



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 07.08.2017

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 04.07.2017, 16:30 Uhr bis 18:10 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 Ira Sommer	CDU
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 Andrea Blome	Dezernat Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
Frau Tina Herzberg	Büro der Oberbürgermeisterin
Frau Stephanie Kaspers	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Marlies Knodel	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	Leiter Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Frank Pfeuffer	Dezernat für Bildung, Jugend und Sport
Herr Bernd Rosenberger	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Herr Thomas Schneider	Sportamt
Frau Gerhild Lesser	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Frau Corinna Glaß	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist der Ausschussvorsitzende RM Frank darauf hin, dass folgender Dringlichkeitsantrag als Tischvorlage vorliegt:

- 1.13 Wohnungsbau – Grundstück Krefelder Str. / Krefelder Str.
AN/1025/2017

Der Liegenschaftsausschuss stimmt der Dringlichkeit und damit der Aufnahme in die Tagesordnung mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion Die Linke 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 Bilanz städtischer Flächen: Ankäufe und Verkäufe, Nutzungen
230
AN/0086/2017
- 1.2 Grundstücksveräußerungen und Umsetzungsstatus
230
AN/0175/2017
- 1.3 Städtischer Grundbesitz - Flächenbilanz 2014-2016, Beantwortung der Anfragen AN/0086/2017 sowie AN/0175/2017
230
1214/2017
- 1.4 Dringend erforderliche Kita-Flächen in Köln
Vergabe von Kita-Flächen
IV/IV/2
AN/0734/2017
- 1.4.1 "Dringend erforderliche Kita-Flächen in Köln - Vergabe von Kita-Flächen"
IV/IV/2
1764/2017
- 1.5 Neues Informationsangebot zu städtischen Grundstücksangeboten
230
1636/2017

- 1.6 Aufnahme der Sitzung des Liegenschaftsausschusses auf Tonträger
230/3 LA
1762/2017
- 1.7 Wohnungsbaugrundstücke im Sürther Feld 3. Bauabschnitt,
Baufelder 1, 3 und 5 - Konzeptausschreibung
230/21
1616/2017
- 1.8 Standortsuche für ein neues Frischezentrum-Zeitliche Perspektiven am
Standort Marsdorf
III/III/1
1190/2017
- 1.9 Tiefgarage Dom - Markierungsarbeiten
230/4
1797/2017
- 1.10 Sanierung des Ratsschiffs „MS Stadt Köln“
230/4
AN/0934/2017
- 1.10.1 Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates
230/4
2019/2017
- 1.11 Standortentscheidung Frischezentrum
III/III/1
0728/2017
- 1.12 Vergabe- und Baubeschluss Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring - Erneuerung
der Brandschutztüren
230/4
1807/2017
- 1.13 Wohnungsbau – Grundstück Krefelder Str. / Krefelder Str.
230/1
AN/1025/2017

2 Gleichstellungsrelevante Themen

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Bilanz städtischer Flächen: Ankäufe und Verkäufe, Nutzungen 230 AN/0086/2017

Anfrage:

Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 07.02.2017:

Die Fläche des Kölner Stadtgebietes ist begrenzt und damit auch der städtische Flächenanteil. Jährlich werden Flächen zu unterschiedlichen Nutzungszwecken veräußert und angekauft. Um einen belastbaren Überblick über die städtische Flächenbilanz für den Zeitraum 2014 bis 2016 zu erhalten, bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. In welchem Umfang wurden im Zeitraum 2014 bis 2016 städtische Flächen – differenziert nach den Nutzungszwecken Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, Frei- und Grünflächen, Bodenbevorratung – gekauft bzw. verkauft oder in Erbpacht übertragen?
2. In welchem Umfang wurden Flächen für öffentlich-geförderten Wohnungsbau veräußert?
3. Wie stellt sich eine Flächenbilanz bezogen auf das Stadtgebiet dar? Die Übersicht soll in der Form von Gesamtangaben differenziert nach Nutzungszwecken und Stadtbezirken aufgebaut sein und eine prozentuale Darstellung bezogen auf die Gesamtfläche des Stadtgebiets und der im städtischen Eigentum befindlichen Flächen beinhalten.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.2 Grundstücksveräußerungen und Umsetzungsstatus 230 AN/0175/2017

Anfrage:

Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 07.02.2017:

Städtische Grundstücke werden für die unterschiedliche Zwecke an Dritte veräußert oder im Erbbaurecht vergeben. Um einen jährlichen Überblick über Anzahl und Größe der veräußerten Flächen sowie den Umsetzungsstand der erfolgten Beschlüsse ab dem Jahr 2014 zu erhalten, bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. In welchem Umfang wurden Grundstücke, differenziert nach Stadtbezirken, zu welchem Nutzungszweck an Dritte veräußert bzw. verpachtet?
2. Welche beschlossenen Veräußerungen oder Verpachtungen wurden nicht umgesetzt bzw. befinden sich im welchen Verfahrensstand?

3. Existiert eine Gesamtübersicht über alle in einem Jahr die an Dritte überlassenen städtischen Grundstücke nach Nutzungsarten und Größe und kann diese jährlich dem Liegenschaftsausschuss mitgeteilt werden?

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.3 Städtischer Grundbesitz - Flächenbilanz 2014-2016, Beantwortung der Anfragen AN/0086/2017 sowie AN/0175/2017
230
1214/2017**

Die CDU-Fraktion sowie die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen baten um die Beantwortung folgender Anfragen:

Bilanz städtischer Flächen: Ankäufe und Verkäufe, Nutzungen (AN/0086/2017)

Die Fläche des Kölner Stadtgebietes ist begrenzt und damit auch der städtische Flächenanteil. Jährlich werden Flächen zu unterschiedlichen Nutzungszwecken veräußert und angekauft. Um einen belastbaren Überblick über die städtische Flächenbilanz für den Zeitraum 2014 bis 2016 zu erhalten, bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. *In welchem Umfang wurden im Zeitraum 2014 bis 2016 städtische Flächen – differenziert nach den Nutzungszwecken Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, Frei- und Grünflächen, Bodenbevorratung – gekauft bzw. verkauft oder in Erbpacht übertragen?*
2. *In welchem Umfang wurden Flächen für öffentlich-geförderten Wohnungsbau veräußert?*
3. *Wie stellt sich eine Flächenbilanz bezogen auf das Stadtgebiet dar? Die Übersicht soll in der Form von Gesamtangaben differenziert nach Nutzungszwecken und Stadtbezirken aufgebaut sein und eine prozentuale Darstellung bezogen auf die Gesamtfläche des Stadtgebiets und der im städtischen Eigentum befindlichen Flächen beinhalten.*

Grundstücksveräußerungen und Umsetzungsstatus (AN/0175/2017)

Städtische Grundstücke werden für die unterschiedliche Zwecke an Dritte veräußert oder im Erbbaurecht vergeben. Um einen jährlichen Überblick über Anzahl und Größe der veräußerten Flächen sowie den Umsetzungsstand der erfolgten Beschlüsse ab dem Jahr 2014 zu erhalten, bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. *In welchem Umfang wurden Grundstücke, differenziert nach Stadtbezirken, zu welchem Nutzungszweck an Dritte veräußert bzw. verpachtet?*
2. *Welche beschlossenen Veräußerungen oder Verpachtungen wurden nicht umgesetzt bzw. befinden sich im welchen Verfahrensstand?*
3. *Existiert eine Gesamtübersicht über alle in einem Jahr die an Dritte überlassenen städtischen Grundstücke nach Nutzungsarten und Größe und kann diese jährlich dem Liegenschaftsausschuss mitgeteilt werden?*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Köln verfolgt traditionell den Ansatz einer nachhaltigen, langfristig orientierten Flächenbevorratung.

D.h. Immobilien werden grundsätzlich nur dann veräußert, wenn dies erforderlich ist, um ein konkretes, stadtentwicklungspolitisch sinnvolles Vorhaben zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für Projekte zur Schaffung von Wohnraum oder für Gewerbegrundstücke.

Sonderfälle sind die Reprivatisierung von im Rahmen von Sanierungsvorhaben erworbenen Immobilien bei denen aufgrund gesetzlicher Vorgaben eine Wiederveräußerung durchzuführen ist sowie die Abgabe einzelner, nicht mehr benötigter und im Unterhalt defizitärer Objekte.

Verkäufe bei denen es ausschließlich um die Erzielung von Einnahmen geht, finden dagegen nicht statt.

Beim Erwerb von Flächen gilt es einerseits konkrete Bedarfe zu befriedigen. Ein Beispiel hierfür ist der Erwerb des ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor, der im Rahmen des Projekts Parkstadt-Süd u.a. für die Durchbindung des Inneren Grüngürtels zum Rhein benötigt wird. Andererseits werden insbesondere landwirtschaftliche Flächen auch ohne konkrete (Um-) Nutzungsabsicht angekauft. Dies schafft einerseits langfristige Entwicklungsperspektiven dieser Flächen (sog. Bodenbevorratung), andererseits können diese Flächen als Tauschflächen genutzt werden. Gerade Landwirte geben Flächen in der Regel lieber im Tausch ab. Letzteres erklärt auch, warum die Stadt Köln in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Stadtgebiets erworben hat und auch zukünftig erwerben will.

Als Konsequenz dieser jahrzehntelangen Praxis gehören der Stadt Köln innerhalb der Stadtgrenzen 148.261.170,4 m². Dies entspricht 36,61 % der Gesamtfläche Kölns. Das Eigentum der Stadt Köln innerhalb der Stadtgrenzen zum 19.04.2017 ist in Anlage 1 dargestellt.

Hinzu kommen noch 5.292.658,4 m² außerhalb der Stadtgrenzen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen. Als „Exoten“ befinden sich jedoch auch Objekte wie ein ehemaliges Landschulheim in Wyk auf der Insel Föhr oder ein Klinikgrundstück in Bonn Bad Godesberg im Portfolio.

Die nachfolgende Darstellung der Erwerbe und der Veräußerungen (inklusive der Einräumung von Erbbaurechten) bezieht sich auf das allgemeine Liegenschaftsvermögen und berücksichtigt nicht Grundstücksgeschäfte, die Sondervermögen wie z.B. die Gebäudewirtschaft oder die Bühnen getätigt haben.

Zu Frage 1 aus AN/0086/2017:

Der Erwerb sowie die Veräußerung (inklusive der Einräumung von Erbbaurechten) in den Jahren 2014 bis 2016 können den als Anlage 2 beigefügten Tabellen und Diagrammen entnommen werden. Darin enthalten sind die Fälle in denen der Erwerb bzw. die Veräußerung im Rahmen eines Flächentausches vollzogen wurde.

Die Nutzungsarten wurden dabei wie folgt zusammengefasst:

Infrastruktur:	Flächen für Straßen, Stadtbahntrassen aber auch städtische Infrastrukturen (z.B. Erweiterungsflächen einer Feuerwache, Flüchtlingsunterkünfte)
Grün	landwirtschaftliche Flächen, Wald, Ausgleichsflächen, Grünanlagen sowie Spielplätze,
Gewerbe	Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, nicht städtische Kindertagesstätten

Wohnen Wohngebäude, Bauland, Bauerwartungsland

Zu Frage 2 aus AN/0086/2017:

Die Veräußerung städtischer Wohnbaugrundstücke (inklusive der Einräumung von Erbbaurechten) erfolgt üblicherweise mit der Maßgabe, dass individuell festgelegte Quoten bzgl. der Anzahl der Sozialwohnungen zu erfüllen sind. Dies wird im Grundbuch gesichert und ist in der Akte, nicht jedoch in dem seit über 15 Jahren verwandten EDV-Programm hinterlegt.

Zu Frage 3 aus AN/0086/2017:

Die Flächenbilanzen für das Stadtgebiet sowie die einzelnen Stadtbezirke können den als Anlage 3 beigefügten Diagrammen entnommen werden.

Zu Frage 1 aus AN/0175/2017:

Der Umfang der Veräußerungen und Einräumung von Erbbaurechten, differenziert nach Stadtbezirk und Nutzungsarten kann den Tabellen und Diagrammen in Anlage 2 entnommen werden.

Zu Frage 2 aus AN/0175/2017:

In den Tabellen zu den Veräußerungen und der Einräumung von Erbbaurechten in Anlage 2 wird auch dargestellt, ob ein Grundstücksgeschäft bereits abgeschlossen wurde.

Allgemein kann festgehalten werden, dass die Gründe für das Nichtzustandekommen von Geschäften fast ausschließlich in der Sphäre unserer Vertragspartner liegen (Insolvenz, gescheiterte Finanzierung, Tod, Änderung wirtschaftlicher Verhältnisse, etc.). Als Ausnahme von dieser Regel kann exemplarisch das Grundstück Godorfer Hauptstraße 36 benannt werden, bei dem die Veräußerung daran scheiterte, dass es aufgrund eines zwischenzeitlich eingetretenen Grundwasserschadens bis auf weiteres nicht bebaut werden kann.

Zu Frage 3 aus AN/0175/2017:

Bislang existiert eine derartige Gesamtübersicht nicht. Die Verwaltung beabsichtigt jedoch im Zuge der Digitalisierung der Arbeitsprozesse ein neues IT-Tool einzuführen und dabei auch diese Auswertungsmöglichkeit zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Pakulat bittet darum, zukünftig in derartigen Listen auch die Summen aufzuführen.

RM Frank bittet darum, noch ausstehende Antworten kontinuierlich fortzuführen und das bestehende EDV-Verfahren zu erläutern.

Herr Kiefer erklärt, dass das bestehende Verfahren derzeit überarbeitet wird. Zunächst wird es in Bezug auf das künftige Verfahren zum Vorkaufsrecht erweitert.

RM Struwe fragt nach dem Sachstand des angekündigten Strategischen Flächenmanagements.

Herr Fritz erklärt, dass dieses in die Zuständigkeit des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik fällt und der Sachstand dort erfragt werden muss.

RM Frank bittet um ein regelmäßiges Update.

1.4 Dringend erforderliche Kita-Flächen in Köln
Vergabe von Kita-Flächen
IV/IV/2
AN/0734/2017

Anfrage:

Anfrage der SPD-Fraktion zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 09.05.2017:
Der Rat der Stadt Köln hat sich zum Ziel gesetzt, die Versorgungsquote für die Kita-U3-Betreuung auf 50 % zu erhöhen und hat einen perspektivischen Bedarf von 52% anerkannt. Aufgrund der dynamisch wachsenden Stadt kann trotz vieler Kita-Neubauten zurzeit lediglich der Status quo einer Versorgungsquote von knapp über 40 % gehalten werden.

Ein Grund hierfür sind nicht zuletzt fehlende Flächen für den Kita-Bau. Im Bereich der Kinder- und Jugendangelegenheiten trifft diese Problematik auch auf Spielplätze und Jugendeinrichtungen zu. Diese Flächenbedarfe bzw. -ansprüche stehen in weiterer Konkurrenz zu den steigenden Bedarfen für Wohnungen, Gewerbe, Schulen, Sport-, Grün- und Erholungsflächen sowie sonstige Einrichtungen einer wachsenden und lebenswerten Stadt.

Vor diesem Hintergrund bittet die SPD-Fraktion um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie hoch ist der bestehende und prognostizierte Flächen-/Raumbedarf für den Bau neuer Kindertageseinrichtungen, Spielplätzen und Jugendeinrichtungen?
2. Welche Bemühungen unternimmt die Verwaltung im Hinblick auf die Akquise der benötigten Flächen?

Hat die Verwaltung insbesondere die für die Wohnbebauung abgelehnten Flächenvorschläge der Bezirksvertretungen im Rahmen der Beschlussvorlage 1028/2015, „Umsetzung StEK Wohnen, hier: Neue Flächen für den Wohnungsbau“ auf ihre Geeignetheit für eine Nutzung als Kita, Spielplatz oder Jugendeinrichtung überprüft, und zwar über die Flächen BV 4.09, BV 5.20, BV 5.22, BV 6.22, BV 8.11 und BV 8.22 hinaus, für die bereits ein vorrangiger Kita-Bedarf festgestellt worden ist?

Bezüglich der Vergabe von städtischen Grundstücken an private Investoren zum Bau von Kitas hat der Jugendhilfeausschuss im September 2016 beschlossen, dass an den Bewertungskriterien Mietpreis/m² und Mietfläche und deren Gewichtung festgehalten wird. Die Grundstücke werden dabei nach Ausschreibung an einen Investor verkauft, der die von ihm errichtete Kita an einen privaten Träger weitervermietet. Nach der aktuellen Regelung endet die Punkteskala für das Kriterium Mietpreis/m² bei 12 Punkten für 12,71€/m². Wird dieser Mietpreis/m² unterschritten, kann hiermit keine höhere Punktzahl erreicht werden. Dadurch wird der günstigste mögliche Mietpreis de facto vorgegeben.

3. Die Verwaltung begründet diese Vorgehensweise damit, dass ein zu niedrig angesetzter Mietpreis zu einer Qualitätsminderung bei der Ausführung des Neubaus führt, was zur Folge hätte, dass Kosten für Reparaturen entstehen und/oder die Lebensdauer des Objektes beeinträchtigt wäre.
 - a) Wieso ist der preislich maßgebliche Schwellenwert auf <12,72 €/m² Miete festgelegt?
 - b) Widerspricht eine solche Verhinderung eines niedrigeren Mietpreises nicht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit? Lässt sich die von der Verwaltung befürchtete Qualitätsminderung bei der Ausführung des Neubaus nicht vielmehr durch qualitative Vorgaben bei der Ausschreibung verhindern?

4. Die bisherige Praxis der Verwaltung sieht eine Eigentumsübertragung der Grundstücke auf den privaten Investor vor.
Wie beurteilt die Verwaltung die Möglichkeit, stattdessen die Vergabe von langfristigen Erbbaurechten an Investoren vorzusehen? Welche sind die Vorteile, welche die Nachteile im Vergleich zum bisherigen Verfahren?

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.4.1 "Dringend erforderliche Kita-Flächen in Köln - Vergabe von Kita-Flächen"
IV/IV/2
1764/2017**

Die SPD-Fraktion bittet mit AN/0734/2017 um die Beantwortung folgender Fragen:

1. *Wie hoch ist der bestehende und prognostizierte Flächen-/Raumbedarf für den Bau neuer Kindertageseinrichtungen, Spielplätze und Jugendeinrichtungen?*

Antwort der Verwaltung:

- Der Rat hat am 28.06.2016 den weiteren bedarfsgerechten Ausbau der Kindertagesbetreuung für unter 3-Jährige und für Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt bis 2020/21 ff. beschlossen (Session 2877/2015). Mit Blick auf die Bedarfe, die sich aus der aktuellen städtischen Bevölkerungsprognose bis 2025 und den Ergebnissen der Elternbefragung zum Bedarf an Kindertagesbetreuung ergeben, sind weitere, ganz erhebliche Ausbauanstrengungen notwendig, nachdem die absoluten Platzzahlen für unter 3-Jährige seit 2007 bis heute schon mehr als verfünffacht werden konnten. Während allein in den Kitajahren 2013/14 bis 2015/16 rund 100 neue Kitastandorte realisiert wurden, sind in den Kitajahren 2016/17 bis 2020/21 weitere rund 70 Kitas und nach 2021/22 noch einmal 17 Kitas projektiert. Für diese projektierten Kita sind Flächen bzw. Immobilien gesichert oder befinden sich in der Sicherung, rechnerisch beträgt der Flächenbedarf dieser Kitas rund 174.000 qm. Mit Blick auf die Zielquoten von 50% (erster Schritt) bzw. 52% (zweiter Schritt) U3 sowie 100% Ü3 fehlen gleichwohl noch weitere rund 50 Kitaprojekte (bei durchschnittlich vier Gruppen) mit 3.200 Plätzen, was einem Flächenbedarf von rund 100.000 qm entspricht (vergleiche Session 0672/2017 zum „Kita-Gipfel“).
- Mit Session 1906/2016 hat die Verwaltung im Juni 2016 die aktualisierte Schulentwicklungsplanung vorgelegt, die bis 2025 und darüber hinaus blickt. Sie schlägt eine Vielzahl von Maßnahmen vor, mit denen zusätzliche Schulplätze geschaffen werden sollen und die Schulstruktur der Nachfrage entsprechend weiter entwickelt werden kann. So strebt die Verwaltung den Bau von insgesamt 41 Schulen an, davon 23 für neue Grundschulen (darunter 5 Ersatzbauten mit Erweiterung), 16 für neue weiterführende Schulen und zwei neue Gebäude für Berufskollegs. Darüber hinaus sind mindestens 18 bauliche Erweiterungen bestehender Schulen vorgesehen. Für die Schulneubauten sind überschlägig rechnerisch – eingedenk eines städtebaulichen Orientierungswertes von 25 qm je Schüler*in – rund 190.000 qm für die erforderlichen neuen Grundschulen zu kalkulieren und rund 450.000 qm für die erforderlichen neuen weiterführenden Schulen sowie die neuen Standorte von Berufskollegs, also insgesamt 640.000 qm. Ein großer Teil der erforderlichen Flächen für Schulneubauten ist allerdings gesichert bzw. befindet sich im voraussetzungsvollen Prozess der Eignungsprü-

fung und abschließenden Flächensicherung. Ein Teil der Flächen mit insgesamt rund 75.000 qm muss noch gefunden, geprüft und gesichert werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch die vorgesehenen Erweiterungen von bestehenden Schulen Flächenbedarfe mit sich bringen, dass in Einzelfällen Flächen für Schulen deutlich kleiner ausfallen müssen als nach städtebaulichen Orientierungen wünschenswert (also verdichtet bzw. „tief“ und „hoch“ gebaut werden muss) und dass über die bestehenden Neubau- und Erweiterungsvorhaben hinaus weitere Sondierungen stattfinden bzw. Überlegungen bestehen, um auf weitere lokale Bedarfe im Zuge von weiteren Wohnungsbaumaßnahmen reagieren zu können.

- Die neue Kinder- und Jugendförderplanung Köln 2016 bis 2020 (Session 0169/2017 – Ratsbeschluss in Vorbereitung) hebt mit ihren Maßnahmen M1 (Aktualisierung der Bedarfsanalyse von Jugendeinrichtungen und Jugendprojekten) und M3 (Aktualisierung der Spielplatzbedarfsplanung / Flächen für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum) auf die Frage nach einer quantitativ und qualitativ bedarfsgerechten Jugendinfrastruktur ab, welche die rasant steigende Zahl von Kinder- und Jugendlichen in Köln mitgeht. Die Verwaltung sieht vor, die Aktualisierung der Bedarfsanalyse von Jugendeinrichtungen in den JHA am 05.09.2017 einzubringen. Die Aktualisierung der Spielplatzbedarfsplanung ist bis Jahresbeginn 2018 vorgesehen. Vorbehaltlich dessen lässt sich zu den Flächen- und Raumbedarfen folgendes ausführen:
 - Unter dem Begriff „Spielplatz“ werden vielfältige Spiel-, Bewegungs- und Aktionsräume für Kinder und Jugendliche aller Altersgruppen subsumiert. Im Rahmen der Spielplatzbedarfsplanung Köln 2011 war ein Richtwert von 2 qm Spielfläche (als Spielplatz/ Bolzplatz/ Flächen für Skater etc. ausgewiesene, gestaltete Fläche inklusive Wege, Einfriedung etc.) je Einwohner*in festgelegt worden. Die Stadt Köln bewegte sich mit diesem Wert an der unteren Grenze von älteren Empfehlungen der Bauministerkonferenz bzw. auf etwa vergleichbarem Niveau wie Düsseldorf (2 – 4 qm je Einwohner*in) und München (2,25 qm je Einwohner*in). In 2011 waren stadtweit 62% des Spielflächenbedarfs in Köln gedeckt. Es standen rund 1.273.000 qm Spielfläche zur Verfügung, es fehlten rund 782.000 qm.
 - Vorbehaltlich abschließender, interner Abstimmungen und der politischen Erörterung ergeben sich aus der Entwurfssfassung der Bedarfsanalyse von Jugendeinrichtungen und Jugendtreffs Umsetzungsbedarfe für 8 Jugendeinrichtungen. Bei rund 1.500 qm Flächenansatz je Jugendeinrichtung (inklusive Außengelände) entspricht dies einem Flächengesamtbedarf von 12.000 qm. Neben den Jugendeinrichtungen spielen zunehmend Jugendtreffs eine wichtige Rolle. Sie stellen in der Regel kleinere Angebotseinheiten dar und sind im Grundsatz – aufgrund der geringeren Angebotsflächengröße – flexibler handhabbar. Sie können beispielsweise auch in einem angemieteten Ladenlokal umgesetzt werden. Laut Entwurfssfassung der Bedarfsanalyse, besteht aktuell ein Bedarf zur Umsetzung von 9 Jugendtreffs. Dies bedeutet bei einem Flächenansatz von überschlägig rund 300 qm je Jugendtreff einen Flächengesamtbedarf von ca. 2.700 qm. Insgesamt könnte der Flächenbedarf für neue Jugendeinrichtungen und Jugendtreffs damit bei knapp 15.000 qm angesetzt werden.
- Insgesamt belaufen sich die Flächenbedarfe für eine bedarfsgerechte Jugend- und Bildungsinfrastruktur in Köln, die die rasante Bevölkerungsentwicklung in Richtung der prognostizierten rund 1,2 Mio. Einwohner*innen adäquat abbildet, auf rund 972.000 qm, wenn man auf die aktuell noch zu sichernden Flächen abstellt, die es braucht, um bedarfsgerechte Angebote vorhalten zu können. Kalku-

liert man im Kita- und im Schulbereich auch die konkreten Flächen, für die Kita- bzw. Schulneubau schon gesichert sind bzw. voraussichtlich gesichert werden können, dann beläuft sich der Flächenbedarf auf insgesamt 1.711.000 qm.

Jugend- und Bildungsinfrastruktur	Flächenbedarfe in qm
✓ Kindertageseinrichtungen	(274.000 insgesamt) noch zu sichern rund 100.000
✓ Schulen	(640.000 insgesamt) noch zu sichern rund 75.000
✓ Spiel-, Bewegungs- und Aktionsräume für Kinder und Jugendliche	Fehlbedarf von 782.000 in 2011
✓ Jugendeinrichtungen, -treffs	noch offen: 15.000
Insgesamt	(1.711.000 insgesamt) noch offen rund 972.000

- Der Verwaltung ist die gewaltige Herausforderung dieser Flächenbedarfe sehr bewusst, entsprechend werden, wo möglich, auch Nutzungen von Bestandsimmobilien und die Integration von Infrastrukturen, z.B. Kindertageseinrichtungen, in bestehende oder neue Wohnbebauung vorgesehen und besteht bei gesicherter pädagogischer Qualität Offenheit für multifunktionale Nutzungen von Flächen sowie für ungewöhnliche Lösungen. Es verbleibt aber die Schwierigkeit, dass aufgrund der vielfältigen, berechtigten Flächenbedarfe auch anderer Handlungsfelder neben Jugend und Bildung wie Wohnen, Gewerbe, Soziales, Umwelt und Grün etc. insgesamt viele, im Einzelnen auch unvereinbare Flächenkonkurrenzen bestehen und Flächen in einem Agglomerationsraum wie Köln ein extrem knappes Gut sind. Die Bildungs- und Jugendverwaltung geht davon aus, dass gerade auch im neuen Strategischen Stadtentwicklungskonzept „Kölner Perspektiven 2030“ u.a. diese Frage nach einem bedarfs- und wachstumsgerechten Umgang mit Flächen weiter intensiv behandelt und moderiert wird.
2. *Welche Bemühungen unternimmt die Verwaltung im Hinblick auf die Akquise der benötigten Flächen? Hat die Verwaltung insbesondere die für Wohnbebauung abgelehnten Flächenvorschläge der Bezirksvertretungen im Rahmen der Beschlussvorlage 1028/2015 „Umsetzung StEK Wohnen, hier: Neue Flächen für den Wohnungsbau“ auf ihre Geeignetheit für eine Nutzung als Kita, Spielplatz oder Jugendeinrichtung überprüft, und zwar über die Flächen BV 4.09, BV 5.20, BV 5.22, BV 6.22, BV 8.11 und BV 8.22 hinaus, für die bereits ein vorrangiger Kita-Bedarf festgestellt worden ist?*

Antwort der Verwaltung:

- Im Kontext des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (Session 1028/2015) und der Wohnungsbauoffensive (Session 2698/2016) hat die Bildungs- und Jugendverwaltung alle insgesamt rund 165 Flächen, darunter auch die Flächenvorschläge der Bezirksvertretungen, darauf hin überprüft, ob erstens vor Ort Bedarfslagen für Bildungs- und Jugendinfrastruktur auf der Basis der aktuellen Planungen bestehen und zweitens die Flächen für die konkrete Realisierung von Bildungsinfrastruktur zumindest bei erster Augenscheinnahe geeignet erscheinen.
- Auf dieser Basis hat die Bildungsverwaltung ursprünglich insgesamt 41 Kindertageseinrichtungen angemeldet, in großen Wohnungsbaugebieten wie z.B.

Parkstadt-Süd mehrere. Diese Bedarfsmeldungen sind größtenteils in den entsprechenden Flächenpässen zu den fraglichen Beschlussvorlagen zur geplanten Umsetzung mit den Wohnungsbaumaßnahmen vermerkt. Teilweise konnte auch keine perspektivische Kitanutzung vorgesehen werden, weil sich z.B. private Wohnungsbauvorhaben schon in der Genehmigungsphase befanden. Von den insgesamt 41 interessanten Kitastandorten erscheinen nach Einschätzung der Kitabau-Expert*innen rund 10 recht belastbar kurz- bis mittelfristig realisierbar. Bei den weiteren Standorten ist häufig noch Planungsrecht zu schaffen bzw. ist die Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer*innen zu prüfen.

- Im Übrigen hat die Verwaltung für insgesamt 24 Flächen die Realisierung von Jugendangeboten (Jugendeinrichtungen, Jugendtreffs, Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, mobile Angebotsflächen) angemeldet und für insgesamt 41 Flächen die Realisierung von Spiel- und Bolzplätzen, Plätzen für Trendsportarten etc. Für weitere 8 bestehende Spielplätze ist seitens der Bildungs- und Jugendverwaltung vehement eine Bestandssicherung reklamiert worden, damit im Zuge der dringend erforderlichen Wohnungsbaumaßnahmen nicht umstandslos bestehende Flächen für Kinder und Jugendliche überplant, sondern diese nach Möglichkeit in die Planungen integriert oder adäquate Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.
 - Routinemäßig werden Bedarfe der Bildungs- und Jugendinfrastruktur im Rahmen von Ämterbeteiligungen bei B-Plan- oder VEP-Verfahren angemeldet. Eindeutig ist, dass sich die Konkurrenz der Nutzungsansprüche verschärft. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur kann derzeit nur in den hierfür zulässigen Planungsbereichen gedeckt werden. In erster Linie definiert der Flächennutzungsplan (FNP) durch seine Ausweisungen diese Planungsbereiche; die Nutzungen für soziale Infrastruktur sind ausschließlich in den Bereichen zulässig, für die der FNP „Wohnen“ oder „Mischgebiet“ ausweist. In allen anderen Bereichen („Grün“; „Gewerbe“ usw.) sind Bauten zur Deckung der sozialen Infrastruktur nicht zulässig und somit bauordnungsbehördlich nicht genehmigungsfähig. Ein möglicher Lösungsansatz könnte hier sein, dass im Rahmen der Innenentwicklung mehr Flächen zu Gunsten der Bildungs- und Jugendinfrastruktur im FNP ausgewiesen werden, um die hohen Flächenbedarfe infolge sehr stark steigender Kinderzahl decken zu können.
3. *Die Verwaltung begründet diese Vorgehensweise [bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an private Investoren] damit, dass ein zu niedrig angesetzter Mietpreis zu einer Qualitätsminderung bei der Ausführung des Neubaus führt, was zur Folge hätte, dass Kosten für Reparaturen entstehen und/oder die Lebensdauer des Objektes beeinträchtigt wäre.*
- a. *Wieso ist der preislich maßgebliche Schwellenwert auf <math><12,72 \text{ €/m}^2 \text{ Miet}</math> festgelegt?*
 - b. *Widerspricht eine solche Verhinderung eines niedrigen Mietpreises nicht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit? Lässt sich die von der Verwaltung befürchtete Qualitätsminderung bei der Ausführung des Neubaus nicht vielmehr durch qualitative Vorgaben bei der Ausschreibung verhindern?*

Antwort der Verwaltung:

- Bei den im Investorenwettbewerb angewendeten Merkmalen „Mietpreis“ und „Nutzfläche“ handelt es sich vergaberechtlich um sogenannte Zuschlagskriterien. Den (Miet-)Preis als alleiniges Zuschlagskriterium zu verwenden, wäre nur zulässig, wenn andere Kriterien nicht geeignet sind. Die Beschränkung auf den Preis als einziges Zuschlagskriterium macht überhaupt nur Sinn, wenn es sich

um einfache Beschaffungsgegenstände handelt und/oder zumindest gewährleistet wird, dass alle Anforderungen des Auftraggebers zu Qualität und Modalitäten der Leistungserbringung auch wirklich in einer sorgfältigen Leistungsbeschreibung und in ebenso sorgfältigen Vertragsbedingungen festgelegt sind!

- Die Grundstücke, die im Investorenwettbewerb veräußert werden, werden von den Erwerbern mit Kitas bebaut, die *nicht* von der Stadt, sondern von anerkannten Trägern der Jugendhilfe betrieben werden. Den unterschiedlichen pädagogischen Konzepten von Trägern der freien Jugendhilfe entsprechen – abgesehen von Mindestanforderungen – unterschiedliche Kita-Raum-/Flächenanforderungen; diese wiederum sind im Hinblick auf das Erlangen sowohl einer Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt als auch das Ausschöpfen von Fördermöglichkeiten zur Sicherstellung der Finanzierung eines Kita-betriebes für alle Träger der freien Jugendhilfe von besonderer Bedeutung. Daher kann in diesem Verfahren keine dezidierte Leistungsbeschreibung beigefügt werden; neben dem Preis muss daher das weitere Zuschlagskriterium „Fläche/Raum“ benannt werden, nur so ist das Verfahren auch rechtssicher.
 - Einfluss auf die Qualität der Bauausführung im Detail - neben der Qualitätsprüfung gemäß Bauordnung NRW im Baugenehmigungsverfahren - hat der Investor, gemeinsam mit dem späteren Mieter (Träger); die Stadt als Veräußerin der jeweiligen Fläche hat keinen Einfluss darauf.
 - Bei der Bewertung der Gebote wurde bewusst auf den Mietpreis pro m² und auf die Größe der Mietfläche abgestellt, weil auch nur diese Kombination wirtschaftlich ist. Die Größe der Mietfläche und die Sichtung der Planungsunterlagen ist insofern relevant, da zur Erlangung einer Betriebserlaubnis durch den LVR für eine Kindertageseinrichtung das Raumprogramm des LVR und die darin vorgegebenen Flächengrößen zwingend einzuhalten sind.
 - Die optimale Größe einer Kindertageseinrichtung in Abhängigkeit zur Gruppenanzahl muss daher als Bewertungskriterium mit in die Matrix aufgenommen werden. Wären diese Richtwerte nicht enthalten und würde nur auf den Mietpreis abgestellt, würde der Bieter Gefahr laufen, dass er die Einrichtung ggf. zu klein bzw. nicht mit allen erforderlichen Räumlichkeiten plant und somit der spätere Träger keine Betriebserlaubnis erhält. Eine Betriebsaufnahme ist dann nicht zulässig. Eine zu groß geplante Einrichtung hat zur Folge, dass Mehrkosten vom Träger der Einrichtung aufzubringen sind, die kein Kita-Betreiber finanzieren kann.
 - Die jedem Bieter vorliegende Bewertungsmatrix zielt auf Erreichung eines optimalen Ergebnisses hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der Qualität hinsichtlich der zu Verfügung stehenden Fläche für die Kinder ab. Die jeweiligen Exposés führen unter dem Punkt Vergabekriterien aus, dass bei Einhaltung aller Vorgaben und gleicher Bewertung das geringste Mietangebot entscheidet, somit wurde das Hauptaugenmerk auf die Wirtschaftlichkeit gelegt. Jeder Bieter hatte hier die Möglichkeit, dass Gebäude in optimaler Größe und Anzahl erforderlicher Räumlichkeiten zu planen und die Gesamt-Höchstpunktzahl zu erreichen. Den Bietern war und ist es durchaus möglich, unter dem Betrag von 12,72€/qm zu bieten. Wenn Bieter unter bzw. über der optimalen Größe geblieben sind, so konnten sie von vorne herein einkalkulieren, dass es ggf. Bieter gibt, die das Optimum treffen.
4. *Die bisherige Praxis der Verwaltung sieht eine Eigentumsübertragung der Grundstücke auf den privaten Investor vor. Wie beurteilt die Verwaltung die Möglichkeit, stattdessen die Vergabe von langfristigen Erbbaurechten an Investoren*

vorzusehen? Welche sind die Vorteile, welche die Nachteile im Vergleich zum bisherigen Verfahren?

Antwort der Verwaltung:

- Eine Erbbaurechtsbestellung, z.B. auf 30 Jahre, wäre im Einzelfall sicherlich grundsätzlich denkbar, scheidet jedoch nach Meinung der Fachverwaltung allein faktisch aus nachfolgendem Grund aus: Da ein möglicher Kita-Investor das Projekt gewerblich betreibt, müsste selbstverständlich zwingend auch ein gewerblicher Erbbauzins angehalten werden. Dieser beliefe sich auf mindestens 6%, eher 7% p.a. des Verkehrswertes des Grundstücks mit entsprechender Indexierung. Bei den heutigen marginalen Zinsen auf dem Kapitalkreditmarkt wäre es eher nicht nachvollziehbar, dass sich ein Investor hierauf einlassen würde. Eine Erbbaurechtsbestellung ist unter den heutigen Gegebenheiten wirtschaftlich praktisch in kaum einer Weise darstellbar. Ein Mehrwert im Sinne zum Beispiel eines günstigeren Mietpreises für die Kita und den Kita-Betreiber kann durch eine Erbbaurechtsbestellung nicht erzielt werden.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Struwe bittet zum Thema Vergabe von Kita-Grundstücken um Erläuterungen, warum zum Mietpreis keine weitere Interpolierung stattfindet und ob eine Vergabe im Erbbaurecht erfolgen kann.

Herr Pfeuffer erklärt, dass die Fragen zum Mietpreis schriftlich beantwortet wird.

Frau BG Blome sagt den Versuch einer Vergabe im Erbbaurecht zu.

1.5 Neues Informationsangebot zu städtischen Grundstücksangeboten 230 1636/2017

Mitteilung:

Seit geraumer Zeit können sich Interessierte im Internetangebot der Stadt Köln unter folgendem Link über aktuelle Immobilienangebote informieren:

<http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/grundstueck-immobilien/>

Durch die vom Rat im letzten Herbst beschlossene Einführung der Konzeptausschreibung sowie die verstärkte Entwicklung und Vermarktung von Flächen für den Wohnungsbau, wird die Anzahl der auf o.g. Seite ausgeschriebenen Grundstücke weiter ansteigen.

Um möglichst viele Interessierte zu erreichen und so eine hohe Beteiligung an den Ausschreibungsverfahren zu fördern, wurde das Informationsangebot um einen zusätzlichen Service erweitert. Dort besteht ab sofort die Möglichkeit, für den Bereich „Verkauf unbebauter Grundstücke“ einen sogenannten RSS-Feed zu abonnieren. Dazu reicht bloßes Anklicken des entsprechenden Feldes und schon erscheint jeweils automatisch eine Information in einem Newsreader oder dem Browser, sobald ein neues Angebot eingestellt wird.

Sofern dieser Service gut angenommen wird, soll er auch auf Mietangebote, Angebote für Investorenwettbewerbe sowie für bebaute Grundstücke ausgedehnt werden.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.6 Aufnahme der Sitzung des Liegenschaftsausschusses auf Tonträger
230/3 LA
1762/2017**

RM Frank bittet darum, dass die Aufnahme nach Unterzeichnung der Niederschrift gelöscht wird.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss ist damit einverstanden, dass für den Rest der Wahlperiode 2014 bis 2020 die Verhandlungen des Ausschusses auf Tonträger aufgezeichnet werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

**1.7 Wohnungsbaugrundstücke im Sürther Feld 3. Bauabschnitt,
Baufelder 1, 3 und 5 - Konzeptausschreibung
230/21
1616/2017**

Herr Fritz erläutert die Beschlussvorlage.

RM Weisenstein stellt fest, dass es eine hohe Diskrepanz des Flächenverbrauchs bezüglich Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau gibt und bittet hierzu um Erläuterung.

RM Frank schlägt vor, die Grundstücksausnutzung durch die GFZ so vorzugeben, dass eine bessere Ausnutzung als Kriterium in der Konzeptvergabe erreicht werden kann.

RM Struwe bittet darum, die vorgesehene Mietpreisbremse näher darzustellen.

RM Sterck erklärt, dass die FDP-Fraktion der Konzeptvergabe kritisch gegenübersteht.

Herr Fritz erklärt, dass der Bebauungsplan die Bebauung vorgibt. Eine stärkere Ausnutzung könnte jedoch ein weiteres Kriterium der Bewertungsmatrix sein. Hinsichtlich der „Mietpreisbremse“ ist die Verwaltung offen für Alternativen.

RM Frank regt an, für preisgedämpften Wohnungsbau sich an den Kriterien eines Grundstücksverkaufs der Gesellschaft „moderne stadt“ auf dem Clouth-Gelände zu orientieren. Dort wurde dem Investor eine Kaltmiete von 10 Euro/qm limitiert auf 10 Jahre aufgegeben. Analog sollen bei der hier vorliegenden Konzeptausschreibung Mietpreis und Zeitraum vereinbart werden.

RM Weisenstein schlägt vor, dass die Verwaltung je nach Lage der Grundstücke die „Preisdämpfung“ definieren solle.

RM Frank bittet die Verwaltung, die Kriterien für preisgedämpften Wohnungsbau belastbar zu ermitteln und zur nächsten Sitzung nachzureichen.

RM Frenzel schlägt grundsätzlich für Beschlussvorlagen einer Konzeptvergabe einen Wiedervorlageverzicht unter der Voraussetzung der Zustimmung der mitberatenden Gremien vor, um das Verfahren nicht zu verzögern.

RM De Bellis-Olinger und RM Pakulat erklären sich mit diesem Vorgehen nicht einverstanden.

Der Ausschussvorsitzende bittet darum, rechtzeitig vor der Septembersitzung des Liegenschaftsausschusses die Fragen hinsichtlich Ausnutzung und Preisdämpfung zu klären und dem Ausschuss im Zuge der Wiedervorlage darzustellen.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in den Stadtentwicklungsausschuss und bittet um Wiedervorlage zur nächsten Sitzung.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**1.8 Standortsuche für ein neues Frischezentrum-Zeitliche Perspektiven am Standort Marsdorf
III/III/1
1190/2017**

Beantwortung einer Anfrage:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 30.03.2017 (TOP 2.1) bat RM Michael Frenzel um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist die Aussage der Verwaltung zum Zeitplan für eine Verlagerung des Großmarktes nach Marsdorf?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Kölner Großmarktes sowie zur Errichtung eines neuen Frischezentrums aus dem Jahr 2014 wurden Aussagen zu einer grundsätzlichen Zeitplanung getroffen.

Demnach ist grundsätzlich von einer Zeitdauer von sechseinhalb Jahren auszugehen ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung politischer Gremien zum Standort bis zu einer endgültigen Verlagerung und Freisetzung des Altstandortes in Köln-Raderberg.

Rein rechnerisch würde sich z.B. bei einer Standortentscheidung im ersten Halbjahr 2017 ein Betriebsende des Kölner Großmarktes zum Ende des Jahres 2023 ergeben.

2. Wie ist die Einschätzung der Verwaltung, ob die im letzten Jahr getätigte Aussage, dass theoretisch bis 2020 Baurecht vorliegen könne, auch heute noch Bestand hat?

Antwort der Verwaltung:

Die Aussage, dass in Köln-Marsdorf theoretisch bis 2020 Baurecht vorliegen könne, hat auch heute noch Bestand.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.9 Tiefgarage Dom - Markierungsarbeiten
230/4
1797/2017

Mitteilung:

Zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 07.02.2017 (Vorlagen-Nr. 4368/2016) hat die Verwaltung mitgeteilt, dass in der Tiefgarage Am Dom die Stellplatzbreiten gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zeitgemäß angepasst und hieraus resultierend neu markiert werden sollen. Die Maßnahme sollte ursprünglich während des laufenden Betriebes im Mai / Juni 2017 stattfinden.

Aufgrund zeitlicher Verzögerungen bei der Vergabe der Maßnahme kann der anvisierte Termin nicht gehalten werden. Die Verwaltung beabsichtigt nunmehr, die Maßnahme in den Herbstferien 2017 durchzuführen. Hintergrund sind die derzeit stattfindenden baulichen Maßnahmen zur Umgestaltung des Kurt-Hackenberg-Platzes. Im fünften Bauabschnitt der Umgestaltungsmaßnahmen sind in den Herbstferien entsprechende Asphaltierungsmaßnahmen der Fahrbahn (Von Am Hof / Höhe Unter Taschenmacher bis zum Tunneleingang) vorgesehen. Die Erneuerung der Fahrbahn erfordert eine Vollsperrung, so dass die Zufahrt zur Tiefgarage für diese Zeit ohnehin nicht möglich ist. Die Verwaltung beabsichtigt demzufolge, die Anpassung der Stellplatzbreiten während der Schließung vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.10 Sanierung des Ratsschiffs „MS Stadt Köln“
230/4
AN/0934/2017

Anfrage:

Anfrage der SPD-Fraktion zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 04.07.2017:

Am 19.12.2016 hat die Stadt Köln mit dem Verein „Freunde und Förderer des Historischen Ratsschiffes MS Stadt Köln e.V.“ eine Vereinbarung über die Überlassung und Sanierung des Kulturdenkmals „MS Stadt Köln“ abgeschlossen. Der Rat der Stadt Köln unterstützt dieses Vorhaben mit breiter Mehrheit.

Gemäß dieser Vereinbarung soll der Verein Drittmittel in Höhe von 700.000 Euro für die Sanierung des Schiffes bis zum 31.12.2017 einwerben. Ist diese Voraussetzung erfüllt, steuert die Stadt 500.000 Euro aus Mitteln der Kulturförderabgabe zu.

Der Verein hat nunmehr mitgeteilt, dass es ihm aufgrund der erst nach dem Vertragsschluss im Dezember 2016 erfolgten Antragstellung nicht möglich sei, noch Fördermittel von der NRW-Stiftung und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz für 2017 zu akquirieren. Fördermittel seien erst für das Jahr 2018 zu erwarten. Zur unmittelbaren Gefahrenabwehr für das Schiff wird dringend gebeten, 300.000 Euro kurzfristig bereitzustellen, damit noch vor dem Winter 2017/18 mit der dringend erforderlichen Rumpfsanierung begonnen werden kann.

Vor diesem Hintergrund bittet die SPD-Fraktion um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie ist der Stand des Projekts „MS Stadt Köln“?
2. Wie beurteilt die Verwaltung den Zustand des Ratsschiffes? Sind insbesondere Sanierungsmaßnahmen am Schiffsrumpf im Jahr 2017 dringend erforderlich?
3. Wie beurteilt die Verwaltung die Aussicht auf Fördermittel Dritter
 - a) für das Jahr 2017?
 - b) für das Jahr 2018?
4. Welche Maßnahmen schlägt die Verwaltung vor, wenn Fördermittel Dritter erst für das Jahr 2018 zu erwarten sind? Ist insbesondere eine Vor- bzw. Zwischenfinanzierung unter Mithilfe der Stadt denkbar (z.B. Darlehen), ggf. in Abstimmung mit den Fördergebern?

Die Verwaltung wird gebeten, dem Ausschuss Kunst und Kultur die Beantwortung dieser Anfrage mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.10.1 Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates 230/4 2019/2017

Beantwortung einer Anfrage:

Sanierung des Ratsschiffs „MS Stadt Köln“

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln bat am 20.06.2017 um Beantwortung folgender Fragen im Zusammenhang mit der Sanierung des Ratsschiffes „MS Stadt Köln“ (AN/0934/2017):

1. *Wie ist der Stand des Projekts „MS Stadt Köln“?*
2. *Wie beurteilt die Verwaltung den Zustand des Ratsschiffes? Sind insbesondere Sanierungsmaßnahmen am Schiffsrumpf im Jahr 2017 dringend erforderlich?*
3. *Wie beurteilt die Verwaltung die Aussicht auf Fördermittel Dritter
 - c) für das Jahr 2017?
 - d) für das Jahr 2018?*
4. *Welche Maßnahmen schlägt die Verwaltung vor, wenn Fördermittel Dritter erst für das Jahr 2018 zu erwarten sind? Ist insbesondere eine Vor- bzw. Zwischenfinanzierung unter Mithilfe der Stadt denkbar (z.B. Darlehen), ggf. in Abstimmung mit den Fördergebern?*

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Wie ist der Stand des Projekts „MS Stadt Köln“

Der Sachstand stellt sich aktuell genauso dar, wie er in der Mitteilung an den Liegenschaftsausschuss (Session Dokument 0146/2017), die in der Sitzung am 07.02.2017 beraten wurde, dargestellt ist:

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 wurde im Dezember 2016 zwischen dem Verein und der Verwaltung 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.

2. Wie beurteilt die Verwaltung den Zustand des Ratsschiffes? Sind insbesondere Sanierungsmaßnahmen am Schiffsrumpf im Jahr 2017 erforderlich?

Der Rumpf des Schiffes ist im November 2015 in der Kölner Schiffswerft Deutz (KSD) notdürftig instand gesetzt worden, um kurzfristig die Schwimmfähigkeit wiederherzustellen. Für eine vollständige Instandsetzung, die einen Aufwand von 800.000 € erfordert hätte, standen keine ausreichenden Mittel zur Verfügung. Nach Durchführung

dieser Minimalinstandsetzung ist die MS Stadt Köln am 05.02.2016 von der Werft wieder in den Niehler Hafen verlegt worden.

Nach Aussage des die Angelegenheit seitens der Stadt betreuenden Gutachters bestanden damals auf Grund der durchgeführten Herrichtungsarbeiten keine Bedenken gegen einen kurzfristigen Liegebetrieb. Der Zeitraum eines kurzfristigen Liegebetriebes ist im Grunde genommen nicht mehr gegeben. Von Gutachterseite kann zum heutigen Zeitpunkt wegen fortschreitender elektrolytischer Prozesse keine belastbare Aussage zu dem aktuellen Zustand des Rumpfes gemacht werden, ohne das Schiff aus dem Wasser zu nehmen.

Die Provinzial Versicherung hatte bereits 2016 eine weitere Kaskoversicherung wegen des damit verbundenen Risikos abgelehnt. Auch weist der Kommunale Schadensausgleich westdeutscher Städte (KSA) darauf hin, dass Ansprüche Dritter aus Schadensfällen, die vorsätzlich herbeigeführt werden (billigende Inkaufnahme genügt), vom Deckungsschutz ausgeschlossen sind. Etwaige Bergungskosten stellen ebenfalls einen nicht ausgleichsfähigen Eigenschaden der Stadt Köln dar.

Wie beurteilt die Verwaltung die Aussicht auf Fördermittel Dritter

a) für das Jahr 2017?

b) für das Jahr 2018?

Zu a)

Für das Jahr 2017 sind keine staatlichen Fördermittel zu erwarten, da diese üblicherweise im Vorjahr beantragt werden müssen. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, Sach- und Geldspenden bei nicht staatlichen Stellen (Einzelpersonen, Unternehmen, Stiftungen, etc.) einzuwerben. Über diesbezügliche Aktivitäten des Vereins liegen der Verwaltung jedoch keine Erkenntnisse vor.

Zu b)

Diese Frage kann die Verwaltung nicht beurteilen, da sie selbst nicht Antragstellerin ist. Nach Mitteilung des Vereins laufen die Gespräche mit den Zuschussgebern jedoch gut.

4. Welche Maßnahmen schlägt die Verwaltung vor, wenn Fördermittel erst für das Jahr 2018 zu erwarten sind? Ist insbesondere eine Vor- bzw. Zwischenfinanzierung unter Mithilfe der Stadt denkbar (z.B. Darlehen), ggf. in Abstimmung mit den Fördergebern?

Die Verwaltung schlägt vor, das Risiko einzugehen, das Schiff ohne weitere Sicherungsmaßnahmen am Rumpf des Schiffes noch einen weiteren Winter im Niehler Hafen zu belassen. Die fortschreitende Verschlechterung des Gesamtzustandes wird in Kauf genommen.

Grundsätzlich kann die Stadt im Rahmen ihrer Finanzhoheit die Sanierung des Schiffes vorfinanzieren bzw. finanzieren.

Es ist jedoch nicht wahrscheinlich, dass eine Vor- bzw. Zwischenfinanzierung unter Mithilfe der Stadt bei einer späteren Zuschussbewilligung Berücksichtigung findet, da die klassischen, in Frage kommenden Zuschussgeber für eine Förderung zur Bedingung machen, dass mit der Maßnahme vor Erteilung des Zuwendungsbescheides noch nicht begonnen worden ist.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Rumpfsanierung und die übrige Sanierungsmaßnahme als zwei Gewerke zu betrachten. Das bedeutet allerdings, dass die benötigten 800.000 € für die Rumpfsanierung nicht gefördert werden, wenn sie dieses Jahr begonnen wird. Weiteres Risiko ist, dass bei Ausbleiben von Förderungen die dann durchgeführte Rumpfsanierung eine verlorene Investition wäre.

Die Förderung der weiteren Sanierungsarbeiten könnte bei Trennung der Gewerke für 2018 gesondert bei den potentiellen Zuschussgebern beantragt werden.

Um dem Verein weiterhin die Beantragung von Fördermitteln auch in 2018 zu ermöglichen, beabsichtigt die Verwaltung, die in der Vereinbarung zwischen dem Verein und der Stadt fixierte Frist von bislang 31.12.2017 bis Ende 2018 zu verlängern.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Sterck erscheint das Risiko erheblich. Er bittet um nochmalige Prüfung, ob eine Vor- bzw. Zwischenfinanzierung möglich ist.

RM Struwe bittet um nähere Erläuterung, inwieweit eine Vorfinanzierung durch die Stadt Köln förderunschädlich sein könnte.

Herr Fritz erläutert im Detail den Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen sowie den Zusammenhang zwischen städtischer Finanzierung und Förderung durch Drittmittelgeber wie z.B. die NRW Stiftung.

RM Frank bittet darum, bis zur Sitzung des Finanzausschusses folgende Fragen zu klären:

Wie verhält es sich mit dem Versicherungsschutz?

Wer kommt für eventuelle Bergungskosten auf?

Ist die Aussage gesichert, dass eine Vor- bzw. Zwischenfinanzierung förderschädlich ist?

Nachgängig beantwortet die Verwaltung die Fragen wie folgt:

-Wie verhält es sich mit dem Versicherungsschutz?

-Wer kommt für eventuelle Bergungskosten auf?

Insoweit kann auf die Mitteilung der Verwaltung unter Punkt 2 verwiesen werden.

Die Provinzial Versicherung hatte bereits 2016 eine weitere Kaskoversicherung wegen des damit verbundenen Risikos abgelehnt. Auch weist der Kommunale Schadensausgleich westdeutscher Städte (KSA) darauf hin, dass Ansprüche Dritter aus Schadensfällen, die vorsätzlich herbeigeführt werden (billigende Inkaufnahme genügt), vom Deckungsschutz ausgeschlossen sind. Etwaige Bergungskosten stellen ebenfalls einen nicht ausgleichsfähigen Eigenschaden der Stadt Köln dar.

Das bedeutet, dass sämtliche an oder durch das Schiff entstehenden Kosten durch die Stadt zu tragen sind.

-Ist die Aussage gesichert, dass eine Vor- bzw. Zwischenfinanzierung förderschädlich ist?

Zu den allgemeinen Fördergrundsätzen gehört, dass mit einem Vorhaben noch nicht begonnen wurde und erst nach Bewilligung der Förderung begonnen wird. Maßnah-

men, die vor Erteilung des Zuwendungsbescheides begonnen werden, sind nicht mehr förderungsfähig.

Der Fördermittelgeber kann allerdings regelmäßig auf Antrag die förderungsunschädliche Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilen. Inwieweit eine Vorfinanzierung förderungsunschädlich ist, ist mit den einzelnen Zuschussgebern zu klären. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich mit den in Betracht kommenden Stiftungen eine entsprechende Regelung treffen lässt, falls weitere Mittel zur Grundsanie- rung zur Verfügung gestellt werden würden.

**1.11 Standortentscheidung Frischezentrum
III/III/1
0728/2017**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**1.12 Vergabe- und Baubeschluss Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring - Erneue-
rung der Brandschutztüren
230/4
1807/2017**

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss stellt den Bedarf für die Erneuerung der Brandschutztü- ren in der städtischen Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring in Höhe der vom Rechnungs- prüfungsamt geprüften Kosten (134.839,00 € netto) fest.

Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Erneuerung der Brand- schutztüren entsprechend den städtischen Vergaberichtlinien auszuschreiben und verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes. Nach Submission wird die Verwaltung ermächtigt, die ausgeschriebenen Brandschutztüren unmittelbar zu beauf- tragen.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Bauunterhaltungsetat. Die erforderlichen Mittel ste- hen für das Haushaltsjahr 2017 im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsan- gelegenheiten – in der Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistun- gen – zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

**1.13 Wohnungsbau – Grundstück Krefelder Str. / Krefelder Str.
230/1
AN/1025/2017**

RM Frank erläutert das Ziel des Antrags. Unmittelbar nach der Sommerpause müssten über die Potenziale zur Schaffung von Wohnungsbau auf dem Gesamtareal belastbare Fakten vorliegen, um dann über das weitere Vorgehen entscheiden zu können. Das Areal solle im Wesentlichen - soweit baurechtlich möglich – für Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Daher müsse auch der ASB seine Vorstellungen belastbar konkretisieren. Er erwarte, dass die Verwaltung den Bauwagen-Bewohnern realistische Standortalternativen anbiete.

RM Sterck bittet darum, den Dringlichkeitsantrag zu ergänzen. Es soll alternativ geprüft werden, wie viel zusätzlicher Wohnraum möglich wäre, wenn der Betriebshof der AWB nicht auf diesem Grundstück angesiedelt wäre.

RM De Bellis-Olinger fragt, welche Ersatzstandorte den Bauwagenleuten angeboten wurden.

Herr Fritz erklärt, dass im Innenstadtbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und daher keine Ersatzstandorte angeboten werden konnten.

RM Sterck schlägt vor, den Radius für einen Ersatzstandort zu erweitern.

RM Weisenstein bittet zu prüfen, ob die SWK einen Ersatzstandort zur Verfügung stellen kann.

Beschluss:

Das städtische Grundstück Krefelder Str. / Innere Kanalstr. ist im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) als Fläche für Wohnungsbau vorgesehen. Laut Ratsbeschluss vom 20.12.2016 erfolgte die Festlegung mit folgender Maßgabe:

„Fläche 1.01 Innere Kanalstr. / Krefelder Str.: Das Grundstück eignet sich grundsätzlich für Wohnungsbau. Die Verwaltung wird beauftragt, die größtmögliche Nutzung für Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Lärmemissionen zu prüfen und darzulegen. Der derzeit dort ansässigen Bauwagen-Gruppe sollen geeignete Grundstücke zur Verlagerung angeboten werden.“

Der Liegenschaftsausschuss hat dann am 23.03.2017 das bereits seit dem 03.03.2016 eingeräumte Erstandienungsrecht für dieses Grundstück zu Gunsten des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) bis zum 30.09.2017 verlängert.

Die Verwaltung wird aufgrund dieses Sachstands beauftragt,

- a. für das 5.928 qm große städtische Grundstück Krefelder Str. / Innere Kanal Str. das planungsrechtlich maximale Potenzial für Geschosswohnungsbau, insbesondere unter Berücksichtigung der Restriktionen durch Lärmemissionen, zu ermitteln und dem Ausschuss darzustellen,
- b. darüber hinaus darzustellen, welches maximale Potenzial für Geschosswohnungsbau an diesem Standort erzielt werden könnte, wenn das benachbarte im Eigentum der Stadtwerke Köln (SWK) befindliche ca. 2.800 qm große Grundstück unter der Voraussetzung einbezogen würde, dass dort die AWB ihren geplanten Betriebshof errichten und z.B. seitens der SWK Wohnungen geschaffen würden; **zusätzlich soll alternativ dargestellt werden, wie viel zusätzlicher Wohnraum möglich wäre, wenn der Betriebshof der AWB nicht auf diesem Grundstück angesiedelt wäre. Dazu soll auch die AWB Stellung nehmen.**
- c. darzustellen, welche Vorteile sich aus einer gemeinsamen Entwicklung beider Grundstücke ergeben könnten.

- d. die ermittelten Fakten fristgerecht zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses **möglichst** am 19.09.2017 vorzulegen und anschließend dem Stadtentwicklungsausschuss mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen gegen die Stimme der Fraktion Die Linke

2 Gleichstellungsrelevante Themen

gez. RM Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Corinna Glaß
stellv. Schriftführerin