



**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Herr Michels

Telefon: (0221) 221-23966

Fax: (0221) 221-24389

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

Datum: 04.03.2010

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Donnerstag, dem 21.01.2010, 15:01 Uhr bis 16:07 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Heinrich Böll Saal (Raum-Nr. B 120)

Anwesend waren:

Vorsitzender

Herr Jörg Frank

GRÜNE

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Werner Böllinger

SPD

Herr Michael Zimmermann

SPD

Herr Herbert Gey

CDU

Frau Anna-Maria Henk-Hollstein

CDU

Herr Manfred Richter

GRÜNE

Herr Bürgermeister Manfred Wolf

FDP

Mitglieder mit beratender Stimme nach § 58 Absatz 1 Satz 7 bis 12 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

Herr Hans-Martin Breninek

pro Köln

Herr Stefan Kühn

DIE LINKE

Verwaltung

Herr Beigeordneter Dr. Norbert Walter-Borjans

Stadtverwaltung Amt für Liegenschaften, Verm. u. Kat.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Amt für Wohnungswesen

Schriftführer

Herr Frank Michels

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der verfristet vorgelegten Beschlussvorlagen einverstanden und beschließt folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1. Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen
OB/15
3140/2008

Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Zukünftige Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen
OB/15
AN/0194/2010

- 1.2 Stadtentwicklungskonzept Wohnen
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau
OB/15; V/56
3280/2009

- 1.3 Entwicklungskonzept Porz-Mitte
OB/15
3629/2008

- 1.4 Umbesetzung und Neubestellung von Mitgliedern des Umlegungsausschusses der Stadt Köln
234
5193/2009

- 1.5 Förderung von Baugruppenprojekten
OB/15
5283/2009

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen OB/15 3140/2008

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat unter Bezugnahme auf das Beratungsergebnis zum modifizierten Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – AN/0194/2010 – die Annahme des folgenden geänderten Beschlussvorschlages:

Der Rat nimmt die Empfehlungen der Verwaltung zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen mit folgenden Ausnahmen:

1. Die ehemalige Erweiterungsfläche Ziffer 7.1 Friedhof Leidenhausen (2,2 ha) im Stadtbezirk Porz ist im weiteren Nachnutzungs- und Planungsverfahren als „Grün/Freiraum“ auszuweisen.
2. Die ehemalige Erweiterungsfläche Ziffer 9.1 Friedhof Schönrather Hof (4,0 ha) im Stadtbezirk Mülheim ist im weiteren Nachnutzungs- und Planungsverfahren als „Grün/Freiraum“ auszuweisen.
3. Ziffer 4.1. Westfriedhof (Ossendorf) im Stadtbezirk Ehrenfeld: Der Zuschnitt der vorgeschlagenen Gewerbefläche ist dahingehend zu verändern, dass eine Wegebeziehung zwischen dem Mühlenweg und der Hugo-Eckener Straße bestehen bleibt.

zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung – soweit zur Realisierung der vorgeschlagenen Nachnutzung erforderlich – unter den vorgenannten Bedingungen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen bei Enthaltung der FDP-Fraktion

**Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Zukünftige Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen
OB/15
AN/0194/2010**

Nach umfangreicher Diskussion stellt der Ausschussvorsitzende die in der Sitzung noch modifizierten nachfolgend aufgeführten Änderungspunkte separat zur Abstimmung:

Beschluss:

4. Die ehemalige Erweiterungsfläche Ziffer 7.1 Friedhof Leidenhausen (2,2 ha) im Stadtbezirk Porz ist im weiteren Nachnutzungs- und Planungsverfahren als „Grün/Freiraum“ auszuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen gegen die Stimme der FDP-Fraktion

5. Die ehemalige Erweiterungsfläche Ziffer 9.1 Friedhof Schönrather Hof (4,0 ha) im Stadtbezirk Mülheim ist im weiteren Nachnutzungs- und Planungsverfahren als „Grün/Freiraum“ auszuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen gegen die Stimme der FDP-Fraktion

6. Ziffer 4.1. Westfriedhof (Ossendorf) im Stadtbezirk Ehrenfeld: Der Zuschnitt der vorgeschlagenen Gewerbefläche ist dahingehend zu verändern, dass eine Wegebeziehung zwischen dem Mühlenweg und der Hugo-Eckener Straße bestehen bleibt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen bei Enthaltung der CDU-Fraktion

- 1.2 **Stadtentwicklungskonzept Wohnen
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau
OB/15; V/56
3280/2009**

Beschluss:

Zunächst stellt der Ausschussvorsitzende in Anlehnung an den Beschluss des Ausschusses Soziales und Senioren den Teilbereich I Handlungsfeld Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/Einsatz städtischer Grundstücke, zweiter Punkt zur Abstimmung.

1. Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

- Im Vorgriff auf eine vom Rat noch zu beschließende Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (Ratsbeschluss vom 14.12.2006) soll die Verwaltung in Verhandlungen mit Investoren ab sofort darauf hinwirken bzw. den Investoren nahe legen, dass bei VEP-Verfahren oder investorenbezogenen B-Planverfahren mit der Nutzung Wohnen bereits jetzt 25 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. (I.2)

1. Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen gegen die Stimmen der CDU- und FDP-Fraktion

Anschließend stellt der Ausschussvorsitzende die restliche Beschlussvorlage zur Abstimmung.

2. Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

1. Der Rat nimmt das Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau als ersten Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen zur Kenntnis. Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, um die Voraussetzungen zu schaffen, dass jährlich mindestens 1.000 Sozialmietwohnungen sozialraumverträglich gefördert und errichtet werden können.
2. In Ergänzung bzw. Konkretisierung seiner Beschlüsse vom 29.01.2008 und vom 30.06.2009 beauftragt der Rat die Verwaltung, die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen I.1 bis IV.1 vorzubereiten und umzusetzen.
 - I Handlungsfeld Baulandmanagement/Flächenbereitstellung/Einsatz städtischer Grundstücke
 - Erhöhung der Zielzahl von 25 % auf 30 % geförderter Geschosswohnungsbau in Baugebieten mit städtischem Grundbesitz. Der Prozentsatz ist als Richtwert zu verstehen, von dem sozialraumverträglich abgewichen werden kann. (I.1)

...

- Unterstützung des Wohnens in Wohnungsgenossenschaften. Die Verwaltung soll städtische Grundstücke, die sich von ihrer Lage für die Erweiterung genossenschaftlicher Bestände eignen, gezielt Wohnungsgenossenschaften anbieten. (I.3)
 - Wohnbaureserveflächen mit städtischen Bodenanteilen, die über nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile (ab 50 Wohneinheiten) verfügen und die von ihrer sozialräumlichen Lage her für öffentlich geförderten Wohnungsneubau in Betracht kommen, sollen vorrangig baureif gemacht werden. (I.4)
 - Verstärkte Nutzung von Wohnbaupotenzialen im Innenbereich - insbesondere für den geförderten Wohnungsbau (I.5)
- II Handlungsfeld Förderanreizsystem/Investorenkooperation/ Imageverbesserung
- Schaffung regional abgestufter Förderanreize für Bauvorhaben der sozialen Wohnraumförderung auf privaten Grundstücken (Förderatlas) (II.1)
 - Intensivierung des Belegungsmanagements. Die Verwaltung soll zusätzliche Möglichkeiten für Kooperationsvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft prüfen mit dem Ziel einer Verbesserung der Wohnversorgung der Bevölkerung und der sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren. (II.2)
 - Aufbau und Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit für die soziale Wohnraumförderung (II.3)
- III Handlungsfeld Bestand
- Erarbeitung eines Konzeptes zum verstärkten Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Das Konzept wird dem Rat nach gesicherter Finanzierung zur Beschlussfassung vorgelegt. (III.1)
 - Intensivierung der Vermittlung von freien, frei finanzierten Wohnungen (III.2)
 - Förderung der energetischen Sanierung öffentlich geförderter Mietwohnungen. Die Verwaltung soll ein Konzept für eine zuschussbasierte städtische Spitzenförderung erarbeiten und dem Rat nach gesicherter Finanzierung zur Beschlussfassung vorlegen. Parallel sollen Verhandlungen mit dem Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen werden mit dem Ziel, die Attraktivität und Akzeptanz der Landesförderung zu erhöhen. (III.3)
- IV Handlungsfeld Regionale Zusammenarbeit
- Die Verwaltung soll in Gesprächen mit den Umlandgemeinden die Möglichkeiten der Kooperation einer regional abgestimmten Wohnungsmarktpolitik u. a. mit dem Ziel ausloten, auf ein stärkeres Engagement der Umlandkommunen im geförderten Wohnungsbau hinzuwirken. (IV.1)
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Arbeit am „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ fortzuführen und nach Fertigstellung der einzelnen Module diese jeweils zur Beschlussfassung vorzulegen.

2. Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen gegen die Stimmen der CDU-Fraktion bei Enthaltung der FDP-Fraktion

**1.3 Entwicklungskonzept Porz-Mitte
OB/15
3629/2008**

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss verweist die beschlossenen Anregungen der BV 7 zur weiteren Beratung in die nachfolgenden Gremien und empfiehlt dem Rat die Annahme folgenden Beschlussvorschlages:

1. Der Rat beschließt das Entwicklungskonzept Porz-Mitte, mit Planungskonzept einschließlich Planungs- und Handlungsempfehlungen als teilträumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Weiterverfolgung und Umsetzung der Planungs- und Handlungsempfehlungen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend dem beschlossenen Nutzungskonzept fortzuschreiben. Zur konkreten Ausgestaltung, Finanzierung und verfahrensseitigen Abwicklung bzw. Umsetzung von Einzelprojekten sind nach Erfordernis zu gegebener Zeit Einzelvorlagen den jeweils zuständigen Gremien gesondert zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

**1.4 Umbesetzung und Neubestellung von Mitgliedern des Umlegungsausschusses der Stadt Köln
234
5193/2009**

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat die Annahme folgenden Beschlussvorschlages:

Der Rat bestellt gemäß §§ 4 und 5 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV NRW S. 220) in der derzeit gültigen Fassung bis zum Ablauf der 13. Amtszeit am 31.03.2011 die nicht dem Rat angehörigen Mitglieder des Umlegungsausschusses

1. a) Herrn Franz Muschkiet zum Vorsitzenden des Umlegungsausschusses der Stadt Köln,
b) Frau Michaele Drescher zur stellvertretenden Vorsitzenden des Umlegungsausschusses der Stadt Köln,
2. a) Herrn Heinrich Roggendorf als Sachverständigen für die Ermittlung von Grundstückswerten des Umlegungsausschusses der Stadt Köln,
b) Herrn Jürgen Späker als dessen Stellvertreter.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

**1.5 Förderung von Baugruppenprojekten
OB/15
5283/2009**

Mitteilung:

Die Bewerbungsfrist für die drei angebotenen städtischen Pilotgrundstücke in Porz (Mühlenstr. 36-38), Dellbrück (Hochwinkel 2) und Godorf (Immendorfer Str.) ist am 31.10.2009 nach sechs Monaten abgelaufen. Lediglich eine Bewerbung für das Grundstück in Godorf ging ein, die jedoch nicht gewertet werden konnte, da es sich um ein Bauträgermodell handelt. Das Ergebnis der Ausschreibung ist somit für diese drei Grundstücke enttäuschend.

In der Ausschreibungsphase ist die Verwaltung vom Haus der Architektur Köln (hdak) unterstützt worden. Das hdak hatte die Werbung und Beratung für Interessierte übernommen.

Laut hdak wurde nach Gründung des Netzwerkes Baugemeinschaften mit insgesamt 16 Veranstaltungen einschl. eines Marktplatzes für Baugemeinschaften auf dem Josef-Haubrich-Hof sowie einem Internetforum ein großer Kreis von Interessierten erreicht. Zusätzlich erfolgte eine Presseveröffentlichung. Es gab ein reges Interesse insbesondere der Gruppe der über 50jährigen, die mit der gemeinschaftlichen Wohnform die Chance für ein möglichst selbstbestimmtes Leben im Alter verbindet. Die regelmäßigen Netzwerktreffen wurden von vielen Interessenten genutzt. Es waren in der Summe laut hdak ca. 20 - 30 Gruppen und ca. 30 - 40 Einzelinteressenten, die an den

Veranstaltungen teilgenommen bzw. Beratungen wahrgenommen haben. In den Veranstaltungen waren in der Regel ca. 50 - 60 Personen anwesend. An den oben genannten drei städtischen Pilotgrundstücken hat sich jedoch laut hdak nur ca. ein Viertel ernsthaft interessiert gezeigt. Hauptgrund ist die Lage der drei Pilotgrundstücke, die nicht den Vorstellungen der Interessenten entspricht. Eindeutig präferiert werden linksrheinische innerstädtische Grundstücke, die integriert sind und Urbanität haben. Die Ausschreibungsmodalitäten wurden insgesamt nicht als Hinderungsgrund empfunden. Die Bewerbungsfrist betrug 6 Monate und war damit ausreichend bemessen. Zusätzlich zur offensichtlich für die Baugruppeninteressenten nicht vorhandenen Lageattraktivität der drei angebotenen Grundstücke werden vermutlich auch die finanziellen Risiken, die bei einem Bauen in Gemeinschaft unstreitig immer vorhanden sind, zur Zurückhaltung beigetragen haben.

Obwohl nach Einschätzung des hdak nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass bei einer weiteren Intensivierung der Werbung und Beratung insbesondere vor Ort eventuell in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Kirchen doch noch Baugemeinschaften für die drei Pilotgrundstücke zusammengestellt werden können, wird die Reservierung der drei städtischen Grundstücke für Baugemeinschaften aufgegeben. Nicht zuletzt ist dabei auch der personelle Aufwand zu sehen, der in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Ergebnis stehen muss.

Die beiden Grundstücke in Porz und Godorf werden jetzt von der Liegenschaftsverwaltung für den dringend benötigten öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau angeboten. Das Grundstück in Dellbrück ist sowohl für freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die bisherigen Erfahrungen mit den für Baugruppen reservierten Baufeldern auf dem ehemaligen Gelände der Kinderheime in Sülz am Sülzgürtel bestätigen die Einschätzung des hdak, dass in erster Linie Grundstücke mit guter Lagequalität für die noch relativ junge Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens nachgefragt werden. Die Vermarktung des Baufeldes 5, aufgeteilt auf die beiden Baufelder 5.1 und 5.2, wurde Ende 2008 gestartet. Nach Abschluss des Teilnahmeverfahrens im ersten Quartal 2009 wurden im April 2009 insgesamt neun für das Auswahlverfahren qualifizierte Baugruppen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die im Juni 2009 eingereichten Angebote wurden durch ein so genanntes „Beratendes Gremium“, bestehend aus verwaltungsinternen und -externen Fachleuten, bewertet. Als Ergebnis der Angebotswertung wurden zwei Baugruppen zur Optionsphase ausgewählt. Die Vermarktung des Baufeldes 3, aufgeteilt auf die 4 Baufelder 3.1 bis 3.4, wurde im März 2009 gestartet. Nach Abschluss des Teilnahmeverfahrens im Frühsommer 2009 wurden im Juli 2009 insgesamt acht für das Auswahlverfahren qualifizierte Baugruppen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die im Oktober 2009 eingereichten Angebote wurden durch ein so genanntes „Beratendes Gremium“, bestehend aus verwaltungsinternen und -externen Fachleuten, bewertet. Als Ergebnis der Angebotswertung wurden vier Baugruppen zur Optionsphase ausgewählt. Damit stehen für die zur Vermarktung an Baugruppen vorgesehenen Baufelder 3 und 5 insgesamt sechs Baugruppen fest. Die Unterzeichnung der ersten Grundstückskaufverträge wird angestrebt für Frühjahr / Sommer 2010.

Resümee und Ausblick

Aufgrund der bisher gewonnenen Erkenntnisse gehen hdak und Verwaltung einhellig davon aus, dass das Thema Baugruppen in Köln gerade erst dabei ist, in die Köpfe

der Bevölkerung zu dringen und somit noch Zeit braucht. Das hdak wird die Netzwerktreffen fortführen, um weiter für das gemeinschaftliche Wohnen zu werben. Darüber hinaus wird das hdak mit einer Broschüre auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft zugehen, um auch dort von der Form des Bauens und Wohnens in der Gemeinschaft zu überzeugen. Das hdak plant für 2010 eine Reihe von Veranstaltungen, die sich speziell an diese Klientel richtet.

Städtischerseits können derzeit keine weiteren geeigneten Baugrundstücke angeboten werden, die den Lagewünschen der Baugruppeninteressierten entsprechen. Die Unterstützung des Baugruppengedankens soll dennoch nicht fallengelassen werden. Seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik ist vorgesehen, die Baugruppenprojekte am Sülzgürtel zu begleiten und ca. 1 - 2 Jahre nach Bezug die dort gemachten Erfahrungen auszuwerten, sofern seitens der Eigentümergemeinschaften eine Mitwirkungsbereitschaft besteht. Darüber hinaus soll, sobald zentral gelegene städtische Grundstücke wie z. B. das Clouth-Gelände in Nippes an den Markt kommen, erneut über eine Grundstücksreservierung für diese Wohnform nachgedacht werden. Unabhängig davon besteht grundsätzlich für jede interessierte Baugruppe immer die Möglichkeit, sich auf öffentlich angebotene städtische Grundstücke zu bewerben. Über eine Reservierung muss dann im Einzelfall entschieden werden.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

Frank Michels
Schriftführer