



## Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 17.04.2015

### Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem 16.04.2015, 16:35 Uhr bis 18:03 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Heinrich Böll Saal ( Raum-Nr. B 120)

### Anwesend waren:

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jörg Frank	GRÜNE
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU
Herr Rafael Christof Struwe	SPD
Herr Michael Frenzel	SPD
Herr Malik Karaman	SPD
Frau Birgit Gordes	CDU
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Jörg Detjen	DIE LINKE Vertreter für RM Weisenstein
Herr Ralph Sterck	FDP

#### Beratende Mitglieder

Herr Jörg Stottrop	AfD
--------------------	-----

#### Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Sabine Schmidt	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Ulrich Heimbach	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Dieter Hagemann	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

#### Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Vor Eintritt in die Tagesordnung bittet die CDU-Fraktion, die Vorlagen TOP 1.2 und TOP 12.1 in der nächsten Sitzung zu behandeln, da sie verfristet zugestellt wurden. Nach eingehender Diskussion stellt der Liegenschaftsausschuss die Vorlage TOP 12.1 zurück.

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

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

#### **1 Vorlagen / Mitteilungen**

- 1.1 Grundstücksmarktbericht 2015 für die Stadt Köln  
231  
0973/2015
- 1.2 Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie  
III/III/1  
2174/2014
- 1.3 Mitteilung über den Beginn der Sanierungsmaßnahme des Parkcafé  
III/804  
1008/2015
- 1.4 Anfrage RM Frank zum Sachstand Sürther Feld  
VI/15  
0428/2015

#### **2 Gleichstellungsrelevante Themen**

## I. Öffentlicher Teil

### 1 Vorlagen / Mitteilungen

#### 1.1 Grundstücksmarktbericht 2015 für die Stadt Köln 231 0973/2015

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses, Herr Hagemann stellt den Grundstücksmarktbericht vor.

#### **Grundstücksmarktbericht 2015 für die Stadt Köln**

##### **(Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2014)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat in seiner Gesamtsitzung am 10.02.2015 sowie in einer Sondersitzung am 26.03.2015 über die Entwicklung auf dem Kölner Immobilienmarkt beraten und Indexreihen für die allgemeine Bodenpreisentwicklung, die Bodenrichtwerte sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Rohertragsvervielfältiger) beschlossen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 8 % und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 4 %. Darüber hinaus wurden die Bodenrichtwerte in einzelnen Bodenrichtwertzonen um bis zu + 15 % angehoben.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke (ohne Begründung von Wohnungseigentum)) stieg im gesamten Stadtgebiet um + 5 %.

Die Bodenwerte für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) stagnierten im Geschäftsjahr 2014.

Für die Bodenwerte von Grundstücken für Bürobauten sowie Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen wurde eine Preisentwicklung von + 2 % in den guten Bürolagen festgestellt.

In den 1a Geschäftslagen stiegen die Bodenrichtwerte erstmalig seit der Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Jahr 2011 um rd. + 5 %. Die zonalen Bodenrichtwerte für die Spitzenlage „Hohe Straße“ und „Schildergasse“ betragen nun 28.500 €/m<sup>2</sup>.

Einige **wesentliche Merkmale des Geschäftsjahres 2014** sind

- Anzahl der Kaufverträge nahezu unverändert (rd. 10.000), davon ca. 2/3 Wohnungs- bzw. Teileigentum
- Starker Anstieg der Kaufvertragszahlen zum Jahresende 2014 aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbsteuer
- Anstieg des Geldumsatzes um + 590 Mio. € (+ 16 %) auf rd. 4,25 Mrd. €
- Starker Rückgang der Anzahl der unbebauten Ein-/ Zweifamilienhausbaustellen von 282 auf 201
- Geringer werdende Liegenschaftszinssätze und damit verbunden größer wer-

dende Rohertragsvervielfältiger bei bebauten ertragsorientierten Grundstücken

- Starke Preissteigerung bei Eigentumswohnungen

Weitere **wesentliche Aussagen** zur Preisentwicklung, zur Umsatzentwicklung und zum Preisniveau in den unterschiedlichen Marktsegmenten des Grundstücksmarktes in Köln werden unter **Ziffer 1 des Grundstücksmarktberichtes** zusammengefasst.

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln** veröffentlicht seine Kenntnisse über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in seinem „**Grundstücksmarktbericht 2015 für die Stadt Köln**“ (Stichtag 01.01.2015). Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal des Landes unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) veröffentlicht und sind dort kostenfrei einsehbar.

**BORISplus** ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen stellt mit BORISplus interessierten Nutzern

- die Bodenrichtwerte für Bauland (flächendeckend für NRW),
- die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen),
- die Bodenwertübersichten (flächendeckend),
- die Grundstücksmarktberichte (soweit erstellt und veröffentlicht) sowie
- allgemeine Preisauskünfte zu Wohnimmobilien (Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser soweit Kauffalldaten aufbereitet wurden)

im Internet zur Verfügung.

Der Grundstücksmarktbericht wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an Interessenten – vorwiegend Immobilienfirmen, Makler- und Architekturbüros, Sachverständige und Gutachter, Kreditinstitute, Investoren - gegen eine Gebühr von 52 € abgegeben bzw. ist für 39 € als Download auf [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) erhältlich.

Die Mitglieder des Liegenschaftsausschusses erhalten je 1 Exemplar des Grundstücksmarktberichtes in der Sitzung. Den Fraktionen wird der Grundstücksmarktbericht zugesandt.

### **Allgemeine Informationen**

*Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Köln als Behörde weisungsunabhängiges, marktkundiges und sachverständiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt; sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen sowie Immobilienhandel und Jura. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich. Der Gutachterausschuss in der Stadt Köln besteht derzeit aus dem Vorsitzenden, seinen sechs Stellvertretern sowie 22 ehrenamtlichen Mitgliedern. Die interdisziplinäre Zusammensetzung garantiert kompetente Lösungen komplexer Bewertungsaufgaben.*

*Zur Vorbereitung seiner Arbeiten, insbesondere zur Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in Köln organisatorisch dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster angegliedert ist.*

*Um den Markt zu beschreiben, muss man ihn kennen. Dem Gutachterausschuss ist dazu das Hilfsmittel der Kaufpreissammlung an die Hand gegeben. Die in ihr geführten Daten werden den Grundstückskaufverträgen entnommen, die die beurkundenden Stellen (Notare) dem Gutachterausschuss übersenden müssen. Diese Verträge werden unter mathematisch-statistischen Gesichtspunkten bei Wahrung des Datenschutzes analysiert und in aggregierter Form publiziert. Sie sind Grundlage für Wertermittlungen.*

### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

### **1.2 Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie III/III/1 2174/2014**

RM Frank erklärt, dass noch umfangreicher Beratungsbedarf besteht und daher eine Beschlussfassung in der Ratssitzung am 23.06.2015 angestrebt ist. Er schlägt vor, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu überweisen und auf eine erneute Beratung im Liegenschaftsausschuss zu verzichten. Er geht zudem davon aus, dass der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss zwei Beratungsdurchgänge durchführen werden.

RM Detjen bittet darum, das Thema „ÖPP-Modell“ für städtische Projekte generell im Stadtvorstand zu erörtern, da es grundsätzlich unterschiedliche Meinungen dazu gebe.

Frau BG Berg erläutert, dass das in Rede stehende Projekt im Stadtvorstand diskutiert wurde und es diesbezüglich keine unterschiedlichen Meinungen gab. Sie wird den Vorschlag jedoch aufgreifen und das Thema noch einmal ansprechen.

RM Frank stellt fest, dass es in anderen Städten ebenfalls Großmärkte gibt. Er bittet um Darstellung der Eigentümer- und Betreibermodelle der Städte München, Frankfurt und Bremen und um Angabe in welcher Form dort Subventionen erfolgen. Diese Darstellung soll kurzfristig den zuständigen Ausschüssen zugeleitet werden.

Frau BG Berg sagt dies zu. Sie erläutert, dass in den Sitzungen des Wirtschaftsausschusses am 23.04.2015, der Bezirksvertretung 3 am 30.04.2015 und des Stadtentwicklungsausschusses am 07.05.2015 jeweils eine ausführliche Präsentation der Machbarkeitsstudie erfolgen wird. Zusätzlich wird am 30.04.2015 eine Händlerveranstaltung stattfinden. Sie lädt die Ausschussmitglieder ein, an einer dieser Veranstaltungen teilzunehmen.

## **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

### **1.3 Mitteilung über den Beginn der Sanierungsmaßnahme des Parkcafé III/804 1008/2015**

#### **Mitteilung:**

Mitteilung über den Beginn der Sanierungsmaßnahme des Parkcafés nach erfolgreicher Auswahl eines geeigneten zukünftigen Betreibers

In seiner Sitzung vom 27.08.2009 hat der Liegenschaftsausschuss der Stadt Köln beschlossen, die Verwaltung des Parkcafés dem Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften, Amt für Wirtschaftsförderung, zu übertragen, um es im Rahmen des Programms „Win-Win für Köln“ zu sanieren und wieder in Betrieb zu nehmen. Auch nach der Sanierung soll das Objekt für Qualifizierungsmaßnahmen des 2. Arbeitsmarktes genutzt werden.

Am 16.05.2011 hat der Rat der Stadt Köln einen entsprechenden Planungsbeschluss zur Sanierung und Revitalisierung des Parkcafés erlassen. Die durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln geprüfte und genehmigte Kostenschätzung der Baumaßnahme gemäß DIN 276 des mit der Planung beauftragten Architekten beträgt demnach 2.720.000 €

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 den entsprechenden Baubeschluss erlassen. Voraussetzung für die Sanierung und Revitalisierung des Parkcafés war jedoch, dass der Stadt Köln durch die spätere Betreibung keine Folgekosten entstehen.

Um einen geeigneten künftigen Betreiber auszuwählen, hat das Amt für Wirtschaftsförderung in enger Abstimmung mit dem Zentralen Vergabeamt der Stadt Köln eine öffentliche Ausschreibung im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ausgeschrieben. Die Teilnehmer am Wettbewerb wurden aufgefordert, ein aussagekräftiges und fundiertes Finanzierungs-, Gastronomie- und Betreiberkonzept vorzulegen. Das Parkcafé soll hierbei nach der Sanierung als Café und Restaurant im Ganzjahresbetrieb unter Beteiligung von Qualifizierung und Beschäftigung von jugendlichen Arbeitslosen, langzeitarbeitslosen Erwachsenen und/oder Menschen mit Behinderungen oder sonstigen schweren Vermittlungshemmnissen betrieben werden.

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens sind 6 Bewerbungen eingegangen, die durch eine mit hoher Kompetenz ausgestattete Auswahlkommission bewertet wurden. Eine der Bewerbungen wurde aus formalen Gründen ausgeschlossen, da diese nach Ende des Submissionstermins verspätet eingegangen ist.

In der 1. Stufe des Verfahrens wurden von der Auswahlkommission drei weitere Bewerber aufgrund fehlender Eignung zur Führung eines Gastronomiebetriebes und nicht nachvollziehbaren Finanzierungskonzepten ausgeschlossen.

Die 2. Stufe des Verfahrens, die persönliche Präsentation des jeweiligen Konzeptes, erreichten demnach noch 2 Bewerber.

Nach der Präsentation der beiden Konzepte wurden das Finanzierungs-, das Gastro-

nomie- und das Betreiberkonzept durch die Auswahlkommission anhand der vorliegenden und zur Ausschreibung gehörenden Bewertungsmatrix bewertet.

Die Konzepte der Bietergemeinschaft von Herrn Roberto Campione, Herrn Frank Tinzmann und Herrn Markus Zehnpfennig überzeugten die Auswahlkommission und konnten sich deutlich gegenüber den Konzepten des Mitbewerbers durchsetzen.

Nach der Auswahl des Betreibers, dessen Finanzierungskonzept eine angemessene die Kosten langfristig deckende Miete an die Stadt Köln vorsieht, wird nun unmittelbar mit der Sanierungsmaßnahme begonnen. Die Baustelle ist bereits eingerichtet. Es ist eine Bauzeit von ca. 2 Jahren vorgesehen.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird das Parkcafé wieder in die Verwaltung des Amtes für Liegenschaften und Kataster übertragen, um mit dem künftigen Betreiber den entsprechenden Gewerbemietvertrag abzuschließen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

RM Frank bittet die Verwaltung, den Fraktionen die Stellungnahme des Denkmalschutzes zum Thema Urheberrecht, Aufzug und Rampe zukommen zu lassen.

Frau BG Berg sagt die Übersendung von Informationen zu.

### **1.4 Anfrage RM Frank zum Sachstand Sürther Feld VI/15 0428/2015**

#### **Beantwortung einer Anfrage:**

RM Frank fragt nach dem Sachstand bezüglich der Infrastruktur im Baugebiet Sürther Feld, z.B. öffentliche Versorgung u.a.

#### **Antwort:**

Der erste Bauabschnitt mit rd. 220 WE ist fertiggestellt. Die Einfamilienhäuser sind alle bezogen. Die Geschosswohnungen sind im Endausbau. Die Kita ist in Betrieb. Der Endausbau der Straßen, die Anlage der öffentlichen Grünflächen und der Spielplatzausbau sind für 2015 vorgesehen.

Der zweite Bauabschnitt mit rd. 350 WE ist seit September 2014 erschlossen. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke erfolgte innerhalb kürzester Zeit. Mit dem Baubeginn ist im ersten Quartal/ersten Halbjahr 2015 zu rechnen. Der überwiegende Teil der Hochbauten dürfte bis Ende 2016 abgeschlossen sein. Der Investorenwettbewerb für die Kita im zweiten Bauabschnitt wird zurzeit vorbereitet. Der Endausbau der Straßen und Grünflächen soll, wie im ersten Bauabschnitt, zeitnah zum Abschluss der Hochbebauung erfolgen.

Für den zweiten und dritten Bauabschnitt wird die RheinEnergie im Sinne von Smart-City Cologne eine Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk anbieten. Die Standortfrage im zweiten Bauabschnitt ist geklärt. Die Umsetzung wird zurzeit vorbereitet.

Nach der aktuellen Beschlusslage (StEA-Beschluss vom 21.06.2012) sind die Bauabschnitte nacheinander zu realisieren und jedes nachfolgende Baufeld darf erst begon-

nen werden, wenn das vorhergehende größtenteils fertig gestellt ist. Mit den Tiefbauarbeiten zur Erschließung des dritten Bauabschnitts (rd. 330 WE) könnte somit frühestens Anfang 2017 begonnen werden. Bei einer angenommenen Erschließungszeit von einem Jahr würde mit dem Hochbau im dritten Bauabschnitt nicht vor 2018 begonnen. Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs in Köln insbesondere in den nächsten Jahren und der schnellen Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte, die auf eine große Nachfrage stießen (sowohl für einzelne EFH-Grundstücke als auch den Geschosswohnungsbau) wird seitens der Verwaltung eine Aufhebung des o.g. Beschlusses angestrebt. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist in Vorbereitung.

In der politischen Diskussion um die Weiterentwicklung des Sürther Feldes ist auch immer wieder die äußere Verkehrserschließung thematisiert worden. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde die geplante Verkehrserschließung geprüft und die Leistungsfähigkeit festgestellt. Umgesetzt werden die empfohlenen Maßnahmen im Laufe der nächsten 12 Monate, so dass die Arbeiten auf jeden Fall vor dem Beginn der Bautätigkeiten im dritten Bauabschnitt abgeschlossen sein werden.

Für den Schulneubau im Eckbereich Sürther Str./Am Feldrain ist die Fertigstellung für Mitte 2018 vorgesehen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

RM Frank bittet darum, dass der Ausschuss fortlaufend über den Sachstand informiert wird.

RM Struwe fragt nach dem Sachstand der angesprochenen Beschlussvorlage.

Die Verwaltung wird den Ausschuss informieren.

## **2 Gleichstellungsrelevante Themen**

gez. RM Jörg Frank  
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser  
Schriftführerin