



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 21.03.2017

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 07.02.2017, 16:33 Uhr bis 18:18 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theodor-Heuss-Saal, Raum-Nr. A 119

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 Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP
Frau Ira Sommer	CDU

Beratende Mitglieder

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

Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Heike Kerscher	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Tina Herzberg	Büro der Oberbürgermeisterin
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
Frau Barbara Foerster	Leiterin Kulturamt
Herr Reinhard Schüller	Amt für Wirtschaftsförderung - Unternehmensservice
Frau Claudia Rieck	Amt für Wirtschaftsförderung - Unternehmensservice
Herr Heinz Brandenburg	Stadtentwässerungsbetriebe Köln
Frau Corinna Glaß	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Zuschauer

Vor Eintritt in die Tagesordnung erklärt der Ausschussvorsitzende Frank, dass Frau Beigeordnete Ute Berg heute letztmalig in ihrer Funktion als Dezernentin für Liegenschaften an der Ausschuss-Sitzung teilnimmt, da sie zum 20.03. aus ihrem Amt scheidet. Der Ausschussvorsitzende dankt Frau Berg für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit während ihrer Amtszeit. Er erinnert daran, dass während ihrer Amtszeit für die Entwicklung der Stadt Köln wichtige Vorhaben zu einem positiven Abschluss gebracht, so z.B. die Ansiedlung der Zurich-Gruppe sowie die Ansiedlungen von Lanxess und Deteccon und der Deutschlandzentrale von PSA Peugeot Citroën. Für ihr intensives Engagement dankt der Ausschuss-Vorsitzende im Namen des gesamten Ausschusses Frau Berg.

Frau BG Berg dankt allen Ausschussmitgliedern für die gute Zusammenarbeit. Sie wünscht sich, dass in Zukunft noch stärker deutlich wird, dass Liegenschaftspolitik die Grundlagen liefert für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Verwaltung zieht die folgende Vorlage zurück.

10.9.3 Städtische Grundstücke am Breslauer Platz in Köln-Altstadt/Nord, Einräumung eines Erstandienungsrechtes
0163/2017

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 Ummarkierung von Stellplätzen in der Tiefgarage Dom
230/4
4368/2016

1.2 Ulrich-Haberland-Haus / Stammheimer Schlosspark
230/1
AN/1538/2016

1.3 Anfrage der FDP-Fraktion zum Sachstand zum alten Rautenstrauch-Joest-Museum am Ubierring (AN/1416/2016)
230
4376/2016

- 1.4 Vereinbarung über die Überlassung und Sanierung des Kulturdenkmals MS Stadt Köln an den Verein "Freunde und Förderer des Historischen Ratsschiffes MS Stadt Köln e. V."
230/4
0146/2017
- 1.5 Anfrage der SPD- Fraktion zum Denkmal Bahnhof Belvedere (AN/2035/2016)
23
4326/2016
- 1.6 Zukünftige Vermarktung von städtischen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Köln-Lövenich hier: Anpassung der Vergabekriterien
803
0096/2017
- 1.7 Sanierung Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring
230/4
0041/2017
- 1.8 Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates AN/0184/2017 - Sachstand zu Genehmigungsverfahren und Gebührenerhebung für Außengastronomie
I/32
0415/2017

2 Gleichstellungsrelevante Themen

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Ummarkierung von Stellplätzen in der Tiefgarage Dom 230/4 4368/2016

Mitteilung:

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Domumfeldes im Bereich Dionysoshof hat sich die Notwendigkeit der Neuorganisation der Tiefgarage Dom (Drehen der Ein- und Ausfahrt) ergeben.

Dafür war u.a. erforderlich, die Schranken und Ticketnehmer beziehungsweise Ticketgeber zu versetzen, um einen entsprechend notwendigen Rückstauraum für die Pkw an den nun gedrehten Ein- und Ausfahrten zu schaffen. Das hatte im Weiteren zur Folge, dass insgesamt 50 Stellplätze entfallen sind. Die TG Dom hat seit Abschluss der baulichen Maßnahmen im Jahr 2015 eine Kapazität von 555 Stellplätzen.

Sowohl der ADAC als auch die Industrie- und Handelskammer zu Köln führen regelmäßig Prüfungen von Parkhäusern und Tiefgaragen durch. So hat die IHK bei der letzten Prüfung im Juni 2016 festgestellt, dass das größte Problem wieder einmal mehr die Breite der Stellplätze ist. Die Tiefgarage ist Anfang der 70er Jahre unter Berücksichtigung der damaligen Vorgaben der GaragenVO in Hinblick auf die Stellplatzbreiten errichtet worden. Diese sah eine Mindestbreite von 2,30 Meter vor. Aufgrund des vorhandenen Rastermaßes zwischen den tragenden Säulen wird diese Mindestbreite bei einigen Stellplätzen leider noch unterschritten und entspricht somit in Teilen auch nicht der damaligen geforderten Stellplatzbreite gemäß GaragenVO.

Die Erfahrung, dass es in Parkhäusern und Tiefgaragen zunehmend schwerer fällt, einen ausreichend breiten Stellplatz zu finden, machen Autofahrer immer häufiger. Während die Fahrzeuge im Lauf der Jahrzehnte in die Breite gegangen sind, orientiert sich die Bauplanung nach wie vor an Vorgaben aus den 70er Jahren, als ein VW Golf beispielsweise noch um 20 Zentimeter schmaler war als heute. Ein Opel Kadett Bj 1970 hatte eine Breite von 1,59 Meter, der aktuelle Nachfolger Opel Astra schon eine Breite von 1,81 Meter. Hinzuzurechnen wären dann jeweils noch die Maße der Außenspiegel.

Der Mittelklassewagen Ford Mondeo misst ohne Spiegel 1,89 Meter, mit Spiegeln 2,09 Meter. Ein SUV wie der BMW X6 hat eine Breite von 1,98 Meter, mit Spiegeln sogar 2,20 Meter.

Besonders eng geht es beim Parken zu, wenn nicht mehr als der laut GaragenVO vorgeschriebene Richtwert von 2,30 Metern ausgewiesen wird. Auch dann stehen die Fahrzeuge "Lackschaden-trächtig" Tür an Tür, und selbst schlanken und gelenkigen Menschen fällt das Ein- und Aussteigen schwer.

Als "Lösung" wird dann über die vorhandene Stellplatzmarkierung hinaus geparkt. Dies zieht sich immer weiter durch, so dass am Ende dann ein Stellplatz fehlt, weil beispielsweise auf den markierten 10 Stellplätzen schließlich nur noch 9 Fahrzeuge in der Reihe parken.

In Nordrhein-Westfalen gibt es derzeit keine eigene Garagenverordnung. Im Jahr 2009 wurden die Inhalte der GaragenVO in die Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten integriert.

Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO)

**§ 122
Einstellplätze und Verkehrsflächen**

(1) Ein Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Seine Breite muss mindestens betragen:

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite und
3. 2,50 m, wenn beide Längsseiten des Einstellplatzes einen Abstand von weniger als 0,10 m zu begrenzenden Wänden, Stützen sowie anderen Bauteilen oder Einrichtungen aufweisen;

Angesichts der immer breiteren Fahrzeuge reicht diese Vorgabe der Garagenverordnungen aus den 1970er-Jahren nicht mehr aus. Gemäß den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sollten es Breiten von mindestens 2,50 Meter sein.

Der ADAC sowie alle mit der Materie befassten Institutionen empfehlen deshalb dringend die Umstellung auf zeitgemäße Stellplatzbreiten.

Vergleich GaVO – EAR 05 – Stellplatzbreite

GaragenVO		EAR 05 Minimum
Ohne Begrenzung auf den Längsseiten	2,30m	2,50m
Eine Begrenzung auf den Längsseiten	2,40m	2,65m
Jede Längsseite begrenzt ist	2,50m	2,75m

Die Verwaltung beabsichtigt, diese Empfehlung umzusetzen und die in der EAR 05 als Minimum definierte Stellplatzbreite von 2,65 Meter generell auch einzuhalten.

Durch diese Ummarkierung reduziert sich die Anzahl der Stellplätze von 555 auf 505. Die finanzielle Auswirkung im Sinne von Einnahmeverlusten ist allerdings zu vernachlässigen.

Zunächst einmal hat die Reduzierung der Stellplätze nur dann eine finanzielle Auswirkung, wenn die Tiefgarage maximal belegt ist. Bei einer Teilbelegung spielt es keine Rolle, ob noch 50 oder 100 weitere Stellplätze zur Verfügung stehen. Nach Mitteilung des Betreibers ist eine Vollbelegung allerdings relativ selten, insgesamt an höchstens 30 Tagen im Jahr. Eine Maximalbelegung ist z. B. an den verkaufstarken Adventsamtagen, an den Brückentagen, den verkaufsoffenen Sonntagen und auch den Tagen zwischen Weihnachten und Neujahr zu erwarten.

Allerdings ist diese maximale Auslastung tagsüber begrenzt auf die Zeit zwischen 11 Uhr und 16 Uhr. Davor und danach sind immer noch freie Stellplätze vorhanden.

Vergleichbares gilt für die Abendveranstaltungen. Konzerte und sonstige Großveranstaltungen auf dem Roncalliplatz sowie publikumsstarke Veranstaltungen in der Philharmonie können zu einer maximalen Auslastung führen. In der Tiefgarage Dom gilt dann wie in der Tiefgarage Philharmonie der sogenannte Konzerttarif.

Wenn überhaupt ist eine maximale Auslastung dann aber auch nur während der Veranstaltung für einen Zeitraum von ca. 3 bis 4 Stunden gegeben.

Die geplante Verbreiterung mit gleichzeitigem Entfall von Stellplätzen ist insoweit unschädlich, weil durch die zu geringen Stellplatzbreiten auch heute bereits nie alle Stellplätze belegt werden können. Im Schnitt fallen zwischen 30 und 50 Stellplätze bei maximaler Auslastung weg, weil Fahrzeuge auf zwei Stellplätzen stehen, bzw. über die Markierung hinweg geparkt wird.

Dies ist allerdings nicht dem Unvermögen des Fahrers oder einer Nachlässigkeit geschuldet, sondern der für die aktuellen Fahrzeuge nicht mehr ausreichenden Stellplatzbreite. Auch bedingt durch das Rastermaß zwischen den tragenden Säulen haben einige Stellplätze noch nicht einmal die Mindestbreite von 2,30 Metern, sondern teilweise nur 2,15 Meter. So werden dann z. B. durch die Ummarkierung zwischen den Säulen, wo heute 7 zu schmale Stellplätze sind, zukünftig nur noch sechs, aber dafür ausreichend breite Stellplätze angeordnet.

Es ist davon auszugehen, dass bei der zukünftigen Stellplatzbreite von 2,65 Metern das Parken auf zwei Stellplätzen nicht mehr stattfinden wird. Insgesamt wird diese Ummarkierung zu einer positiven Resonanz bei den Nutzern führen und sicherlich auch in den zukünftigen Tests von ADAC und IHK Anerkennung finden.

Die Kosten der Ummarkierung durch Wegfräsen der alten Markierung und aufbringen einer neuen beläuft sich nach einer Kostenschätzung der Gebäudewirtschaft auf ca. 82.000 Euro und wird aus dem laufenden Bauunterhaltsbudget bestritten.

Die Bauarbeiten finden während des laufenden Betriebes im Mai / Juni 2017 statt. Eine Gesamtperrung ist nicht erforderlich, es werden nur die Teilbereiche, wo gearbeitet wird, temporär gesperrt.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

Zur Frage nach der Höhe der jährlichen Einnahmeausfälle führt Fr. BG Berg aus, dass eine seriöse Zahl derzeit nicht genannt werden kann. Eine Reduzierung der Stellplätze hat nur dann eine finanzielle Auswirkung, wenn die Tiefgarage maximal belegt ist. Eine Vollbelegung wird max. an 30 Tagen/jährlich erreicht.

RM Weisenstein fragt an, ob evtl. eine Preiserhöhung vorgenommen werden kann.

Hr. Fritz führt dazu aus, dass die Parkgebühren erst vor kurzem erhöht wurden.

RM Frank bittet darum, dass der Verkehrsausschuss diese Mitteilung ebenfalls erhält.

**1.2 Ulrich-Haberland-Haus / Stammheimer Schlosspark
230/1
AN/1538/2016**

Der Liegenschaftsausschuss bittet um Wiedervorlage zur nächsten Sitzung.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**1.3 Anfrage der FDP-Fraktion zum Sachstand zum alten Rautenstrauch-
Joest-Museum am Ubierring (AN/1416/2016)
230
4376/2016**

Beantwortung einer Anfrage:

Im Zusammenhang mit dem Gebäude des alten Rautenstrauch-Joest-Museums bat die FDP-Fraktion um die Beantwortung folgender Fragen im Ausschuss für Kunst und Kultur:

1. Wie weit ist der Umzug der Depotbestände des Museums fortgeschritten und wann wird er abgeschlossen sein?
2. Inwiefern beschäftigt sich die Stadtverwaltung mit dem zukünftigen Umgang mit diesem besonderen Gebäude? Wer ist für diese Planung zuständig und wie wird sie vorangetrieben?
3. Ist eine Erbverpachtung oder Verkauf des Gebäudes weiterhin eine Option und inwiefern wird daran gearbeitet?
4. Wann ist mit einer belastbaren Information zum Umgang mit diesem wichtigen Gebäude zu rechnen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Frage 1:

Der Umzug der Depotbestände des Museums in seinen Neubau an der Cäcilienstr. ist weit fortgeschritten. Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass das Gebäude im dritten Quartal 2017 vollständig geräumt ist.

Zu Frage 2:

Das Gebäude wird nach dem vollständigen Auszug des Rautenstrauch-Joest-Museums nicht mehr für eine Nutzung durch eine städtische Dienststelle oder Einrichtung benötigt und kann vermarktet werden. Dabei soll anstelle einer an rein fiskalischen Aspekten orientierten Vermarktung die Verwirklichung stadtentwicklungspolitischer Ziele wie z.B. die Kultur- und/oder Wirtschaftsförderung ausschlaggebend für den Zuschlag sein. Daher beabsichtigt die mit der Vermarktung betraute Liegenschaftsverwaltung, eine Konzeptausschreibung durchzuführen.

Zu Frage 3:

Aufgrund der exponierten Lage und der stadthistorischen Bedeutung des Hauses bietet es sich an, die Liegenschaft im Rahmen eines Erbbaurechts zu vermarkten. Die Entscheidung zwischen Verkauf, Bestellung eines Erbbaurechts oder aber einer bloßen Vermietung kann jedoch nicht abstrakt beantwortet werden, vielmehr muss dies im Gesamtkontext bewertet werden. Daher bietet es sich an, im Rahmen der Konzep-

tausschreibung alle genannten Vermarktungsformen anzubieten.

Zu Frage 4:

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Liegenschaftsausschuss im 2. Quartal 2017 einen Vorschlag zur Ausgestaltung des Verfahrens und den bei einer Konzeptausschreibung maßgeblichen Bewertungskriterien sowie deren Gewichtung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.4 Vereinbarung über die Überlassung und Sanierung des Kulturdenkmals
MS Stadt Köln an den Verein "Freunde und Förderer des Historischen
Ratsschiffes MS Stadt Köln e. V."
230/4
0146/2017**

Mitteilung:

Am 19.12.2016 hat die Stadt Köln, vertreten durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, mit dem Verein „Freunde und Förderer des Historischen Ratsschiffes MS Stadt Köln e.V.“ eine Vereinbarung über die Überlassung und Sanierung des Kulturdenkmals abgeschlossen.

Die Vereinbarung beginnt am 01.01.2017 und ist zunächst auf eine Laufzeit von drei Jahren begrenzt. Sie verlängert sich automatisch um jeweils drei weitere Jahre, wenn der Verlängerung nicht spätestens sechs Monate vor dem Ende der jeweiligen Vertragslaufzeit widersprochen wird.

Damit hat der Verein die Grundlage, gezielt die zusätzlich von Dritten benötigten Fördermittel für eine Instandsetzung des Ratsschiffes einzuwerben. Der Verein geht davon aus, die erforderlichen Mittel einzuwerben. Nach Erhalt der Förderbescheide bzw. entsprechender Förderzusagen setzt der Verein die Stadt umfassend in Kenntnis und stellt ihr Ausfertigungen zur Verfügung.

Der Vertrag tritt unter der aufschiebenden Wirkung in Kraft, dass der Verein Fördermittel in Höhe von 700.000 € einwirbt bzw. Förderzusagen in Höhe dieses Betrages erhält. Hierfür ist eine Frist bis zum 31.12.2017 vereinbart.

Wenn diese Bedingung erfüllt ist, wird die Stadt Köln die mit Ratsbeschluss vom 12.11.2015 bereitgestellten Fördermittel in Höhe von 500.000 € an den Verein auszahlen.

Für die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 1,2 Mio. € benötigt. Sollten dem Verein die erforderlichen Drittmittel in Höhe von 700.000 Euro bewilligt werden, wird er die Sanierungsmaßnahmen durchführen.

Das zwischen der Rheincargo GmbH & Co.KG und der Stadt Köln/Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster vereinbarte Entgelt für die Liegekosten im Niehler Hafen und die Betreuung des Schiffes vor Ort (Überwachung, Heizung, geringfügige, substanzerhaltende Maßnahmen) in Höhe von ca. 75.000 €/jährlich wird weiterhin von der Stadt geleistet.

Als endgültiger Liegeplatz ist der Rheinauhafen vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.5 Anfrage der SPD- Fraktion zum Denkmal Bahnhof Belvedere
(AN/2035/2016)**

23

4326/2016

Beantwortung einer Anfrage:

Die SPD- Fraktion stellte folgende Fragen:

1. Nachdem die Wurzelschürfungen den eindeutigen Beweis erbracht haben, dass keine relevanten Wurzeln im Planungsareal der bisher vorgelegten Planungsvarianten nachzuweisen waren und durch den Landschaftsbeirat in der Sitzung vom 26.10.2016 die Baukörperfreigabe erfolgt ist, konnte dieser Projektstrang einschließlich des Zugangsbauwerks einvernehmlich gelöst und erfolgreich abgeschlossen werden. Es kann also nunmehr die entsprechende Planung vorangetrieben werden. Dafür müssen die Planungsmittel frei gegeben werden. Frage: Wann ist die Freigabe der Planungsmittel zu erwarten?
2. Wie ist der genaue Verfahrensplan für die weitere Realisierung des Projektes und wie kann sichergestellt werden, dass die bereits eingeleiteten Verfahren auch zügig umgesetzt werden? Bitte um eine genaue Darstellung der Perspektive!
3. Nachdem die Stadtverwaltung jetzt anscheinend eine neue Gutachterrunde einleiten will, stellt sich die Frage nach der Sicherung der bereits zugesagten Fördermittel. Wie wird die Stadt im Laufe des Verfahrens die Fördermittel u. a. der Deutschen Stiftung und der NRW-Stiftung sichern?

Beantwortung:

Zu 1. Die Wurzelschürfungen konnten eine wesentliche Vorfrage des Baugenehmigungsverfahrens für den Umbau des Hauses Belvedere zu einem Begegnungszentrum klären. Die Gestaltung des Zugangsbauwerkes sowie des für den barrierefreien Zugang erforderlichen Aufzuges konnte damit geklärt werden.

Offen ist nach wie vor die Frage, ob die unmittelbar vor dem Wintergarten stehende 150 Jahre alte Platane, die den Schutz eines Naturdenkmals genießt, gefällt werden kann. Erst eine Entscheidung über den durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster gestellten selbstständigen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes ermöglicht eine Entscheidung über die Gestaltung des Wintergartens im Rahmen des vorgesehenen Umbaus, die in den entsprechenden Bauantrag bzw. den Antrag auf einen erneuten qualifizierten Bauvorbescheid einfließen wird.

In dem Verfahren über die Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzes zur Fällung der Platane sind die Schutzgüter Naturschutz insoweit und der Denkmalschutz für das Haus Belvedere gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung setzt die Ermittlung der entscheidenden, in die Abwägung einzustellenden Belange voraus. Dabei spielt eine entscheidende Rolle die Be-

antwortung der Frage, ob es möglich ist, den Wintergarten als Teil des Denkmals baulich so zu ertüchtigen, dass auch der 150 Jahre alte Baum erhalten werden kann oder ob dies nicht möglich ist. Dies soll nunmehr sinnvoller Weise aber nicht abstrakt auf das Denkmal bezogen werden, sondern im Hinblick auf das Projekt des Umbaus zu einem Begegnungszentrum. Das vom Förderkreis entwickelte Nutzungskonzept ist daher eine wesentliche Grundlage der Betrachtung möglicher baulicher Varianten zur Gestaltung des Wintergartens.

Die verwaltungsinterne Abstimmung zur Vergabe der erforderlichen Gutachten ist zwischenzeitlich abgeschlossen und die Aufträge wurden vergeben. Bis spätestens Ende Februar 2017 werden belastbare Ergebnisse vorliegen, die dann in die Abwägung der beiden Schutzgüter Naturschutz und Denkmalschutz einzustellen sind. Über das Ergebnis der Abwägung ist der Höheren Naturschutzbehörde bei der Bezirksregierung Köln zu berichten.

Nach Klärung dieser Vorfrage ist es dann möglich, den Bauantrag für das Projekt Begegnungszentrum Haus Belvedere zu erstellen.

Vertragsentwürfe zum Abschluss eines Zuwendungsvertrages auf der Grundlage des Ratsbeschlusses aus dem Sommer 2015 werden aktuell mit dem Förderkreis final abgestimmt. In einem gemeinsamen Gespräch am 25.01.2017 wurde mit dem Förderkreis vereinbart, kurzfristig die vorliegenden Vertragsentwürfe abzustimmen. Es besteht Einvernehmen, dass die Finalisierung des Fördervertrages und des Erbbaurechtsvertrages bis Ende Februar abgeschlossen sein soll. Mit der Unterzeichnung der Verträge steht dann einer Auszahlung von Planungsmitteln nichts mehr im Wege.

Mit der erfolgten Vergabe der zusätzlich notwendigen Gutachten hat die Verwaltung zudem die Voraussetzungen geschaffen, dass die erforderlichen Vorfragen für die weitere Planung schnellstmöglich und belastbar geklärt werden.

Zu 2. Insoweit wird auf die Beantwortung zu 2. verwiesen.

Zu 3. Seitens der Verwaltung werden, wie ausgeführt, die erforderlichen Prozesse unverzüglich und mit hoher Priorität vorangetrieben. Der Förderverein und die Verwaltung sind in Kontakt mit den Fördermittelgebern und werben um Verständnis für die Verzögerungen, die aus den Wechselbezügen des Projektes mit dem Naturschutz entstehen. Bisher konnte erreicht werden, dass die entsprechenden Fördermittelzusagen aufrechterhalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Frank bittet die Verwaltung um nähere Informationen zur aktuellen Lage.

Fr. BG Berg weist ausdrücklich darauf hin, dass bisher keine Fällgenehmigung aus den dargestellten Gründen erteilt werden konnte, da zunächst zu untersuchen sei, ob das Naturdenkmal Platane aus zwingenden Gründen zum Schutz des Baudenkmals Belvedere gefällt werden muss oder erhalten werden kann, ohne das Baudenkmal zu schädigen.

Fr. BG Berg führt weiter aus, dass Wurzelschürfungen beauftragt wurden und ein Statiker diese Maßnahme begleitet. Bis Ende Februar werden erste Ergebnisse erwartet.

RM Frank weist darauf hin, dass aktuell – auch vom Förderverein – die Befürchtung geäußert wird, dass durch die Wurzelschürfungen Risse im Gebäude entstanden sein sollen und die Standfestigkeit beeinträchtigt sein könnte.

Fr. BG Berg erläutert, dass hierzu heute Vormittag ein Ortstermin stattgefunden hat. Es ist ein Riss im Erdreich im Bereich des Fundaments des Hauses Belvedere entstanden, da entgegen der Abstimmung zu den Arbeiten geringfügig das Fundament untergraben worden ist.

Hr. Fritz führt ergänzend aus, dass es diesen Vorfall auf der Baustelle gegeben habe. Die am Fundament entstandene Vertiefung ist jedoch sofort wieder mit geeignetem Material vollständig verfüllt worden, so dass durch die Wurzelschürfungen keine nachhaltigen Schäden befürchtet werden müssen. Die Gefahrenbeseitigung erfolgte nach den Vorgaben des beauftragten Statikers. Die Grabungen konnten – ebenfalls auf der Grundlage detaillierter Vorgaben des Statikers - wieder aufgenommen werden. Der nächste Zwischenbericht des Wurzelgutachters ist für den 14.02.2017 avisiert und soll den beteiligten Fachämtern vorgestellt werden.

Gegenwärtig kann davon ausgegangen werden, dass der dargestellte Zeitplan eingehalten werden kann.

RM Frank bittet darum, die dargestellten Fakten den beteiligten Gremien, die die Mitteilung zur Kenntnis bekommen haben, als Vorabauszug aus der Niederschrift zukommen zu lassen.

1.6 Zukünftige Vermarktung von städtischen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Köln-Lövenich hier: Anpassung der Vergabekriterien 803 0096/2017

Mitteilung:

Die Nachfrage nach den Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Lövenich ist unvermindert groß.

Aus diesem Grunde werden aktuell so viele Grundstücke von Interessenten belegt, dass über eine Anpassung der bisherigen stadtinternen Anforderungen an den Erwerb der dortigen Grundstücke nachgedacht wurde. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass – Stand heute – keine neuen Gewerbe-Flächen im Stadtbezirk 3 erschlossen werden.

Daher ist die Verwaltung der Auffassung, dass eine höhere Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, soweit dies unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes möglich ist, im Sinne einer internen Erweiterung der bisherigen Vergabekriterien zum Kauf von städtischen Gewerbeflächen als Entscheidungskriterium hinzugezogen werden sollte.

Auszug aus den bisherigen Kriterien / unter Berücksichtigung der Mitteilungen bzgl. „Vergabepaxis städtischer Gewerbeflächen“ im Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2012 (3785/2012) sowie der Mitteilung zu „Vergabe städt. Gewerbe- und Industrieliegenschaften“ am 03.03.2016 im Liegenschaftsausschuss (0533/2016):

- Anzahl der Arbeitsplätze
Arbeitsplatzschlüssel von mind. 7 Vollzeitbeschäftigten pro 1.000 m² Fläche
Diese Anforderung kann – gem. obiger Mitteilung aus 2016 – nur durch den glaubhaften Nachweis einer Umsatz- und Personalentwicklung ersetzt werden, wonach der Arbeitsplatzbesatz perspektivisch erfüllt wird. In der Praxis hat sich der Nachweis durch Steuerberater / Wirtschaftsprüfer bewährt.

- hochwertige, ansprechende Architektur
2-geschossige Optik

Um den bisherigen gesunden zukunftssichereren Branchenmix im Gewerbegebiet Lövenich trotz der gestiegenen Anfrage von Kfz-affinen Nutzungen zu gewährleisten, wurden bereits – gem. Mitteilung im Liegenschaftsausschuss vom 03.03.2016 – keine neuen Gespräche mit Unternehmen für Kfz-affine Nutzungen (wie bspw. Kfz-Werkstätten, KFZ-Waschanlagen) aufgenommen. Die der vg. Mitteilung beigefügte Liste war als abschließend zu betrachten.

Der im Gewerbegebiet Köln-Lövenich geltende Bebauungsplan „Nördlich Kölner Straße in Köln-Lövenich“ sieht 3 Vollgeschosse sowie eine Firsthöhe von 12,00 m als Höchstgrenze vor.

Insofern beabsichtigt die Verwaltung, bei der zukünftigen Vermarktung von Gewerbeflächen 2 Vollgeschosse für Lager-/Hallennutzungen einfordert sowie 3 Vollgeschosse für Büro / Dienstleistung. Diese Anforderung ist von allen neuen Interessenten bzw. solchen, die noch keine abschließend bewerteten Planunterlagen eingereicht haben, zu erfüllen.

Durch diese Kombination werden die Gebäude zumindest in Teilbereichen eine 3-geschossige Bebauung enthalten. Diese Anforderung wird im Übrigen durch eine Reihe der aktuell planenden Unternehmen bereits erfüllt.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.7 Sanierung Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring 230/4 0041/2017

RM Struwe macht den Vorschlag, die Vorlage nochmals zurück in die Verwaltung zu geben zwecks abschließender Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt.

Hr. Fritz führt dazu aus, dass mit dem Rechnungsprüfungsamt und der Gebäudewirtschaft eine Lösung gefunden werden soll.

RM Frank fragt hierzu, wie die Finanzierung gesichert ist.

Er bittet um abschließende Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt. Das Ergebnis soll dem Finanzausschuss mit dem Auszug aus der Niederschrift vorgelegt werden.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Die Verwaltung erklärt zur Niederschrift:

Zwischen der Liegenschaftsverwaltung und dem Rechnungsprüfungsamt wurden die Stellungnahmen zur Kostenberechnung erörtert. Die grundsätzlichen Bedenken des

Rechnungsprüfungsamtes bezogen sich auf die in der Kostenberechnung noch nicht festgelegten Alternativen zur Ausführung des Oberflächenschutzsystems. Auf Grundlage der geführten Gespräche wurde daher nachfolgende Übereinkunft festgehalten:

1. Die statische Ertüchtigung und die damit zusammenhängenden Arbeiten sind vorrangig umzusetzen.
2. Betreffend des zur Ausführung kommenden Oberflächenschutzsystems werden zwischen den beteiligten Dienststellen Gespräche geführt. Dabei sind die verschiedenen Alternativen hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit und der Wartungsintervalle (halbjährlich, jährlich, 3-Jahresrhythmus) unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu vergleichen und daran anschließend die Arbeiten auszu-schreiben und zu beauftragen.

Zur Finanzierung teilte die Finanzverwaltung mit, dass diese umfassend in der Beschlussvorlage dargestellt ist und auch von der Kämmerei mitgezeichnet wurde. Die erforderlichen Mittel zur Sanierung stehen zum einen aus der bereits gebildeten Rückstellung zur Verfügung. Die verbliebene Rückstellung von ca. 1,04 Mio. Euro reicht jedoch nicht aus. Sie wird durch eine Zuführung in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro netto aus Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen aufgefüllt. Diese Zuführung sind nicht verausgabte Bauunterhaltungsmittel, weil in 2016 nicht alle geplanten Baumaßnahmen umgesetzt werden konnten.

**1.8 Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates AN/0184/2017 - Sachstand zu Genehmigungsverfahren und Gebührenerhebung für Außengastronomie
I/32
0415/2017**

Beantwortung einer Anfrage:

Im Mai 2016 ist in den Kölner Medien darüber berichtet worden, dass ein Gastwirt am Barbarossaplatz Sondernutzungsgebühren für die Inanspruchnahme einer Fläche zahlen musste, welche letztendlich jedoch nicht der Stadt gehörte. Die Verwaltung hat dazu im AVR auf Nachfrage der SPD-Fraktion berichtet und u.a. mitgeteilt, dass im Grundbuch bezüglich der betroffenen Flächen in den sechziger Jahren eine persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Köln eingetragen worden sei. Diese Dienstbarkeit solle nun aber aufgehoben werden, da die Fläche aktuell nicht anderweitig benötigt werde und der Bürgersteig ausreichend breit sei.

Die SPD-Fraktion bittet deshalb um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist der Verfahrensstand bezüglich des o.g. Verfahrens? Ist die Dienstbarkeit zwischenzeitlich aus dem Grundbuch gelöscht worden? Konnte Einigkeit mit dem Betreiber der Außengastronomie bezüglich der strittigen Gebühren erreicht werden?
2. Hat die Verwaltung vor dem Hintergrund der unrechtmäßigen Gebührenerhebung von dem betroffenen Gastronomiebetrieb bestehende bzw. laufende Ver-

fahren daraufhin überprüft, ob die in Anspruch genommenen Flächen für Außen-
gastronomie tatsächlich im Eigentum der Stadt Köln stehen? Sind der Verwal-
tung weitere Fälle bekannt geworden, bei denen Gebühren für die vermeintli-
che Inanspruchnahme öffentlicher bzw. stadteigener Flächen erhoben worden
sind?

3. Wie stellt die Verwaltung für zukünftige Genehmigungs- bzw. Gebührenerhe-
bungsverfahren sicher, dass Gewerbetreibende nur dann in Anspruch genom-
men werden, wenn hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse die rechtlichen Vo-
oraussetzungen dafür vorliegen?

Antwort der Verwaltung zu den Fragen unter 1.

Das Verfahren ist abgeschlossen.

Nach Eintritt der Festsetzungsverjährung, d. h. nach Ablauf von vier Jahren nach En-
de des Jahres, in der die Gebühr entstanden ist (vgl. §§ 169 Abs. 2, 170 Abs. 1 AO),
kann die Gebühr gemäß § 12 KAG anwendbaren § 169 Abs. 1 AO nicht mehr abge-
setzt werden. Eine über diese Regelung hinausgehende Erstattung ist nicht erfolgt.
Die Gebühren wurden in den jeweiligen Jahren vereinnahmt, eingeplant und letztlich
der Deckung von Kosten zugeführt. Die erstattungsfähigen Gebühren wurden dem
Betreiber allerdings zeitnah überwiesen.

Die eingetragene Dienstbarkeit beschränkt sich nur auf die Fläche der Colonnaden
und sichert hier eine Nutzung für den öffentlichen Verkehr und die Möglichkeit, Ver-
und Entsorgungsleitungen zu verlegen. Sie hat somit keinen Einfluss auf die Nutzung
im Rahmen einer Außengastronomie und soll daher weiter im Grundbuch eingetragen
bleiben.

Antwort der Verwaltung zu den Fragen unter 2.

In einem weiteren zurückliegenden Fall wurde dem Betreiber erst aufgrund einer Neu-
vermessung des Nachbargrundstücks bekannt, dass er seine Außengastronomie nicht
im öffentlichen Straßenland, sondern auf Privatgelände betrieb. Er wandte sich mit
den Ergebnissen der Neuvermessung an die Erlaubnisbehörde. Nach Prüfung des
neuen Sachverhalts konnten dem Betreiber die rechtlich möglichen Gebühren zeitnah
erstattet werden.

Jede Erlaubniserteilung wird im Einzelfall geprüft. Zur Prüfung gehören unter anderem
– neben den Angaben der Antragstellerin bzw. des Antragstellers – Objektunterlagen,
die im Rahmen der Antragstellung vorzulegen sind. Für beide Seiten nicht zu erken-
nende unklare Grenzverläufe bzw. dem Eigentümer selbst unbekanntes Eigentumsver-
hältnisse sind bedauerliche Einzelfälle.

Die Verwaltung prüft jedoch auch weiterhin bereits bestehende Erlaubnislagen, derzeit
zwei konkrete Fälle, deren Ergebnis noch nicht feststeht.

Antwort der Verwaltung zur Frage unter 3.

In den letzten fünf Jahren hat die Verwaltung mehr als 5.300 Erlaubnisse erteilt, de-
nen 2 fehlerhafte Entscheidungen mit der Folge der Gebührenerstattung gegenüber-
stehen. Dies entspricht einer Fehlerquote von aufgerundet 0,04 %, so dass die Ver-
waltung insgesamt bereits sehr gut aufgestellt ist.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

2 Gleichstellungsrelevante Themen

gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin