



## Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

E-Mail: [gerhild.lesser@stadt-koeln.de](mailto:gerhild.lesser@stadt-koeln.de)

Datum: 08.12.2015

### Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 10.11.2015, 16:34 Uhr bis 17:58 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

### 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 Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP

#### Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	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 Dr. Marc Höhmann	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Herr Herbert Gringmuth-Held	Amt für Kinder, Jugend und Familie
Frau Astrid Wrage	Amt für Kinder, Jugend und Familie

#### Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

#### Zuschauer

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 Mehrgenerationenwohnen  
VI/15  
2516/2015

1.2 Verfahrensvorschlag zum Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen in Köln  
VI/15  
2803/2015

1.3 Erhalt des denkmalgeschützten Ratsschiffes "MS Stadt Köln" und Überlassung an den Förderverein "Verein der Freunde und Förderer des historischen Ratsschiffes MS Stadt Köln" e.V.  
230/4  
3214/2015

#### **2 Gleichstellungsrelevante Themen**

## **I. Öffentlicher Teil**

### **1 Vorlagen / Mitteilungen**

#### **1.1 Mehrgenerationenwohnen VI/15 2516/2015**

##### **Mitteilung:**

Gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2005 sollen in Köln zur Unterstützung neuer gemeinschaftlicher Wohnformen stadtweit Mehrgenerationenwohnprojekte geschaffen werden. Auf der Grundlage des in 2006 entwickelten Wohnmodells und eines darauf basierenden Förderkonzeptes wurden seither sechs Projekte initiiert. Fünf Projekte in Ehrenfeld (Villa anders), Nippes (Ledo, Stellwerck 60), Porz (Auf dem Sandberg) und Kalk (Nürnberger Str.) sind bezogen. Investor und Vermieter ist die GAG. Die bisherigen Erfahrungen sind durchweg positiv. Die Wohnform hat sich bewährt. Von Mieterseite her besteht eine hohe Nachfrage nach solchen gemeinschaftlichen Wohnformen.

In 2012/2013 konnte auf dem Sürther Feld in Rodenkirchen auf einem städtischen Grundstück im zweiten Bauabschnitt ein weiteres Projekt in die Planung gehen. Nach Investorenauswahl und Bewohnergruppenbildung ist inzwischen mit dem Bau begonnen worden.

Unabhängig davon, dass es selbstverständlich jedem sozial engagierten Investor freigestellt ist, auf seinem Grundstück in Eigeninitiative gemeinschaftliche Wohnformen zu realisieren (z.B. wie die GAG im Waldbadviertel in Ostheim), ist Voraussetzung für die Initiierung weiterer Mehrgenerationenwohnprojekte auf städtischen Grundstücken die Verfügbarkeit von geeignetem, gut erschlossenem Bauland.

Mit der städtischen Baufläche am Erlenweg in Bickendorf gegenüber der Gemeinschaftsgrundschule (S. Anlage 1) ist jetzt ein geeignetes, infrastrukturell gut erschlossenes Grundstück verfügbar. Neben der geplanten Kita können auf der Baufläche mehrere Geschosswohnungsbauten mit ca. 50 – 60 Wohnungen (mindestens 30 % davon öffentlich-gefördert) geschaffen werden. Ca. 20 Wohneinheiten davon sollen für Mehrgenerationenwohnen vorgesehen werden. Maßgebend für die Bebauung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62482/02 aus 2014.

Auf der Grundlage des als Anlage 2 beigefügten Wohn- und Förderkonzeptes wird die Liegenschaftsverwaltung jetzt mit der Auswahl geeigneter Investoren beginnen. Zentrale Förderbausteine sind die Grundstücksreservierung für den genannten Zweck und eine Festpreisbildung für den Verkauf. Entscheidend für die Grundstücksvergabe wird die Konzeptqualität sein.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

Herr Fritz erläutert die Mitteilung und fügt ergänzend hinzu, dass die bei der Liegenschaftsverwaltung registrierten Bewerber über jeweils zu veräußernde Grundstücke informiert werden und gleichzeitig eine Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite erfolgen wird. Hier handelt es sich um ein Pilotprojekt für eine Konzeptausschreibung, die künftig auch bei Einfamilienhausgrundstücken und Geschosswoh-

nungsbau vorgesehen ist. Die Verwaltung wird dem Liegenschaftsausschuss diesbezüglich voraussichtlich in der Dezembersitzung eine entsprechende Mitteilung vorlegen.

## **1.2      Verfahrensvorschlag zum Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen in Köln VI/15 2803/2015**

### **Mitteilung:**

#### **Auftrag**

Mit Ratsbeschluss zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen vom 11. Februar 2014 hat die Verwaltung den Auftrag erhalten, im Bedarfsfall das Instrument soziale Erhaltungssatzung vermehrt zu nutzen. Sie soll dem Rat Beschlussvorlagen für ausgewählte Gebiete vorlegen, in denen die Anwendung des Instrumentes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geboten ist. Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen über den Haushalt 2015 hat der Finanzausschuss am 15. Juni 2015 einstimmig beschlossen, 100.000 Euro für die vorbereitenden Arbeiten für die Aufstellung sozialer Erhaltungssatzungen zur Verfügung zu stellen.

#### **Soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Soziale Erhaltungssatzungen dienen der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Besondere städtebauliche Gründe liegen dann vor, wenn die Wohnbevölkerung und das Wohnungsangebot sowie die jeweiligen Infrastrukturen in einem Gebiet in einem intakten Verhältnis zueinander stehen und eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu einem Bruch dieses intakten Verhältnisses und zu damit einhergehenden negativen städtebaulichen Folgen führen würde.

In Gebieten mit einer sozialen Erhaltungssatzung bedürfen Rückbauten, Änderungen oder Nutzungsänderungen der vorherigen Genehmigung. Die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards bleibt weiterhin zulässig. Die Durchführung von Luxusmodernisierungen können mit dem Einsatz des Instrumentes verhindert werden, jedoch keine Mietpreissteigerungen. Soziale Erhaltungssatzungen sind Teil des besonderen Städtebaurechts und können keinen Beitrag zum individuellen Mieterschutz leisten.

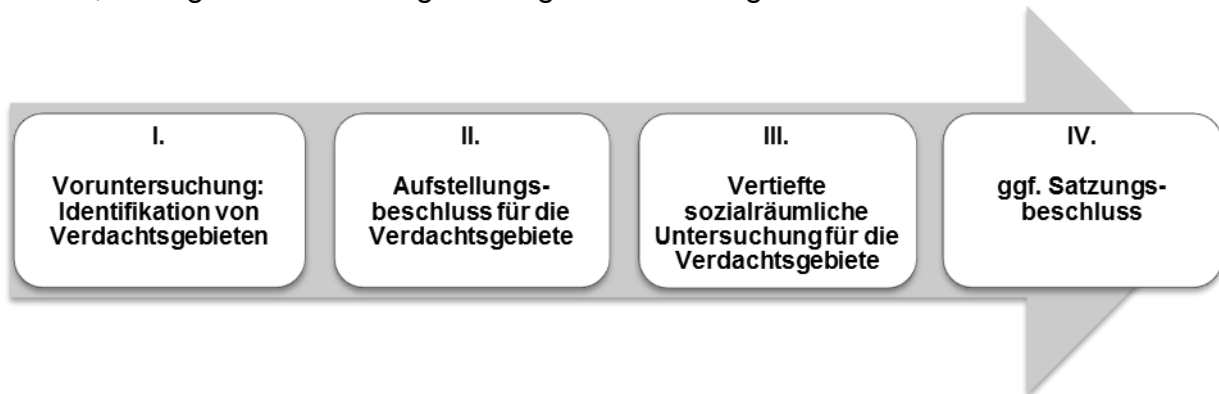
Weitere Steuerungsmöglichkeiten sind das Vorkaufsrecht der Gemeinde (gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB), mit dem Ziel der Vermeidung von spekulativen Grundstücksverkäufen, sowie die in Nordrhein-Westfalen seit 27. März 2015 für zunächst fünf Jahre gültige Umwandlungsverordnung. Nach dieser ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit einer sozialen Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig. Nach Erfahrungen anderer Städte ist insbesondere die konsequente Ausübung des Vorkaufsrechts und der Umwandlungsverordnung notwendige Voraussetzung zum Erreichen der Ziele einer sozialen Erhaltungssatzung.

#### **Verfahrensvorschlag für Köln und Anmerkungen aus dem Wohnungsbauforum vom 31. August 2015**

Am 31. August 2015 wurde der Verfahrensvorschlag zum Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen in Köln und das Ergebnis der Voruntersuchung im Kölner Wohnungsbauforum von der Verwaltung ausführlich vorgestellt und diskutiert (vgl. Anlage 1). Herr

Stephan Reiß-Schmidt, Leiter der Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, berichtete über die langjährigen Münchner Erfahrungen mit dem Instrument (vgl. Anlage 3). Zudem referierte Herr Christian Schowe, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster, über den Stand der Diskussion der Einführung sozialer Erhaltungssatzungen in Münster (vgl. Anlage 4).

In Würdigung der Verfahren der Städte Berlin, Hamburg und München sowie weiterer Städte, schlägt die Verwaltung das folgende vierstufige Verfahren vor:



Ziel der **Voruntersuchung** (Schritt I) ist die Identifikation von Verdachtsgebieten mit möglichem Handlungsbedarf. Diese erfolgt anhand einer stadtweiten statistischen Bewertung auf Basis aussagekräftiger Indikatoren, die das Aufwertungspotenzial, das Verdrängungspotenzial und den Verdrängungsdruck abbilden (vgl. Anlage 2), sowie einer sich anschließenden Bewertung aus planerischer Sicht. Dieser Schritt ist seitens der Verwaltung für das laufende Jahr abgeschlossen. Als Ergebnis der Voruntersuchung sind die Verdachtsgebiete Mülheim (Teilbereiche) und das Severinsviertel identifiziert worden (vgl. Anlage 1, Folien 14 f).

Die beiden ermittelten Gebiete wurden den Teilnehmern des Wohnungsbauforums vorgestellt und erläutert. Zu dem Verdachtsgebiet Severinsviertel gab es keine Anmerkungen. Bei dem Verdachtsgebiet Mülheim wurde dafür plädiert, die Abgrenzung des Gebietes mit Augenmaß zu wählen, um in den letzten Jahren angestoßene Entwicklungen, z. B. im Rahmen des Programms Mülheim 2020, weiter zu ermöglichen. Zudem wird auf die Notwendigkeit des Vorliegens von verlässlichen Daten hingewiesen (s. u. „Weitere Aspekte der Diskussion im Kölner Wohnungsbauforum“).

Es ist vorgesehen, die Voruntersuchung im Sinne eines kontinuierlichen Monitorings regelmäßig durchzuführen. Bislang gibt es deutschlandweit kein allgemein anerkanntes System zur Identifikation von Verdachtsgebieten.

In den Gebieten mit möglichem Handlungsbedarf werden im nächsten Schritt **Aufstellungsbeschlüsse** (Schritt II) gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird eine vorläufige Abgrenzung des potentiellen Satzungsgebiets vorgenommen. Dies hat zur Konsequenz, dass Baugesuche für maximal ein Jahr zurückgestellt werden können. Bereits mit dem gefassten Aufstellungsbeschluss sind Personalkosten verbunden, insbesondere für die Zurückstellung von Baugesuchen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung des Weiteren beauftragt, eine **vertiefte sozialräumliche Untersuchungen** (Schritt III) in den Verdachtsgebieten durchzuführen. Diese Analyse dient der Überprüfung des Interventionsbedarfs und ggf. der rechtssicheren Begründung der Satzung. Zugleich sind die erhobenen Daten Basis der später erforderlichen Evaluation der Satzung. Bestandteil der Untersuchung ist insbesondere eine Haushaltsbefragung, in der kleinräumige wohnungswirtschaftliche, städtebauliche, sozialstrukturel-

le und demographische Indikatoren ermittelt werden. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Abwägung der städtebaulichen Folgen, die bei einer Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Aufgrund der zurzeit vorhandenen Personalkapazitäten der Stadt ist es erforderlich, die vertiefte sozialräumliche Untersuchung extern zu vergeben. Die Verwaltung rechnet mit Kosten von ca. 40.000 Euro pro Untersuchungsgebiet.

Erweisen sich die Anwendungsvoraussetzungen als erfüllt, sind die Verdachtsgebiete - ggf. mit modifizierter Abgrenzung - per **Satzungsbeschluss** (Schritt V) endgültig festzusetzen. Die Satzungen werden unbefristet erlassen. In regelmäßigen Abständen ist jedoch eine Evaluation (5-jähriger Rhythmus) erforderlich. Dabei ist zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die jeweilige Satzung weiterhin vorliegen.

Im Rahmen der Diskussion im Wohnungsbauforum wurden die erforderlichen personellen Ressourcen für den Einsatz des Instruments genannt. Herr Reiß-Schmidt berichtete, dass in München derzeit 24 Personen für 18 Gebiete für das Instrument soziale Erhaltungssatzung - von Voruntersuchung bis Vollzug - beschäftigt sind. Nach Überlegungen in der Stadt Münster wird ein zusätzlicher Personalbedarf von mindestens 1,5 Stellen pro Gebiet erwartet.

### **Weitere Aspekte der Diskussion im Kölner Wohnungsbauforum**

Im Rahmen der Diskussion wurden folgende Aspekte besonders herausgestellt:

- Das Erfordernis einer sorgfältigen Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Satzungen nach *städtebaulichen* Kriterien.
- Die Notwendigkeit des Vorliegens verlässlicher Daten für die Vorbereitung und den Vollzug des Instrumentes.
- Eine klare und transparente Definition von nicht genehmigungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen (Was ist ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard? Was ist eine Luxusmodernisierung?).
- Klare Regelungen für den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Klare Regelungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts.
- Ausreichende Personal- und Finanzressourcen bei der Verwaltung zur zügigen Vorbereitung und zum Vollzug der Satzungen (s. oben).
- Das Erfordernis der transparenten Darstellung der tatsächlichen Möglichkeiten und Grenzen des Instrumentes, um realistische Erwartungen aller Wohnungsmarktakteure zu gewährleisten.

Die Teilnehmer des Wohnungsbauforums begrüßen die sachliche Herangehensweise der Verwaltung zum möglichen Einsatz des Instrumentes der sozialen Erhaltungssatzung. Die Verwaltung nimmt die Anregungen aus der Diskussion im Wohnungsbauforum auf und wird diese bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrensvorschlages berücksichtigen.

### **Zum weiteren Vorgehen**

Auf Grundlage des Verfahrensvorschlages bereitet die Verwaltung zeitnah eine **Expertenanhörung** vor. Dieses Vorgehen wird von den Teilnehmern des Wohnungsbauforums ausdrücklich begrüßt. Das Ziel besteht darin, den Verfahrensvorschlag auf der Grundlage der Einschätzungen und Empfehlungen von Experten weiter zu qualifizieren. Als Teilnehmer werden kommunale Vertreter, Vertreter der Wohnungspolitik,

der Kölner Wohnungswirtschaft und der Wissenschaft einbezogen. Unter Berücksichtigung der in der Expertenanhörung ausgesprochenen Empfehlungen wird anschließend der Verfahrensvorschlag zum vermehrten Einsatz sozialer Erhaltungssatzungen in Köln von der Verwaltung überarbeitet und in die politische Beratung eingebracht.

### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

### **1.3 Erhalt des denkmalgeschützten Ratsschiffes "MS Stadt Köln" und Überlassung an den Förderverein "Verein der Freunde und Förderer des historischen Ratsschiffes MS Stadt Köln" e.V.**

**230/4**

**3214/2015**

### **Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat die Annahme des folgenden Beschlussvorschlages:

**1.** Der Rat beauftragt die Verwaltung, den denkmalgerechten Erhalt der MS Stadt Köln dadurch zu gewährleisten, dass sie die Schwimmfähigkeit sicherstellt und vorbereitende Maßnahmen ergreift, damit das Schiff für gelegentliche Fahrten zur Verfügung steht.

Im Haushaltsplan stehen hierfür aus der Kulturförderabgabe 2015 zusätzliche Mittel für die MS Stadt Köln (Sanierung des hist. Schiffes) in Höhe von 500.000 € zur Verfügung.

Der Rat beschließt, die Freigabe der im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – zusätzlich veranschlagten, konsumtiven, zahlungswirksamen Aufwandsermächtigungen in Höhe von 500.000 €.

Die Stadt ist nach den Regelungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalens (Denkmalschutzgesetz – DSchG) verpflichtet, umgehend Maßnahmen zu ergreifen, die den Erhalt des Denkmals sicherstellen.

Die Voraussetzungen des § 82 GO (Vorläufige Haushaltsführung), wonach die Gemeinde ausschließlich Aufwendungen entstehen lassen und Auszahlungen leisten darf, zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind, wenn die Haushaltssatzung noch nicht verabschiedet ist, sind damit erfüllt.

**2.** Der Rat nimmt das vorgeschlagene (museale) Nutzungskonzept des Vereins (Anlage I/Nutzungskonzept) zur Kenntnis und beschließt, das unter Denkmalschutz stehende Schiff „MS Stadt Köln“ dem Förderverein „Freunde und Förderer des Historischen Ratsschiffes MS Stadt Köln“ (nachfolgend Verein genannt) zur Nutzung zu überlassen. (Anlage II/Satzung).

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Nutzungsvertrag auf der Basis der beigefügten Vereinbarung (Anlage III/Vereinbarung) mit einer Laufzeit von zunächst drei Jahren mit der regelmäßigen Option, den Vertrag um jeweils zwei Jahre zu verlängern, abzuschließen.

Darüber hinaus schließt die Verwaltung mit dem Verein eine Sanierungsvereinbarung ab. Darin wird neben dem Umfang der zu leistenden Arbeiten festgestellt, dass die städtischen Vergaberichtlinien einzuhalten sind, wenn städtische Gelder für VOB-Leistungen in Anspruch genommen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion Die Linke empfohlen

**2 Gleichstellungsrelevante Themen**

Gez. RM Jörg Frank  
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser  
Schriftführerin