



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 14.09.2016

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 13.09.2016, 15:34 Uhr bis 18:07 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 Monika Roß-Belkner	CDU Vertretung für RM Gordes
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP

Beratende Mitglieder

Herr Matthias Büschges	Auf Vorschlag der AfD
------------------------	-----------------------

Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Lotte Drevermann	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	Leiter 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
Frau Kirsten Kröger	Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Landschaftsbehörde
Herr Uwe Broda	Amt für Wirtschaftsförderung
Frau Claudia Rieck	Amt für Wirtschaftsförderung

Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlägt der Ausschussvorsitzende vor, den Tagesordnungspunkt

10.2.7 Verkauf des städtischen Kita-Grundstückes "André-Citroën-Straße" in Köln-Westhoven nach durchgeführtem Investorenwettbewerb
1705/2016

zusammen mit Tagesordnungspunkt

10.2.15 Verkauf des städtischen Kita-Grundstückes "Zitronenfalterstraße" in Köln-Rodenkirchen nach durchgeführtem Investorenwettbewerb
1801/2016

unter TOP 10.2.15 zu beraten. Der Liegenschaftsausschuss stimmt dem zu.

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

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Konzept zur Einrichtung eines kommunalen Ökokontos für KölnV/57
0241/2016
- 1.2 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rols-
hover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburger Straße
in Köln-Kalk; Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 16.06.2016
230/3 LA
2482/2016
 - 1.2.1 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rols-
hover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburger Straße
in Köln-Kalk
hier: Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 16.06.2016
II/02-8
2822/2016
 - 1.2.2 Verkaufs-Vermietungs und Verpachtungsmoratorium Kalk-Süd
Hier: Übersicht der städtischen Grundstücke
230/4
2941/2016

- 1.3 Verfahrensstand der Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechtes
230
2784/2016

- 1.4 Antwort zur Anfrage LiA vom 16.06.2016 zur Vorlage "Sachstand Regionale
Standortsuche Frischezentrum" (Session-Nr. 1929/2016)
III/III/1
2868/2016

- 1.5 Weitere Vorgehensweise Verlagerung Frischezentrum
III/III/1
2531/2016

- 1.6 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke
Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität
VI/15
1775/2016

- 1.7 Ehemaliges Ratsschiff der Stadt Köln "MS Stadt Köln" - 1410/2016
230/4
2883/2016

- 1.8 Städtische Grundstücke für Studierendenwohnungen
230/1
AN/1460/2016

- 2 Gleichstellungsrelevante Themen**

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Konzept zur Einrichtung eines kommunalen Ökokontos für KölnV/57 0241/2016

RM Frank bittet die Ausschussmitglieder, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu überweisen, da ggf. noch Änderungsbedarf bestehe.

RM Struwe schlägt vor, dass die Vorlage im Ausschuss für Umwelt und Grün diskutiert wird.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss überweist die Vorlage ohne Votum in den Ausschuss für Umwelt und Grün

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

1.2 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rolshover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburgstraße in Köln-Kalk; Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 16.06.2016 230/3 LA 2482/2016

Mitteilung:

Die Bezirksvertretung Kalk hat in ihrer Sitzung vom 16.06.2016 darum gebeten, den Liegenschaftsausschuss über den als Anlage beigefügten Beschluss zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.2.1 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rolshover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburgstraße in Köln-Kalk hier: Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 16.06.2016 II/02-8 2822/2016

Mitteilung:

Die Bezirksvertretung Kalk hat in ihrer Sitzung am 16.06.2016 im Rahmen eines Dringlichkeitsantrages betr. Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rolshover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburgstraße in Köln-Kalk einen Beschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, den Stadtentwicklungsausschuss, den Liegenschaftsausschuss, den Ausschuss Kunst und Kultur, den Finanzausschuss und den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft über diesen Beschluss zeitnah zu unterrichten.

Der Beschluss aus der genannten Sitzung und der Dringlichkeitsantrag sind als Anlagen beigefügt.

Zur Deckung des in der Bezirksvertretung Kalk bestehenden Informationsbedarfes ist für Mitte September 2016 ein Fachgespräch mit den Mitgliedern der Bezirksvertretung Kalk und den zuständigen Dezernaten und Fachdienststellen terminiert. Dies bietet Gelegenheit, die zukünftige Entwicklung in Kalk Süd vorzustellen und aktuelle Fragestellungen zu erörtern.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.2.2 Verkaufs-Vermietungs und Verpachtungsmoratorium Kalk-Süd Hier: Übersicht der städtischen Grundstücke 230/4 2941/2016

Stellungnahme zu einem Antrag:

Die BV 8 sowie nachfolgend der Liegenschaftsausschuss sowie der StEA erteilten der Verwaltung u.a. folgenden Prüfauftrag:

1. zu prüfen und darzustellen, welche im städtischen Grundbesitz befindlichen Grundstücke, die sich bislang nicht im allgemeinen Liegenschaftsvermögen befinden, in das allgemeine Liegenschaftsvermögen zu übertragen sind,

Der STEA hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Prüfbereich erweitert. Der zu prüfende Bereich umfasst nun die Grundstücke zwischen Kalker Hauptstr., Kapellenstraße, Dillenburger Straße sowie Rolshoverstraße.

Die Liegenschaftsverwaltung kann dazu wie folgt antworten:

Die im Eigentum der Stadt Köln befindlichen Grundstücke sind im beiliegenden Plan rot eingezeichnet. Grundsätzlich sind alle städtischen Grundstücke im allgemeinen Liegenschaftsvermögen, sofern sie nicht durch entsprechende Ratsbeschlüsse in ein internes Sondervermögen (zusätzlich markierte Grundstücke im Lageplan) übertragen wurden.

In dem zu prüfenden Bereich gibt es Sondervermögen der Bühnen (Halle Kalk) an der Neuerburgstraße, die Schule an der Kantstraße befindet sich im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft. Darüber hinaus gibt es Stiftungsvermögen an der Heinrich-Bützler-Straße.

Zuständig für den Grundstücksverkehr wie Verkauf, Ankauf und Erbbaurechtsbestellung für Grundstücke des allgemeinen Liegenschaftsvermögens ist immer die Liegenschaftsverwaltung. Gebäude oder Grundstücke, die einem Sondervermögen zugeordnet sind, werden durch die jeweilige Dienststelle eigenständig vermarktet oder angekauft.

Eine Änderung und Überführung der Grundstücke aus den Sondervermögen in das allgemeine Liegenschaftsvermögen ist weder fachlich geboten noch erforderlich, da die Stadt Köln Eigentümer ist und bleibt.

Die im beiliegenden Übersichtsplan rot dargestellten Grundstücke sind Eigentum der Stadt Köln. Alle Flächen sind allgemeines Liegenschaftsvermögen mit Ausnahme des der dort eingezeichneten Sondervermögens der Bühnen, der Gebäudewirtschaft und des Stiftungsvermögens.

Von größerer Bedeutung für das Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium ist jedoch, welche Dienststelle die Gebäude oder Grundstücke verwaltet, was in diesem Fall Besitz, Nutzen und Lasten und Gefahren bedeutet. Mit Ausnahme des Grundstücksverkehrs obliegen der verwaltenden Dienststelle alle Rechte -z. B. einer Vermietung an Dritte-, aber auch alle Pflichten einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der baulichen Gebäudeunterhaltung.

Die jeweilige Zuständigkeit für einzelne Grundstücke und Gebäude richtet sich nach den fachlichen Aufgaben der Dienststelle gemäß des Verwaltungsgliederungsplanes.

Alle Straßenlandflächen werden beim Amt für Straßen und Verkehrstechnik verwaltet, öffentliche Grünflächen Amt für Landschaftspflege und Grünflächen. Eine separate Darstellung im Plan erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht.

Die Fläche 1 ist dem Museum Ludwig zugeordnet als Verwalter-Dienststelle.

Die Fläche 2 wird durch das Amt für Wohnungswesen verwaltet. Hintergrund ist eine interne Vereinbarung mit dem Gesundheitsamt, welches dort eine Drogenberatungsstelle betreibt.

Die Fläche 3 liegt in der Verwaltung des Amtes für Kinder, Jugend und Familie und ist von dort an die Jugendzentren gGmbH (JugZ) zur Nutzung als Abenteuerhalle Kalk vermietet.

Die Fläche 4 wurde temporär der Gebäudewirtschaft zur Nutzung überlassen. Diese Fläche wird als Ausweichquartier für den Zeitraum der Sanierung der Schule Kantstraße genutzt und ist mit Schulcontainern bebaut.

Alle anderen fiskalischen Grundstücke und Gebäude in dem betroffenen Bereich werden durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster verwaltet.

Um das gewünschte Vermietungs- und Verkaufs- Moratorium einzuhalten, ist es nicht erforderlich, die Flächen aus dem Sondervermögen in das allgemeine Liegenschaftsvermögen zu übertragen und dort zu bündeln. Auch eine Änderung der verwaltenden Dienststellen ist nicht notwendig, da alle verwaltenden Dienststellen über das Moratorium informiert werden und keine Regelungen abschließen, die zu einer Fehlentwicklung führen könnten.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Frank merkt an, dass es ein Controlling geben muss.

Herr Kiefer erläutert, dass das Fachgespräch am 12.09.2016 stattgefunden hat. Die Gefahr einer Vermietung besteht nicht. Bei einer Ausnahme vom Moratorium, wird dem Liegenschaftsausschuss die Angelegenheit zur Entscheidung vorgelegt.

**1.3 Verfahrensstand der Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechtes
230
2784/2016**

Mitteilung:

Verfahrensstand zur Prüfung der Wiederausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 die Verwaltung damit beauftragt, die personellen und organisatorischen Voraussetzungen für die Wiedereinführung des allgemeinen kommunalen Vorkaufsrechts für den Kauf von Grundstücken nach § 24 BauGB zu schaffen.

Die Verwaltung hat dazu in den Mitteilungen mit den Vorlagennummern 0033/2016 und 0543/2016 erste Auskünfte gegeben.

Zum aktuellen Bearbeitungsstand nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Ist Zustand:

Mit Wirkung zum 01.01.1995 hat die Stadt Köln generell auf die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch, dem Denkmalschutzgesetz und dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz verzichtet. Grund dafür war, dass die Einzelprüfung von damals ca. 6.000 Grundstückskaufverträgen pro Jahr entfallen konnte, wodurch Verwaltungskosten in beträchtlicher Höhe eingespart wurden. Hinzu kam, dass die Stadt schon seit geraumer Zeit in keinem Fall mehr Vorkaufsrechte ausgeübt hatte. Im Laufe der Jahre wurde zusätzlich auf die Vorkaufsrechte nach dem Straßen- und Wegegesetz sowie nach dem Landschaftsgesetz verzichtet, wobei der Verzicht auf die Vorkaufsrechte nach dem Landschaftsgesetz nach einem Zeitraum von nicht mal einem Jahr (2010/2011) wieder eingeführt wurde. Mit Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem Landschaftsschutzgesetz konnte allein bei der hierfür zuständigen Dienststelle, dem Amt Grünflächen und Landschaftspflege, eine halbe Stelle für andere Aufgaben eingesetzt werden.

Von dem generellen Verzicht ausgeschlossen waren von vornherein Grundstücke in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Hier kann somit bei Bedarf jederzeit ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Zwischenfazit der bisherigen Prüfung:

Die Verwaltung hat die Chancen und Nachteile sowie die Anforderungen an ein zeitgemäßes, den Grundstücksverkehr nicht unzumutbar belastendes Verfahren mit den verschiedenen internen Akteuren erörtert. Aktuell werden die sachlichen und personellen Ressourcen ermittelt sowie geeignete technische Instrumente und Verfahren erarbeitet, um dem Rat einen qualifizierten Entscheidungsvorschlag unterbreiten zu können. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass letztlich nur eine etappenweise Wiederausübung in Betracht kommt:

Phase I:

Durch die geänderte Gesetzeslage können theoretisch ab sofort in NRW landeswasser- und landesnatureschutzrechtliche Vorkaufsrechte mit geringer Belastung für den Grundstücksverkehr wieder ausgeübt werden. Es fehlt jedoch auch hier noch an Komponenten der technischen Umsetzung.

Berechtigt zur Ausübung der Vorkaufsrechte ist in diesen Fällen das Land. Die Stadt Köln kann jedoch Flächen, die erworben werden sollen, dem Land melden. Von der zuständigen Behörde werden die gemeldeten Grundstücke in ein Verzeichnis über die Grundstücke, für die die Vorkaufsrechte ausgeübt werden sollen, aufgenommen und veröffentlicht.

Notarinnen und Notare können dieses Verzeichnis elektronisch einsehen. Die Einsichtnahme sowie das den Notarinnen und Notaren zur Verfügung gestellte Ergebnis werden dauerhaft gespeichert. Die Erstellung dieses elektronischen Vorkaufsrechtssystems („VOKAR“) ist mit hohem technischem Aufwand verbunden und befindet sich derzeit noch im Aufbau. Sobald die technische Umsetzung abgeschlossen ist, können ohne signifikante Mehrbelastung des Grundstücksverkehrs und insbesondere ohne nennenswerten zeitlichen Verzug Negativatteste ausgestellt werden. Das Verfahren entspricht dem heutigen Stand der Technik und setzt damit zugleich den Maßstab für die Ausübung von Vorkaufsrechten aufgrund anderer Ermächtigungsgrundlagen.

Praktische Relevanz wird die Ausübung der o.g. Vorkaufsrechte in Köln bzgl. der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des geplanten Retentionsraum Worringer Bruch erlangen.

Phase II:

Außerdem wird aktuell in Köln auch wieder von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Vorkaufsrechte durch Satzungen nach § 25 BauGB zu begründen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Gebiet des Bereichs „Deutzer Hafen“ soll durch gesonderten Beschluss des Rates der Stadt Köln ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), an bebauten und unbebauten Grundstücken eingeräumt werden.

Durch den Ankauf von Flächen gemäß § 25 BauGB wird die Umsetzung von stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen (Groß-) Projekten beschleunigt. Auch kann sich die anschließende Planung auf das Allgemeinwohlinteresse konzentrieren, da sie weniger auf Einzelinteressen privater Dritter Rücksicht nehmen muss.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ermöglicht den Grunderwerb zu den Konditionen, zu den der Verkäufer zur Abgabe bereit ist. Dies vermeidet die Konfliktsituation bei einer ansonsten ggf. erforderlichen Enteignung, bei der der Eigentümer sich mit einer Entschädigung zufrieden geben muss.

Da es sich um eine überschaubare Anzahl der betroffenen Grundstücke handelt, kann dieses Vorkaufsrecht ohne nennenswerten sachlichen oder personellen Mehraufwand ausgeübt werden. Insoweit ist die Situation mit den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten vergleichbar, in denen bereits bisher das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

Phase III:

Hinsichtlich der Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB wird dem Rat so bald wie möglich eine umfassende Beschlussvorlage vorgelegt, die insbesondere die notwendigen personellen und sachlichen Ressourcen darstellt.

Fest steht, dass die Wiederausübung des Vorkaufsrechts realistischer Weise nur dann möglich und den am allgemeinen Grundstücksverkehr Beteiligten zumutbar ist, wenn die Frage, ob ein Grundstück für kommunale Zwecke erworben werden sollte, nicht erst dann geprüft wird, wenn bzgl. dieses Grundstücks ein konkreter Verkaufsfall eintritt. Vielmehr können die gesetzlichen Fristen nur dann rechtssicher eingehalten werden, wenn die Dienststellen, die Grundstücksbedarfe haben, diese fortlaufend und

unabhängig von konkreten Verkaufsvorgängen im Vorfeld in eine gemeinsame Datenbasis eintragen, die automatisiert abgefragt werden kann. Diesbezüglich läuft zur Zeit eine Abfrage der beteiligten Dienststellen mit der Bitte personelle und sachliche Ressourcen anzumelden sowie anzukündigen, ob ihrerseits Flächenbedarfe benannt werden sollen.

Die Verwaltung plant vergleichbar mit dem bereits für die landesrechtlichen Vorkaufsrechte genutzten System den Einsatz einer neuen Software zur Abwicklung des Vorkaufsrechts. Diese Software soll möglichst viele Vorgänge, insbesondere die Negativtate automatisiert abwickeln können. Dazu ist Voraussetzung, dass die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, im Vorfeld georeferenziert erfasst werden. Die neue Software soll deshalb die einfache Erfassung von Flächen durch die beteiligten Dienststellen und die Ablage in einer zentralen Geo-Datenbank unterstützen. Anders als bei den landesrechtlichen Vorkaufsrechten muss allerdings nicht nur die Einsichtnahme durch die Notare möglich sein, sondern auch die Beteiligung des Grundbuchamts eingeplant werden. Sowohl die Notarkammer als auch das Grundbuchamt sehen der Einführung einer solchen technischen Lösung offen entgegen.

Es darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass ein derartiges technisches System einen gewissen Vorlauf braucht und in Gänze frühestens Anfang 2018 bereit stehen kann. Allerdings wäre es möglich bis dahin eine schlankere Version zu nutzen, sodass das Vorkaufsrecht für erste Bereiche bereits ausgeübt werden kann.

Nichtsdestotrotz wird es unumgängliche Voraussetzung sein, dass für die Abwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts neue Stellen geschaffen werden und diese bei Wiedereinsetzung des Verfahrens zur Verfügung stehen um den anfallenden Verwaltungsaufwand zu bewältigen.

Weiter ist anzumerken, dass die Ausübung der Vorkaufsrechte nicht dem "billigen Einkauf", sondern der Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele dient. Die Nutzung der Vorkaufsrechte kann daher dazu führen, dass für ein Grundstück mehr als der Verkehrswert gezahlt wird. Denn es muss der Marktpreis gezahlt werden, auf den sich Dritte vor dem Hintergrund ihrer immobilienwirtschaftlichen Überlegungen geeinigt haben.

Der Charme/Kern der Vorkaufsrechte liegt darin, dass die Stadt Köln - trotz gegenläufiger immobilienwirtschaftlicher Überlegungen Dritter – die Fläche erwerben kann.

Schließlich ist zu beachten, dass der Gesetzgeber für die Entscheidung über die Ausübung der Vorkaufsrechte eine Frist von 2 Monaten ab ordnungsgemäßer Antragstellung vorgibt. Diese Zeit ist zu kurz, um die somit übliche gründliche Prüfung (sog. Due Dilligence) eines Grundstücks durchzuführen. Kritisch ist dies insbesondere bezgl. Bodenkontamination oder sonstigen Altlasten. Es muss daher durch eine allgemeine/generelle Verbesserung der Datenlage z.B. zu historischen Vornutzungen und das automatisierte digitale Zusammenführen der relevanten Erkenntnisquellen ein Mindesterkennnisstand generiert werden, der zumindest eine überschlägige oder summarische Prüfung zulässt.

Phase IV:

Nach Einführung des kommunalen Vorkaufsrechts kann dann auch die Wiedereinführung von den Vorkaufsrechtmöglichkeiten nach anderen gesetzlichen Vorschriften wie beispielsweise dem Denkmalschutzgesetz wieder eingeführt werden. Hier bietet sich eine Übertragung der vorkaufsrechtsrelevanten Flächen in das zu § 24 BauGB entwickelte System an.

Phase V:

Letztlich steht es der Stadt jederzeit frei, weitere (wie teilweise schon in Phase II beschriebene) spezielle Vorkaufsrechtssatzungen für sonstige Gebiete nach § 25 BauGB zu erlassen. Danach kann die Gemeinde

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen und
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM De Bellis Olinger fragt, wie hoch der Personalaufwand ist, wie es sich mit dem Kostenfaktor verhält und wann die Beschlussvorlage vorgelegt wird.

Frau BG Berg erklärt, dass noch keine endgültigen Zahlen vorliegen.

Herr Fritz erläutert, dass zurzeit noch die Abfrage bei den Fachämtern läuft. Anschließend können erst die Zahlen zu Personalaufwand und Kosten ermittelt werden. Diese sollen mit Unterstützung der Technik gering gehalten werden.

1.4 Antwort zur Anfrage LiA vom 16.06.2016 zur Vorlage "Sachstand Regionale Standortsuche Frischezentrum" (Session-Nr. 1929/2016) III/III/1 2868/2016

Beantwortung einer Anfrage:

Der Liegenschaftsausschuss bat in der Sitzung vom 16.06.2016 die Verwaltung, für die nächsten Sitzungen der zuständigen Ausschüsse folgende Fragen zu beantworten:

- Wie viele Arbeitsplätze werden im neuen Frischemarkt geschaffen?
- Wie groß ist der Einzugsbereich der Kunden?
- Wie hoch wird die Verkehrsbelastung sein?
- Wie wird die CO₂- Bilanz ausfallen?

Frage 1: Wie viele Arbeitsplätze werden im neuen Frischemarkt geschaffen?

Antwort: Die Anzahl der Arbeitsplätze eines zukünftigen Frischezentrums hängt von zahlreichen Rahmenbedingungen ab, die noch nicht näher definiert sind. Daher können hierzu derzeit keine belastbaren Aussagen gemacht werden. Am aktuellen städtischen Großmarkt befinden sich derzeit 220 Firmen mit ganz unterschiedlicher Beschäftigtenzahl.

Frage 2: Wie groß ist der Einzugsbereich der Kunden?

Antwort: Das Marktgebiet wurde in der Betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014 untersucht (Session-Nr. 2174/2014). In diesem Einzugsbereich leben insgesamt rund 3,5 Mio. Menschen, die von den Kunden des Frischezentrums versorgt werden. Der Kernbereich (Zone 1) umfasst allerdings das Gebiet der Stadt

Köln. Zusammen mit der Zone 2 (Rhein-Erft-Kreis, Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Stadt Leverkusen) umfasst er ein Gebiet, in dem ca. 2,8 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner leben. 700 000 weitere Personen leben in den Randgebieten zwischen dem Kreis Düren, dem Kreis Euskirchen und dem Oberbergischem Kreis.

Frage 3: Wie hoch wird die Verkehrsbelastung sein?

Antwort: Die verkehrliche Auswirkung durch ein Frischezentrum wurde für den Standort Köln-Marsdorf bereits untersucht und wurde als Mitteilung (Session-Nr. 4172/2012) am 04.12.2012 im Verkehrsausschuss behandelt. Unabhängig vom Standort kann man von ca. 3.600 zusätzlichen Fahrten pro Tag ausgehen von denen ca. 80 % in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 8:00 Uhr erfolgen.

Frage 4: Wie wird die CO₂- Bilanz ausfallen?

Antwort: Aussagen zur CO₂-Bilanz können derzeit nicht gemacht werden und sind standortabhängig zu betrachten.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.5 Weitere Vorgehensweise Verlagerung Frischezentrum III/III/1 2531/2016

Ausschussvorsitzender RM Frank fragt, bis wann Ergebnisse der unter 2. zu beauftragenden gutachterlichen Prüfung der Betriebsform des Marktbetriebes vorliegen können.

Frau BG Berg führt aus, dass als Bearbeitungszeit inkl. der Vergabe mit ca. 6 Monaten zu rechnen ist.

RM Frank fragt weiterhin, bis wann die weitere vertiefende Prüfung der Standorte Hürth und Brühl erfolgen und eine abschließende Empfehlung abgegeben werden kann.

Frau BG Berg erläutert, dass am 31.08.2016 ein Termin bei der Bezirksregierung zum Standort Hürth war, bei dem die Störfallthematik mit der Bezirksregierung erörtert wurde. Es wurde von Seiten der Bezirksregierung keine eindeutige Aussage gemacht, ob eine Verträglichkeit besteht oder ausgeschlossen ist. (siehe auch Hinweise in Anlage 4, Auszug der Niederschrift aus dem WiA vom 01.09.2016)

Es ist beabsichtigt, eine gutachterliche Prüfung der Störfallthematik in Abstimmung mit dem Störfallbetrieb durchzuführen. Hierzu ist für Anfang November ein Termin mit dem Betrieb Orion Engineered Carbon GmbH unter Beteiligung der Stadt Hürth und eines Gutachters der Stadt Hürth geplant.

Ein Gutachten bewertet die vom Störfallbetrieb ausgehende Gefahr und die zu schützende Nutzung eines Frischezentrums. Daraus wird ein angemessener Abstand abgeleitet. Sofern das Gespräch mit dem Störfallbetrieb nicht bereits eine eindeutige Unvereinbarkeit erkennen lässt, soll das Gutachten in Abstimmung mit der Stadt Hürth beauftragt werden.

Frau Drevermann erläutert zum Standort Brühl, dass das Kiesunternehmen, in dessen Besitz die betreffenden Flächen sind, eine Auskiesung bis zum Jahr 2022 plant. Es ist zu klären, ob Verhandlungsbereitschaft seitens des Kiesunternehmens besteht, die Auskiesung frühzeitiger zu beenden. Außerdem sind die erforderlichen Planungs-

verfahren und die Thematik Ersatz für Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Stadt Brühl näher zu betrachten. Die weitere vertiefende Prüfung in Abstimmung mit der Stadt Brühl kann kurzfristig begonnen werden, da hierfür zunächst keine Gutachten notwendig sind.

Herr Frank bittet darum, vor der Ratssitzung, wenn möglich bis zum 19.09.2016, einen aktuellen Zeitplan des Projektes Parkstadt Süd zur Verfügung zu stellen. Dabei soll der zeitliche Zusammenhang mit der Verlagerung des Großmarktes dargestellt werden. Die Bitte richtet sich an das Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss überweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**1.6 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
 Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke
 Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität
 VI/15
 1775/2016**

RM Frank begrüßt diese Beschlussvorlage, weil sie den Weg für ein bislang nicht erfolgtes Vergabeverfahren eröffnet, durch das wohnungspolitische, quartiersbezogene und ökologische Kriterien angemessen zum Tragen kommen und nicht allein der Preis. Allerdings sind noch einige Detailfragen zu klären, so z.B. das zukünftige abgestimmte Zusammenwirken von Stadtentwicklungs- und Liegenschaftsausschuss. Seiner Meinung nach bedürfen zukünftige konkrete Konzeptvergaben der Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss. Wichtig sei, dass der Rat am 22.09. diesen Grundsatzbeschluss fasse.

RM Pakulat bittet um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie werden die möglichen Grundstücke für Konzeptvergabe öffentlich gemacht werden?
2. Gibt es die Möglichkeit, z. B. für die Bezirksvertretungen, ein Grundstück zur Konzeptvergabe vorzuschlagen?
3. Wie sind die Teilnahme-Bedingungen und wer bestimmt sie im Einzelnen (z. B. Voraussetzung großer Solvenz könnte kleine Genossenschaften, Wohnprojekte und Baugruppen ausschließen)
4. Kleine Objekte sind ausgenommen? Gerade diese aber wären für private Baugruppen (die bisher in Sülz und Clouth realisierten Baugruppen sind genau zwischen 8 und 20 Wohnungen groß) oder auch Wohnprojekte interessant.
5. Wie wird kontrolliert, ob das angebotene Konzept auch wirklich umgesetzt wird? Welche Sanktionsmaßnahmen gäbe es?
6. Kann die Einhaltung der im Konzept versprochenen Qualitäten Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung sein? Ist das rechtlich möglich? Könnte z. B. die Stadtplanung im Genehmigungsverfahren nicht nur die Übereinstimmung mit dem

Planungsrecht, sondern auch die Übereinstimmung mit dem abgegebenen Konzept einfordern?

7. Sollte die Anhandgabe des Grundstücks bis zur Baugenehmigung der Standard in der Konzeptvergabe sein?

RM De Bellis Olinger fragt:

1. Wie lange ist die Anlaufzeit bis zur Anwendung dieses Beschlusses?
2. Werden auch bei Direktvergaben konzeptionelle Inhalte verlangt?
3. Wie hoch ist der Personalaufwand?

RM Sterck fragt:

1. Warum hat der Beschluss lt. Vorlage keine haushaltsmäßigen Auswirkungen?
2. Wie ist der Satz „Die Entscheidungsbefugnisse des Rates bleiben unberührt.“ zu verstehen bzw. gibt es Auswirkungen auf die Entscheidungsbefugnisse des Liegenschaftsausschusses?

RM Weisenstein fragt:

1. Kann das Modell auch für städt. Gesellschaften angewandt werden?
2. Lt. Vorlage erfolgt bei einer Grundstücksgröße unter 3000 m² keine Konzeptvergabe. Kann man diese Größe abhängig von der Lage machen?

RM Frank bittet darum, die Antworten möglichst bis zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorzulegen. Sollte ein konkretes Beispiel vorhanden sein, bittet er um Vorlage in der nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses.

Herr Fritz und **Herr Dr. Höhmann** beantworten die o.g. Fragen.

Zu den Fragen von **RM Pakulat**:

1. Die Bekanntmachung erfolgt grundsätzlich im Internet. Wenn besondere Zielgruppen angesprochen werden sollen, sind jedoch auch andere Informationskanäle (z.B. Fach- und Tageszeitungen, Aushänge) denkbar.
2. Selbstverständlich können von den Bezirksvertretungen Vorschläge zu Grundstücken bzw. den konzeptionellen Inhalten gemacht werden. Diese Vorschläge werden dem Liegenschaftsausschuss mitgeteilt, der letztlich über das „ob“ und „wie“ der Ausschreibung der einzelnen Grundstücke entscheidet.
3. Die Verwaltung wird für jedes Grundstück einen Vorschlag erarbeiten, welche Kriterien angewandt werden sollen. Dies gilt auch für die Frage, ob Referenzen oder Sicherheiten gefordert werden. Die Entscheidung welche Kriterien gelten trifft der Liegenschaftsausschuss.
4. Die Erarbeitung von Konzepten ist für die Teilnehmenden mit Aufwand und Kosten verbunden. Bei weniger als 10 Wohneinheiten stehen diese Kosten in keinem akzeptablen Verhältnis zur Rendite (bei zu vermietenden Objekten) bzw. der fiktiven Miete (bei selbstgenutzten Objekten).
5. Die jeweiligen Konzepte werden zum Vertragsgegenstand gemacht. Damit einher geht, dass festgelegt wird, wie die Einhaltung nachzuweisen ist und welche Konsequenzen Verstöße gegen bzw. Abweichungen vom Konzept haben. Als Sanktionsmöglichkeiten kommen insbesondere Vertragsstrafen, bei groben Verstößen

aber auch Rücktrittsmöglichkeiten in Betracht.

6. Soweit es sich um öffentlich-rechtliche Aspekte handelt können diese in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Dieser stellt die Verknüpfung mit der Baugenehmigung dar.
7. Die Reservierung bzw. die Einräumung eines Erstandienungsrechts (andernorts auch Anhandgabe genannt) dient einerseits dazu, dem Vertragspartner Planungs- und Investitionssicherheit zu geben und ihn erst spät mit der Zahlung der Vertragskosten (z.B. Notar, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren) zu belasten. Andererseits liegt es im Interesse der Stadt Grundstücke erst dann „aus der Hand zu geben“ wenn sichergestellt ist, dass das Projekt den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Köln entspricht. Letztlich wird über die Dauer der Reservierung bzw. Erstandienung anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden sein.

Zu den Fragen von **RM De Bellis Olinger**:

1. Erste (Pilot-) Projekte sollen noch in diesem Jahr dem Liegenschaftsausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden. Danach soll die Anwendung – unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich gemachten Erfahrungen – Schritt für Schritt ausgeweitet werden. Ein Zeitraum bis sich das Verfahren insgesamt etabliert hat und die Abläufe zur Routine geworden sind lässt sich schwer abschätzen und hängt letztlich auch von der Akzeptanz in der Wohnungswirtschaft ab.
2. Bei Direktvergaben können und werden konzeptionelle Inhalte wie z.B. der Anteil geförderten Wohnraums oder die Sicherstellung der gestalterischen Qualität erörtert und letztlich als verbindliche Vorgaben im Kaufvertrag sowie im Grundbuch abgesichert.
3. Eine seriöse Abschätzung ist aufgrund fehlender Erfahrungen mit der Konzeptvergabe derzeit nicht möglich. Nähere Erkenntnisse werden die (Pilot-) Projekte bringen. Genereller Anspruch ist jedoch ein Handeln mit Augenmaß unter besonderer Berücksichtigung des jeweiligen Projektvolumens. Hierdurch soll nicht nur eine Überforderung der Grundstücksinteressenten vermieden werden sondern auch der Personalaufwand begrenzt werden.

Zu den Fragen von **RM Sterck**:

1. Die Angabe haushaltsmäßiger Auswirkungen in Verwaltungsvorlagen folgt der Systematik der Gemeindehaushaltsverordnung, die hierunter lediglich konsumtive Ausgaben / Einnahmen versteht. Auswirkungen auf den Vermögenshaushalt werden dort jedoch nicht dargestellt.

Richtig ist jedoch, dass die einzelnen Vergabeformen in unterschiedlichem Umfang Einnahmen erzielen. Allen Vergabeformen gemein ist, dass der Verkehrswert als Mindestpreis angehalten werden muss. Bei Konzeptausschreibungen werden höhere Kaufpreisgebote (nach Maßgabe der vor der Ausschreibung vom Liegenschaftsausschuss festzulegenden Bewertungsmatrix) berücksichtigt. Bei der Vergabe zum Höchstgebot wird dagegen der maximal am Markt erzielbare Preis realisiert.

2. Dieser Satz stellt sicher, dass keine Entscheidungsbefugnisse, die gemäß § 41 Gemeindeordnung NRW zwingend und ausschließlich dem Rat obliegen delegiert werden.

Der Liegenschaftsausschuss behält seine in der Zuständigkeitsordnung festgelegten Befugnisse. Die Art der Befassung mit Grundstücksgeschäften erhält jedoch eine neue Qualität, da sich Liegenschaftsausschuss zukünftig intensiver und letztlich mehrstufig mit der Veräußerung von Grundstücken befassen wird.

Zu den Fragen von **RM Weisenstein**:

1. Eine Anwendung der Konzeptvergabe durch städtische Gesellschaften ist möglich und wurde beispielsweise von moderne stadt auf dem Clouth-Gelände bereits erfolgreich praktiziert. Eine Entscheidung hierüber obliegt jedoch den Gremien der Gesellschaften.
2. Die vorgeschlagene Schwelle zur Konzeptvergabe beträgt mindestens 10 Wohneinheiten. Bei der Angabe 3.000 m² bzw. 50 Wohneinheiten handelt es sich um eine hiervon unabhängige Schwelle, die nicht über die Art der Vergabe entscheidet. Vielmehr ist ab dieser Schwelle aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung zwingend eine gestalterische Qualifizierung durchzuführen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**1.7 Ehemaliges Ratsschiff der Stadt Köln "MS Stadt Köln" - 1410/2016
230/4
2883/2016**

Mitteilung:

Der Förderverein wurde gebeten, für die Sitzung des LA einen Finanzierungs- und Wirtschaftsplan vorzulegen. Der Vorsitzende des Fördervereins hat daher einen Plan für die Zeit der Nutzungsüberlassung gefertigt. Da er diesen jedoch urlaubsbedingt noch nicht mit dem Vorstand abstimmen konnte, hat er den Wirtschaftsplan bislang nicht eingereicht. Dies wird in Kürze nachgeholt.

Die Beauftragung der Bundesregierung für Kultur und Medien hat mitgeteilt, dass die MS Stadt Köln bei der Förderung aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm VI nicht berücksichtigt worden ist.

Konkrete Fördermöglichkeiten seitens der NRW-Stiftung können nicht genannt werden. Dem Verein gegenüber ist lediglich eine Förderung in Höhe von 500.000 € in Aussicht gestellt worden.

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz hat ebenfalls eine Förderung angekündigt.

Des Weiteren erwartet der Förderverein privates Sponsoring.

Voraussetzung in allen Fällen ist, dass der Förderverein verfügungsberechtigt ist und damit Förderanträge stellen bzw. an private Sponsoren herantreten kann.

Ein Betrag in Höhe von 80.000 € ist der Stadt Köln von privater Seite angeboten worden. Voraussetzung ist allerdings, dass das Schiff saniert wird. Da eine Sanierung wegen fehlender städtischer Gelder für die Grundsanierung in Frage steht, konnte der Betrag nicht angenommen werden.

Abstimmungsergebnis: Kenntnis genommen

RM Frank bittet darum, dem Ausschuss fortlaufend zu berichten – insbesondere über das geplante Gespräch mit dem Vereinsvorstand.

**1.8 Städtische Grundstücke für Studierendenwohnungen
230/1
AN/1460/2016**

Anfrage:

Die CDU-Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bitten darum, folgende Anfrage in die Tagesordnung des Liegenschaftsausschusses am 13.09.2015 aufzunehmen:

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum für Studierende wächst. Die Situation für Studierende bezahlbare Wohnungen zu finden, ist angesichts der angespannten Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt zunehmend schwieriger. Da Köln eine Hochschul- und Wissenschaftsstadt ist und dieses Profil auch stärken möchte, zählt zu ihren Aufgaben auch geeignete städtische Grundstücke vornehmlich dem Kölner Studierendenwerk (KSW) anzubieten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:

1. Das KSW interessiert sich für städtische Grundstücke an der Franz-Kreuter-Straße, Ludolf-Kamphausenstraße und der Franz-Marc-Straße (Köln-Klettenberg) und hat dazu Gespräche mit der Verwaltung geführt. Wie ist der aktuelle Sachstand und wann ist mit Beschlussvorlagen zur Veräußerung an das KSW im Zuge einer Direktvergabe zu rechnen?
2. Welche städtischen Grundstücke eignen sich aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten für Studierendenwohnungen?
3. Bei welchen städtebaulichen Wohnungsbauvorhaben verfolgt die Verwaltung das Ziel, auch einen angemessenen Anteil an Studierendenwohnungen vorzusehen, die vorrangig dem KSW angeboten werden können?

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Frank fragt, ob es schon ein Ergebnis gibt.

Herr Kiefer erklärt, dass die Beantwortung schriftlich zur nächsten Sitzung erfolgen wird.

2 Gleichstellungsrelevante Themen

gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin