



**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 10.03.2014

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Donnerstag, dem 30.01.2014, 15:30 Uhr bis 17:00 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 Herbert Gey CDU
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein CDU
Herr Manfred Richter GRÜNE
Herr Bürgermeister Manfred Wolf FDP

Mitglieder mit beratender Stimme

Herr Jörg Detjen DIE LINKE. bis 16.50 Uhr; Vertreter für RM Weisenstein

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

Herr Bernd Fieber proKöln

Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Umwelt- und Verbraucherschutzamt
Kulturamt
Amt für Wirtschaftsförderung

Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Der Ausschussvorsitzende RM Frank trägt vor Eintritt in die Tagesordnung die Bitte der Verwaltung vor, die Beratung des TOP 1.7 vorzuziehen. Der Ausschuss stimmt dem zu.

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

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen
VI/15
3443/2013
- 1.2 Pegel Köln 3/2013
Wohnungsmarkt Köln 2013 - Aktuelle Entwicklungen und Trends
VI/15
3993/2013
- 1.3 Zwischennutzungen als Instrument der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung
III/80
4163/2013
- 1.4 Beantwortung einer schriftlichen Anfrage der FDP-Fraktion betreffend "Sachstand Kunsträume in der Ebertplatzpassage"
VII/41
4064/2013
- 1.5 Statement des Kunstbeirats der Stadt Köln zu den Kunsträumen am Ebertplatz
VII/VII/2
4245/2013
- 1.6 Aktuelle Entwicklungen bezüglich der Hertie-Immobilie in Porz
230/3-7
AN/0021/2014
- 1.7 Integriertes Klimaschutzkonzept Köln 2013
V/57
2567/2013
- 1.8 Städtische Immobilie am Ubierring
230/3-1
AN/0183/2014

2 Gleichstellungsrelevante Themen

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen VI/15 3443/2013

Frau Kröger, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik erläutert an Hand einer Präsentation die vorliegende Beschlussvorlage in Verbindung mit TOP 1.2 „Pegel Köln 3/2013“ (Vorlage Nr. 3993/2013). Sie stellt dar, dass für den Liegenschaftsbereich insbesondere die Maßnahmen B1 bis B4 von Bedeutung sind. Diese haben eine hohe Priorität. Frau Kröger erklärt die Maßnahme B4 „Erprobung der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität“ anhand der Beispielstädte Hamburg und München. Für Köln sei ein eigenes Konzept zu erstellen, dass praktikabel und schnell umsetzbar sein muss.

Herr Fritz, Leiter des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster erklärt, dass die Vergabe städtischer Grundstücke schon jetzt eine Konzeptvergabe ist. Die Stadt Köln fordert, dass 30 % der errichteten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau erfolgen und der Standard des KfW-Effizienzhauses 70 eingehalten wird.

RM Detjen begrüßt das „spannende“ Konzept und spricht der Verwaltung hierfür ein Lob aus. In Bezug auf die Schließung von Baulücken sieht er weiterhin Potenziale für den Wohnungsbau, hier sollte die Stadt (wieder) mehr investieren. Das Verfahren der Ausschreibung nach Konzeptqualität sollte nicht nur anhand von Modellprojekten erprobt sondern ggf. auch bei allen städtischen Ausschreibung Eingang finden. Zudem sind die Aktivitäten der GAG beim Wohnungsbau zu überprüfen.

RM Böllinger begrüßt das Konzept. Die Kriterien sollten moderat sein, da eine schnelle Umsetzung geboten sei.

RM Frank begrüßt das Konzept ebenfalls. Es handele sich um die richtigen Ansatzpunkte. Die Maßnahme B4 Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Förderung von Zielgruppen hält er für besonders wichtig und bittet um eine baldige Beschlussvorlage. Vor allem zur Maßnahme B2 Neuausweisung von Wohnbauflächen sehe er jedoch auch Konfliktpotenzial. Er bittet darum, den Kriterienkatalog aus Hamburg der Niederschrift als Anlage beizufügen.

Die Verwaltung sagt dies zu.

Hinweis zum Kriterienkatalog aus Hamburg:

Bei der Matrix zur Konzeptqualität handelt es sich um einen Katalog möglicher Auswahlkriterien, d. h. nur eine beschränkte Anzahl der hier aufgelisteten Kriterien aus den Bereichen Wohnungspolitik, Städtebau und Energie, findet jeweils Eingang in die Bewertung bei einer Ausschreibung nach Konzeptqualität.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**1.2 Pegel Köln 3/2013
Wohnungsmarkt Köln 2013 - Aktuelle Entwicklungen und Trends
VI/15
3993/2013**

Mitteilung:

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen wurde die Wohnungsmarktentwicklung in Köln für den Zeitraum 2000 bis 2010 durch den beauftragten Gutachter, das Büro Quaestio, Bonn analytisch aufbereitet und ist Grundlage für die Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungspolitik und das Handlungsprogramm des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen. Der als Anlage beigefügte Pegel Köln 3/2013 „Wohnungsmarkt Köln 2013 – Aktuelle Entwicklungen und Trends“ ergänzt mit aktuellen Daten und Analysen die Datengrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.3 Zwischennutzungen als Instrument der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung
III/80
4163/2013**

Mitteilung:

In der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 5.11.2012 wurde auf Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen folgender Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob und wie ein Verfahren zur Vermittlung und Vermietung von Gewerbe- und Büroflächen sowie Brachflächen für Zwischennutzungen eingerichtet werden kann, das Ergebnis ist dem Wirtschaftsausschuss vorzulegen.

Folgende Ziele und Kriterien sind in die Prüfung einzubeziehen:

- Nutzern, die befristet Gewerbe- oder Büroraum zu erschwinglichen Konditionen nachfragen, sollen Nutzungsangebote zugänglich gemacht werden, um solche Objekte und Flächen, die in der Regel nicht mehr uneingeschränkt vermarktbare sind, für Zwischennutzungen zu aktivieren.
- Das Angebot soll Leerstände und Brachflächen von privaten und öffentlichen Eigentümern umfassen, somit auch städtische Liegenschaften.
- Leere Gebäude, Räume und Brachflächen sollen so nach beendeter Nutzung und vor weiterer längerfristiger Wiedernutzung für eine Nutzung auf Zeit aktiviert werden.
- Es ist sicherzustellen, dass vorgesehene Nachnutzungen ohne Einschränkungen realisiert werden können.
- Vorhandene Förderprogramme des Landes und des Bundes, wie z.B. Stadtumbau West, sollen genutzt werden.

Die Ausschüsse Stadtentwicklung, Liegenschaften, Kunst und Kultur sowie Umwelt und Grün sollen über den Beschluss und seine Bearbeitung durch die Verwaltung in Form von Mitteilungen informiert werden.

Die Verwaltung antwortet wie folgt (Zwischenbericht):

In den vergangenen Monaten wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit der Online-Redaktion, dem Amt für Informationsverarbeitung und externen Dienstleistern im Hinblick auf die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Aufbau einer Plattform für die Vermittlung und Vermietung von Gewerbe- und Büroflächen sowie Brachflächen für Zwischennutzungen geführt.

Um eine schnelle und kostengünstige Lösung zu realisieren, wurden folgende Modelle einer Vermittlungsplattform identifiziert, die kurzfristig technisch umsetzbar sind:

1. Zwischennutzung als Zusatzkriterium in die vorhandene Immobiliendatenbank bei der Wirtschaftsförderung aufnehmen. Diese Teilkomponente Zwischennutzung der Immobiliendatenbank in den städtischen Internetauftritt stellen.
2. Aufbau einer internen Lösung analog der für das Kulturamt entwickelten Datenbank der „Kulturorte“ (www.stadt-koeln.de/5/kulturstadt/kulturorte). Daneben bietet sich eine Erweiterung oder technische Anpassung der derzeit dort in Entwicklung befindlichen Atelier-Datenbank an. In beiden Fällen wäre entsprechende Kapazitäten bei Amt für Informationsverarbeitung notwendig. Dieser Lösungsansatz bedeutet, dass für ähnliche Fragestellungen (Raumsuche im weitesten Sinne) im städtischen Internetauftritt an verschiedenen Orten spezifische Angebote existieren.
3. Völlige Neuentwicklung einer Online-Lösung nach dem Vorbild der Raumvermittlung durch die Hamburger Kreativgesellschaft (www.kreativgesellschaft.org/immobiliendatenbank).

Die Angebots-Daten aus der Immobiliendatenbank stammen im Wesentlichen von Maklern. Diese dürfen daher nicht ohne weiteres öffentlich verbreitet werden. Wenn diese Angebots-Daten für Anfragen nach Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden, ist darauf zu achten, dass die Datenbasis dieser Angebotsdaten streng getrennt und ein öffentlicher Zugriff auf Dauer ausgeschlossen ist.

Unabhängig von den beiden internen Ansatzmöglichkeiten (Erweiterung der Immobiliendatenbank, Ergänzung / Abwandlung der Atelier-Datenbank) wurde ein externer Berater gebeten, den groben Kostenrahmen für eine Neuentwicklung einer Vermittlungsplattform nach dem Vorbild der Hamburger Kreativgesellschaft zu schätzen. Dabei wurde angenommen, dass im Hintergrund auf die Inhalte spezifischer Teile der städtischen Immobiliendatenbank (Zwischen-Nutzungs-Objekte) zurückgegriffen werden kann.

Für eine technisch schnell umzusetzende Lösung bietet sich der Rückgriff auf die städtische Immobiliendatenbank an, weil diese bereits über eine entsprechende Datenstruktur zu Raumgrößen und Ausstattungen bzw. Anbieter und Suchende verfügt. Diese müsste zu diesem Zweck mit einem Mandanten „Zwischennutzung“ erweitert werden, um diesen Nutzungszweck separat identifizieren zu können.

Nur für diesen Nutzungszweck soll eine Online-Verbindung zur städtischen Internetseite hergestellt werden (Benutzeroberfläche der Vermittlungsplattform).

Für die Umsetzung des Angebotes auf der städtischen Webseite könnte wegen der vergleichbaren Datenstruktur am ehesten auf eine Modifikation der Atelier-Datenbank zurückgegriffen werden, die derzeit intern entwickelt wird und eine sehr ähnliche Datenstruktur aufweist.

Die Kostenschätzung des externen Beraters für die Erstellung einer dem Online-Angebot der Hamburger Kreativgesellschaft vergleichbaren Benutzeroberfläche liegt bei einem Volumen von rund 80.000,00 € netto.

Ein Erfolg dieser Form der Raum-Vermittlungsplattform ist allerdings natürlich davon abhängig, ob und in welchem Umfang tatsächlich Raumangebote in zwischennutzbaren Immobilien von der Stadt Köln bzw. externen Immobilienbesitzern akquiriert werden können. Die bisherigen Erfahrungen lassen erwarten, dass nur eine geringe Bereitschaft besteht, Objekte zur Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen und aufgrund vielfältiger Befürchtungen Immobilienbesitzer hier mit äußerster Zurückhaltung agieren. Zur Einwerbung geeigneter Zwischennutzungs- Raumangebote sollte daher unbedingt eine professionelle Akquisition durch externe Fachkräfte in Erwägung gezogen werden, die sowohl den Markt als auch die spezifischen Umstände und Fragestellungen von Zwischennutzung im Detail kennen.

Zu klären ist neben Entwicklung und Einrichtung einer solchen Lösung das weitere Verfahren und die fachlich-inhaltliche sowie technische Betreuung der Anwendung. Es handelt sich hier um eine zusätzliche Aufgabe der Verwaltung, für die die erforderlichen Personalressourcen verfügbar sein müssen.

Die Verwaltung wird bis Frühjahr 2014 eine organisatorische Lösung zur Zwischennutzungsdatenbank mit dem entsprechenden Kostenrahmen erarbeiten und dem Wirtschaftsausschuss vorlegen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.4 Beantwortung einer schriftlichen Anfrage der FDP-Fraktion betreffend "Sachstand Kunsträume in der Ebertplatzpassage" VII/41 4064/2013

Beantwortung einer Anfrage:

Der wünschenswerte Erhalt von drei Kunsträumen in der unterirdischen Passage am Ebertplatz BRUCH&DALLAS, BOUTIQUE-RAUM FÜR TEMPORÄRE KUNST und HALLE DER VOLLSTÄNDIGEN WAHRHEIT, ist gefährdet. Aus diesem Grunde wurde im Juni 2013 von der Vorsitzenden des Bundesverbandes Bildender Künstlerinnen und Künstler in Köln und Sprecherin des KulturNetzKöln im Namen des BBK-Köln, des KulturNetzKöln und des Kölner Kulturrates ein Antrag auf Mietfreiheit oder wesentlicher Mietvergünstigung für die Kunsträume in der Ebertplatzpassage gestellt. Im September wurde dem Kunstbeirat mitgeteilt, dass der Verwaltung keine Forderung nach Mietfreiheit oder wesentlicher Mietvergünstigung vorliege. Hier handelte es sich anscheinend um ein Missverständnis.

In diesem Zusammenhang bittet die FDP-Fraktion im Rat der Stadt Köln um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand in der Angelegenheit?
2. Inwiefern wurden von der Verwaltung Verhandlungen unter Einbeziehung der Akteure geführt und mit welchem Ergebnis?
3. Was hat die Verwaltung außerdem für den Erhalt der drei Projekträume in der unterirdischen Passage am Ebertplatz getan?

Die Verwaltung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zu 1. Der Liegenschaftsverwaltung wurde erst im September 2013 das Schreiben des Bundesverbandes Bildender Künstler vom 07.06.2013 per Email zur Kenntnis gegeben. Zu diesem Zeitpunkt hatte bereits ein Mieter, stellvertretend für alle anderen Künstler der Ebertplatzpassage, einen Erlassantrag auf Miete gestellt. Diesem Antrag konnte die Liegenschaftsverwaltung jedoch aus den nachfolgenden Gründen nicht zustimmen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen Kulturschaffenden musste eine Mietfreiheit für die Mieter der Ebertplatzpassage abgelehnt werden. Des Weiteren kann mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Mieters in keinem Fall dazu führen, dass die Liegenschaftsverwaltung der Stadt auf Mieten verzichten soll/muss. Dies wäre auch eine Ungleichbehandlung mit allen anderen Mietern (Wohnungs- und Gewerbenmieter) im gesamten städtischen Immobilienbesitz.

Die Mieten in der sogenannten Ebertplatzpassage orientieren sich bereits seit Jahren unterhalb der marktüblichen Mietpreise. Erhöhungen, wenn Sie überhaupt zum Tragen kommen, werden nur im Rahmen des Verbraucherpreisindex (VPI) vorgenommen. Ein weitergehendes Entgegenkommen ist der Liegenschaftsverwaltung nicht möglich. Auch ist zu berücksichtigen, dass Kulturförderung nicht Aufgabe einer Liegenschaftsverwaltung ist.

Zu 2. und 3.

Die Kulturverwaltung steht mit den Künstlern der drei Kunsträume in regelmäßigem Kontakt und hat in den letzten Jahren bereits die Boutique – Raum für temporäre Kunst mit Projektkostenzuschüssen gefördert. Nun hat der gemeinsam gegründete Verein Brunnen e.V. nach Rücksprache mit dem Kulturamt angekündigt, für 2014 einen Antrag auf Projektkostenzuschuss für das Ausstellungsprogramm in den Räumen Bruch & Dallas, Gold & Beton und Boutique zu stellen. Gemäß ihrer Bezeichnung ist eine Projektkostenförderung vordringlich für die Realisierung von Kunstprojekten und nicht für Strukturkosten vorgesehen. Das Förderkonzept Bildende Kunst sieht unter den derzeitigen finanziellen Rahmenbedingungen Mietkostenzuschüsse für Off-Räume als Förderinstrument leider nicht vor.

Die Verwaltung steht einer Förderung durch Projektmittel für 2014 positiv gegenüber, die genaue Höhe des Projektkostenzuschusses für den Brunnen e.V. kann erst nach Prüfung des Antrags Anfang 2014 festgelegt werden.

Nach Einschätzung der Verwaltung bereichern die Projekträume durch ihre Veranstaltungen nicht nur das Kulturangebot der Stadt, sondern tragen wesentlich zur stadtplanerischen Belebung und Aufwertung des Ebertplatzes.

Abstimmungsergebnis:

Kennntnis genommen

Frau BG Berg erklärt, dass diese Mitteilung im Zusammenhang mit TOP 1.5 „Statement des Kunstbeirats der Stadt Köln zu den Kunsträumen am Ebertplatz“ und TOP 12.3 „Überlassung von Räumen/Immobilien aus dem Fiskalbesitz für kulturelle Nutzungen gesehen werden muss. Sie stellt dar, dass es nicht möglich ist, Einzelpersonen zu unterstützen.

Herr Fritz erläutert, dass es seit 1978 ein abgestimmtes Verfahren gibt, wonach Vereinigungen von Künstlern subventioniert werden. Sie zahlen 20 % der regulären Miete. Ein entsprechender Beschluss des Liegenschaftsausschusses liegt vor.

Frau Förster, Kulturamt erklärt, dass bei der Kulturverwaltung verschiedene Förderkonzepte mit unterschiedlichen Vergabekriterien existieren.

RM Frank stellt fest, dass grundsätzlich die Kulturverwaltung über die Vergabe und Förderung von städtischen Räumen zu kulturellen Zwecken zu entscheiden habe. Es solle ein Verfahren mit Kriterien erarbeitet werden, nach dem die Vergabe erfolgt. Vergabeentscheidungen müsse dann der Ausschuss Kunst und Kultur treffen, weil er für Kulturförderung zuständig sei. Subventionierung bzw. Verzicht auf Mieten bei Objekten aus Fiskalbesitz müsse allerdings haushalterisch transparent ausgewiesen werden. Die Vergabe der Ladenlokale in der Passage am Ebertplatz sei aber nicht allein wegen der Kulturförderung sinnvoll, sondern vor allem auch um diesen unwirtschaftlichen öffentlichen Raum wiederzubeleben. Er bittet darum, den Beschluss des Liegenschaftsausschusses aus 1978 der Niederschrift als Anlage beizufügen.

Die Verwaltung sagt dies zu.

RM Frank bittet die Verwaltung, insbesondere das Kultur- und Liegenschaftsamt, eine Zwischennutzung der Ladenlokale als Kunsträume auf Basis einer für den Brunnen e.V. finanziell tragfähigen Lösung zu ermöglichen und diese beiden Ausschüssen darzustellen.

**1.5 Statement des Kunstbeirats der Stadt Köln zu den Kunsträumen am Ebertplatz
VII/VII/2
4245/2013**

Mitteilung:

Der Kunstbeirat der Stadt Köln gibt zu den Kunsträumen am Ebertplatz das in Anlage beigefügte Statement ab.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.6 Aktuelle Entwicklungen bezüglich der Hertie-Immobilie in Porz
230/3-7
AN/0021/2014**

Frau BG Berg bittet um Verständnis, dass vor dem Hintergrund der sich aktuell stetig ändernden Entwicklungen zum jetzigen Zeitpunkt die Abgabe einer detaillierten Stellungnahme noch nicht möglich ist. Sie erläutert, dass die Stadt am 12.12.2013 ein „indikatives Angebot“ für die Hertie-Immobilie unterbreitet hat. In diesem Zusammenhang fand am 29.01.2014 noch einmal ein Gespräch mit dem Eigentümerversorger statt. Nach erfolgreichen Verhandlungen wurde eine Einigung über die Verkaufskonditionen erzielt. Die Stadt wird nunmehr ein konkretes Angebot für den Ankauf unterbreiten. Ein erfolgreicher Abschluss ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates – zu erwarten.

RM Henk-Hollstein bemängelt, dass der Ausschuss nicht schon früher informiert wurde.

Frau Berg erklärt, dass dies auf Grund der schnellen Entwicklung nicht möglich war.

RM Frank kritisiert die Äußerungen zu Ankaufkonditionen durch örtliche Politiker in der Lokalpresse. Dies gefährde den Verhandlungsfortschritt. Er bittet darum, dass der Ausschuss unverzüglich informiert wird, sobald die schriftliche Annahme des Kaufan-

gebotes vorliegt. Ggf. soll ein Informationstermin mit den Sprechern der stimmberechtigten Fraktionen im Ausschuss erfolgen.

Frau BG Berg sagt eine zügige Information der Vertreter der Fraktionen zu und erläutert, dass beabsichtigt ist, bereits in der nächsten Sitzung dem Liegenschaftsausschuss eine Vorlage zuzuleiten, falls eine Annahme des Kaufangebotes erfolgt.

1.7 Integriertes Klimaschutzkonzept Köln 2013
V/57
2567/2013

Herr Liebmann, Umwelt- und Verbraucherschutzamt erläutert das vorliegende Klimaschutzkonzept. Er erklärt, dass es sich hier um einen Grundsatzbeschluss handelt. Für die Umsetzung der Einzelmaßnahmen werden anschließend separate Ratsbeschlüsse eingeholt.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

1.8 Städtische Immobilie am Ubierring
230/3-1
AN/0183/2014

Herr Fritz erklärt, dass die Prüfung und Beantwortung in der Kürze der Zeit nicht möglich war. Er sagt eine Beantwortung zur nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses zu.

2 Gleichstellungsrelevante Themen

Gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin