld ein „städtebaulicher Wettbewerb“ durchzuführen wäre.

**Auch vor dem Hintergrund, dass die städtische Tiefgarage und das im Fremdeigentum befindliche Warenhaus als faktische wirtschaftliche Einheit betrachtet werden müssen, rät die Liegenschaftsverwaltung von der aufgeführten Beschlussfassung dringend ab.**

Zu Punkt 2. des Antrages vom 09.10.2009 kann bereits heute wie folgt Stellung genommen werden:

Die Liegenschaftsverwaltung weist einleitend in aller Deutlichkeit darauf hin, dass die hier angedachte „Loslösung“ der Tiefgarage aus dem faktischen wirtschaftlichen Verbund mit dem Warenhaus für die Revitalisierung des Hertie-Warenhauses zu einem gravierenden Problem führt. Der Betrieb der Tiefgarage nach umfangreicher Sanierung und technischer Erneuerung ohne das Warenhaus wäre zwar grundsätzlich möglich, eine Revitalisierung des Warenhauses ohne die Tiefgarage jedoch nicht. Zum Einen sind baurechtlich notwendige Stellplätze nachzuweisen, zum Anderen ist eine Einzelhandelsimmobilie ohne Kundenparkplätze nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Sollte also der vorliegende Antrag in dieser Form beschlossen und umgesetzt werden, so würde Porz zwar unter Aufwendung von mehreren Millionen Euro Steuergeldern – Finanzmittel zur Sanierung der Tiefgarage stehen im übrigen im Haushalt derzeit im notwendigen Umfang auch nicht zur Verfügung – ggfs. eine Randbebauung, eine sanierte Tiefgarage – mit einer faktischen Frequentierung lediglich an Markttagen – und einen qua-

litätvollen Friedrich-Ebert-Platz mit Aufenthaltsqualität aber auch eine auf unbestimmte Zeit leerstehende Kaufhausruine genau im Zentrum haben.

- zu a) Gemäß aktueller Stellungnahme der Straßenbauverwaltung kann auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen in der Tiefgarage gänzlich verzichtet werden, da das Angebot an Stellplätzen im unmittelbaren Umfeld als ausreichend angesehen werden kann. Diese Aussage ist auch belegbar durch die Wirtschaftlichkeitsdaten der Tiefgarage aus den vergangenen Jahren.
- zu b) Eine Übernahme der unsanierten Tiefgarage durch den Erwerber des Westgrundstücks (Bereich der Randbebauung) ist selbst bei Reduzierung des Kaufpreises auf einen Euro wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Kosten für die Sanierung der Tiefgarage belaufen sich nach einem der Liegenschaftsverwaltung vorliegenden Gutachten auf rd. 4,6 Mio. Euro. Zu den Sanierungskosten kämen dann bei einer unterstellten 3-4-geschossigen Bebauung noch einmal rd. 1 Mio. Euro Mehrkosten für erforderliche Gründungsmaßnahmen innerhalb des Tiefgaragenbaukörpers hinzu. Bei einer zulässigen Ausnutzung der Randbebauung mit 4.000 m<sup>2</sup> BGF ergeben sich weiterhin Baukosten in Höhe von mindestens 7 Mio. Euro. Daraus resultierend betragen die Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF rd. 3.150,- €
- zu c) Da der Liegenschaftsverwaltung bisher mit Ausnahme des einleitend aufgeführten Kaufinteressenten, der die Tiefgarage unsaniert übernehmen würde, keine weiteren Investoren bekannt sind, können hinsichtlich möglicher Beteiligung weiterer Investoren an den Kosten der Tiefgaragensanierung keine Aussagen getroffen werden. Es erscheint jedoch aufgrund der Gesamtsituation unwahrscheinlich, dass sich ein solcher Investor findet.
- zu d) Eine Sanierung der Tiefgarage mit anschließendem Weiterbetrieb durch die Stadt Köln ist nach Auffassung der Liegenschaftsverwaltung weder sinnvoll, noch wirtschaftlich vertretbar. Ein Verkauf der Tiefgarage im sanierten Zustand erscheint zwar möglich, jedoch dürfte es äußerst unwahrscheinlich sein, dass ein Investor bereit ist, den dann anzuhaltenden Wert (mindestens Sanierungskosten plus Bodenwert) zu entrichten. Ein Verkauf unterhalb dieses Wertes würde gegen EU-beihilferechtliche Bestimmungen verstoßen.

Ziel ist es, für den Erwerber der Warenhausimmobilie günstige Rahmenbedingungen zu schaffen, die ihm eine wirtschaftliche Darstellbarkeit des Gesamtprojektes ermöglichen und gleichzeitig zu einer Aufwertung von Porz-Mitte und insbesondere des Friedrich-Ebert-Platzes führen.

gez. Dr. Walter-Borjans