



**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Frau Lesser

Telefon: (0221) 23074

Fax: (0221) 24500

E-Mail: gerhild.lessner@stadt-koeln.de

Datum: 19.07.2013

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Donnerstag, dem 06.06.2013, 15:00 Uhr bis 16:15 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 Lutz Tempel	SPD	
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU	
Herr Henk Benthem van	CDU	Vertreter für RM Gey
Herr Manfred Richter	GRÜNE	
Herr Ulrich Breite	FDP	Vertreter für BM Wolf

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

Herr Bernd Fieber	proKöln
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE

Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg
Vermessung und Kataster Amt für Liegenschaften

Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt der Ausschussvorsitzende RM Frank das neue Mitglied RM Weisenstein im Liegenschaftsausschuss.

Die Verwaltung zieht vor Eintritt in die Tagesordnung die nachfolgende Vorlage zurück:

10.2.9 Einfamilienhausbaugrundstücke Hinter Hoven in Köln - Langel (Baufeld 3)
1654/2013

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der verfristeten und als Tischvorlage überreichten Vorlagen einverstanden und beschließt folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Frischezentrum Marsdorf - Gutachten "bauliche Konzeption"
III/III/1
1455/2013

1.2 Teilplan 0203 - Märkte
Bedarfsfeststellungsbeschluss zur Einleitung des Vergabeverfahrens der betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie: Bau und Betrieb eines neuen Frischezentrums
III/III/1
1526/2013

1.3 Räumung des ehemaligen Kolbgeländes in der Helmholtzstraße 8-32 in Köln-Ehrenfeld
230/4
1928/2013

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Frischezentrum Marsdorf - Gutachten "bauliche Konzeption" III/III/1 1455/2013

Mitteilung:

Der Rat der Stadt Köln hat am 13.12.2007 (Session-Nr. 3898/2007) beschlossen, den Großmarkt vom heutigen Standort in Köln-Raderberg nach Köln-Marsdorf auf ein Grundstück an der Toyota-Allee zu verlagern. Dabei wurde als Anforderung eine Grundstücksgröße von 16 – 20 ha zugrunde gelegt.

Mit dem Ratsbeschluss vom 26.03.2009 (Session-Nr. AN0493/2009) wurde die Verwaltung unter anderem beauftragt, eine Planung für die Errichtung des neuen Großmarktes einschließlich der haushaltsrechtlichen Auswirkungen darzustellen.

Aufgabenstellung „bauliche Konzeption

Zur Erarbeitung einer „baulichen Konzeption“ für das Grundstück in Marsdorf wurde ein Gutachten beauftragt. Hierbei ging es nicht um eine Architekturplanung. Die Aufgabenstellung umfasste drei Teile:

1. Plausibilitätsprüfung des Rahmenkonzeptes

- Prüfung des vorliegenden Rahmenkonzeptes auf Plausibilität
- Entwicklung einer Sortimentsstruktur
- gutachterliche Expertise zu technischen Grundsatzentscheidungen

2. städtebauliche Konzeption für das zur Verfügung stehende Grundstück

- Analyse der baulichen Möglichkeiten/ Einschränkungen auf dem Grundstück
- Entwicklung eines baulichen Konzeptes in drei Varianten im Maßstab 1:2000
- Ausarbeitung von zwei Varianten im Maßstab 1:1.000
- Diskussion und Empfehlung

3. Kosten- und Zeitplanung

- Kostenkalkulation als Kostenrahmen nach DIN
- Zeitplanung
- Empfehlung für die folgenden Schritte

Fazit „bauliche Konzeption“

Das Gutachterbüro hat ein umfangreiches Gutachten mit Anlagen vorgelegt, in dem auch viele technische Empfehlungen abgegeben werden. Die grundsätzlichen Erkenntnisse sind:

Grundstück

- Der vorgesehene Standort in Köln-Marsdorf hat aufgrund seines geometrischen Zuschnitts (Restriktions- und Bestandsvorgaben) und seiner begrenzten Größe (ca. 16,7 ha) gewisse Einschränkungen

- Ein marktfähiges Frischezentrum mit einem vollsortimentigen Angebot (ohne Blumen, ohne Fleischzerlegebetriebe) ist auf dem Standort realisierbar.
- Nicht alle Betriebe können an den neuen Standort verlagert werden, eine Optimierung und Verkleinerung muss erfolgen.

Sortiment/ Flächen

- Im Sinne eines Vollsortiment-Frischzentrums („one-stop-Strategie“) ist eine Angebotserweiterung über das im Rahmenkonzept berücksichtigte Angebot hinaus erforderlich. Außerdem sollte sich die Sortimentsverteilung deutlicher am Sortiment eines idealtypischen Markts orientieren. Damit ein Frischezentrum funktionieren kann müssen auch Flächen für komplementäre Dienstleistungen (wie z. B. Müllentsorgung, Winterdienst/ Salzlager, Sanitäreanlagen für LKW-Fahrer, etc.) berücksichtigt werden.
- Unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen wurde auf dem vorgesehenen Grundstück eine maximal nutzbare Baufläche (Bruttogeschossfläche) in eingeschossiger Nutzung (Hallenhöhen 10 bis 11 m) von rund 66.800 m² ermittelt.

bauliche Varianten

- Bei der baulichen Konzeption wurden die Nutzeranforderungen und die Betriebsfunktionalität in den Vordergrund gestellt. Dazu wurden andere Märkte wie Bremen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München und Verona als Vergleichsbeispiele herangezogen. Im Gutachten werden Empfehlungen für den Betriebsablauf gegeben, z.B. zu Be- und Entladefunktionalität.
- Mit den entwickelten Varianten wird aufgezeigt, dass die funktionalen und flächenbezogenen Anforderungen auf dem Grundstück erfüllt werden können.
- Das dringende Erfordernis zur Erstellung eines Lärmgutachtens gilt für beide Varianten, damit eine abschließende Entscheidungsfindung zur baulichen Konzeption ermöglicht wird.
- Der Gutachter empfiehlt die Verfolgung der Variante 2 (Kamm-Form), insbesondere aufgrund der positiven Bewertung der Funktionalität sowie der erforderlichen Wirtschaftlichkeit im Betrieb eines zukunftsfähigen Frischezentrums.

Investitionskosten/ Wirtschaftlichkeit

- Der für Variante 2 ermittelte Kostenrahmen ergibt rund 96,5 Millionen Euro. Geprüfte Einsparoptionen bedingen deutliche Qualitäts- und Angebotsabstriche.
- Für den weiteren Entscheidungsprozess sollte zunächst die wirtschaftliche Machbarkeit auf Grundlage des vorliegenden Kostenrahmens bewertet werden. Die der Kostenstufe eines Kostenrahmens normalerweise entsprechende Abweichungsgenauigkeit liegt bei +/- 30%.
- Auf dieser Basis können belastbare Einschätzungen für die Finanzierbarkeit von Investitions- und Finanzierungskosten sowie der darauf fußenden Mietpreiskalkulation ermittelt werden. Weiterhin kann unter Einbringung dieser Ergebnisse ein privates Investitions- und Betreiberinteresse bewertet werden.
- Flankierend zu diesem Prozess sollte eine Marktanalyse die hier angenommenen Flächenpotenziale des Standorts Köln auf ihre Plausibilität überprüfen.
- Die Ergebnisse einer solchen betriebswirtschaftlichen Untersuchung können eine Diskussionsgrundlage bieten für die Entscheidung, ob eine private Betreiber-schaft verfolgt oder ob das zukünftige Frischezentrum kommunal betrieben werden soll.

Händler

- Bei der weiteren Entwicklung muss die Händlerschaft als wesentliche Kunden- und Nutzergruppe des Frischezentrums informiert und eingebunden werden. Mit konkreter werdenden Kostenwerten (v.a. zukünftige Mietpreishöhe) werden die Vorstellungen und Wünsche natürlich auch konkreter .

Abschließend kommt das Gutachterbüro zu der Erkenntnis, dass auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück in Köln-Marsdorf ein marktfähiges Frischezentrum mit einem vollsortimentigen Angebot möglich ist. Bis zur Realisierung sind weitere Gutachten (Lärmschutz, Marktanalyse, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, usw.) einzuholen. In der weiteren Bearbeitung ist die bauliche Ausgestaltung zu einer angemessenen Architekturplanung weiter zu entwickeln.

Bauleitplanung

Um ein Frischezentrum auf dem Grundstück in Köln-Marsdorf zu realisieren, ist es erforderlich, den bestehenden Flächennutzungsplan (FNP) sowie den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Nachdem das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vorlag, wurde die Beschlussvorlage zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (Session-Nr. 1905/2012) in die politische Beratung gegeben. Da im Rahmen der Diskussion um die Darstellung von möglichen Flächen für affine Betriebe in unmittelbarer Nähe zum Frischezentrum eine vertiefte Betrachtung der Lärmsituation für erforderlich gehalten wurde, ist die Beschlussvorlage zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens zunächst zurückgestellt worden (Session- Nr. 0723/2013).

Die beiden Varianten einer baulichen Konzeption für das neue Frischezentrum unterliegen dem Vorbehalt der Ergebnisse einer detaillierten Lärmuntersuchung. Diese Lärmuntersuchung soll in Kürze – nach Ablauf der erforderlichen Vergabeverfahren – beauftragt werden. Erst nach Vorliegen des Lärmgutachtens kann abschließend bewertet werden, welche Variante als Grundlage für ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren dienen kann. Daher ist auch eine Entscheidung für eine Vorzugsvariante zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sinnvoll.

betriebswirtschaftliche Machbarkeit

Parallel zu den planerischen Aufgaben soll die betriebswirtschaftliche Machbarkeit untersucht werden. Die Verwaltung hat hierzu eine Aufgabenstellung erarbeitet und wird in Kürze eine externe Ausschreibung durchführen.

Das Gutachten „Frischezentrum Marsdorf – bauliche Konzeption“ bildet eine gute Grundlage für die weiteren Planungen. Viele Aspekte werden erläutert und diskutiert, es werden Empfehlungen ausgesprochen, aber auch Hinweise für weiteren Untersuchungsbedarf gegeben. Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt durch die Verwaltung noch kein Beschlussvorschlag über eine Vorzugsvariante als Grundlage für die weitere Planung gemacht werden kann, wird das Ergebnis der Untersuchung zur Information der politischen Gremien als Mitteilung in die Gremien gegeben.

Anmerkung: Aus technischen Gründen wird auf die Beifügung der Anlage zur Niederschrift verzichtet

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.2 Teilplan 0203 - Märkte
Bedarfsfeststellungsbeschluss zur Einleitung des Vergabeverfahrens
der betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie: Bau und Betrieb eines
neuen Frischezentrums
III/III/1
1526/2013**

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss stellt den Bedarf für eine betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie zum Bau und Betrieb eines neuen Frischezentrums in Höhe von ca. 100.000,- € (netto) fest.

Die Verwaltung wird beauftragt das Vergabeverfahren für die betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie einzuleiten. Ein Vergabevorbehalt wird nicht ausgesprochen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen gegen die Stimme der FDP-Fraktion

Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Beschluss dem Wirtschaftsausschuss und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis zu geben.

**1.3 Räumung des ehemaligen Kolbgeländes in der Helmholtzstraße 8-32 in
Köln-Ehrenfeld
230/4
1928/2013**

Mitteilung:

Eigentümerin des Geländes, an der Helmholtzstraße 8 - 32 ist die landeseigene Gesellschaft NRW Urban GmbH & Co. KG als Rechtsnachfolgerin der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG. Ab 1989 wurde das ehemalige Kolbgelände von der Stadt Köln für die Dauer von zehn Jahren angemietet. In einem parallel abgeschlossenen Untermietverhältnis wurde das Gelände für den gleichen Zeitraum dem Kölner Verein „Wir selbst e.V.“ überlassen. Die LEG hat mit Wirkung zum September 1999 gegenüber der Stadt Köln den Hauptmietvertrag gekündigt und einer Verlängerung des Mietverhältnisses widersprochen. Die Stadt Köln ist seit diesem Zeitpunkt verpflichtet, das Gelände an die NRW Urban geräumt zurückzugeben. In der Folge kam es deshalb zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten zwischen der Stadt Köln und dem Wir selbst e. V. zur Räumung des ihm untervermieteten Grundstücks. Versuche, sich mit dem Verein gütlich zu einigen, scheiterten an der mangelnden Bereitschaft des Vereins, verbindliche Räumungserklärungen abzugeben, bzw. das Gelände zu verlassen.

Weil der Verein seit dem Jahr 2006 überhaupt keine Mietzahlungen mehr an die Stadt Köln leistet, kündigte die Stadt das Mietverhältnis erneut fristlos wegen Zahlungsverzugs sowie fristgemäß und erhob Räumungsklage. Das Amtsgericht Köln hat der Klage der Stadt Köln mit Urteil vom 7. Dezember 2012 stattgegeben. Die von den Beklagten eingelegte Berufung hat das Landgericht Köln mit Beschluss vom 24. Mai 2013 zurückgewiesen. Damit sind die ordentlichen Rechtsmittel gegen das Räumungsurteil des Amtsgerichts Köln erschöpft. Sämtliche Räumungsschutzanträge haben die angerufenen Gerichte ebenfalls zurückgewiesen.

Die für den 03. Juni 2013 für 06:00 Uhr terminierte Räumung des ehemaligen Kolbge-
ländes wurde etwa gegen 08:00 Uhr von den Gerichtsvollziehern abgebrochen. Ent-
gegen einiger Medienberichte handelte es sich bei dem Grund für den Abbruch der
Räumung nicht um einen Formfehler der Stadt.

Während der Räumung machten 6 Personen, die nicht im Räumungstitel aufgeführt
waren, erstmalig ihre Besitzrechte, teilweise mit aber auch ohne Vorlage von schriftli-
chen Untermietverträgen, geltend. Von den 6 Personen hatten sich 3 Personen wäh-
rend des Klageverfahrens angemeldet, 3 weitere Personen haben ihren Wohnsitz
nicht in der Helmholtzstraße 8-32 angemeldet, geben aber trotzdem an dort zu woh-
nen. Daher haben die Gerichtsvollzieher keine Handhabe gesehen, gegen diese Per-
sonen vorzugehen.

Ein Räumungsurteil wirkt nur gegen die Personen, die im Urteil benannt sind. Durch
Abschluss von immer neuen Untermietverhältnissen kann ein Hauptmieter eine
Zwangsvollstreckung in diesem Fall verhindern. Seit in Kraft treten des Mietrechtände-
rungsgesetzes am 01.05.2013 hat der Gläubiger die Möglichkeit über ein einstweili-
ges Verfügungsverfahren einen weiteren Räumungstitel auch gegen die unberechtig-
ten Untermieter zu bekommen. Vom Amtsgericht Köln ist der Erlass einer solchen
einstweiligen Anordnung jedoch bereits in dem ersten der Verwaltung bekannt gewor-
denen Fall einer behaupteten Untervermietung abgelehnt worden. Der erforderliche
Titel stand deshalb nicht zur Verfügung. Der Prozessvertreter der Stadt hat dagegen
Beschwerde eingelegt. Über das eingelegte Rechtsmittel hat das Landgericht noch
nicht abschließend entschieden.

Ziel der Verwaltung bleibt es weiterhin, gegen das rechtsuntreue Verhalten des „Wir
selbst“ e.V. mit allen rechtlichen Mitteln vorzugehen, um die Herausgabeverpflichtung
der Liegenschaft an den Eigentümer (NRW Urban GmbH & Co. KG) zu erfüllen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

Frau BG Berg weist ergänzend ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht – wie
in der Presse dargestellt – um einen Formfehler der Stadt handelt. Die Untermietver-
hältnisse waren der Stadt nicht bekannt. Der Verein hat durch Abschluss von Unter-
mietverhältnissen, die er der Stadt Köln nicht mitgeteilt hat, ganz bewusst die Räu-
mung verhindert. Die Verwaltung wird keine Verhandlungen mit den Mietern führen
und beabsichtigt, nach Erweiterung des Räumungstitels um die nunmehr bekannten
Untermieter das Gelände räumen zu lassen. Die Eigentümerin NRW Urban ist nur
bereit, das Grundstück im vertragskonformen, d. h. von allen Nutzungsverhältnissen
geräumten Zustand zurück zu nehmen.

RM Frank fragt nach den Folgekosten.

Die Verwaltung erklärt, dass bis zur Rückgabe durch die Stadt eine monatliche Miete
von 5.486,16 Euro an die NRW Urban zu zahlen. An den Gerichtsvollzieher hat die
Stadt bereits einen Räumungskostenvorschuss von 150.000,- € geleistet. Diesen
Vorschuss erhält der Gerichtsvollzieher, um die beweglichen Sachen, die sich bei der
Räumung noch im Objekt befinden, abzutransportieren. Der Vorschuss dient der Be-
gleichung aller in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten, zum Beispiel für den
Abtransport, Verwahrung, Verwertung oder Vernichtung.

RM Frank bittet die Verwaltung, die Mitteilung einschließlich der Niederschrift dem Kulturausschuss zur Kenntnis zu geben.

gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin