



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 29.01.2018

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem 25.01.2018, 16:34 Uhr bis 18:35 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 Christian Joisten	SPD Vertretung für RM Frenzel
Herr Malik Karaman	SPD
Frau Ira Sommer	CDU
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Jörg Detjen	DIE LINKE Vertretung für RM Weisenstein
Herr Ralph Sterck	FDP

Verwaltung

Frau Beigeordnete Andrea Blome	Dezernat Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
Frau Tina Herzberg	Büro der Oberbürgermeisterin
Frau Stephanie Kaspers	Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Marlies Knodel	Dezernat für 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
Frau Anne Luise Müller	Leiterin Stadtplanungsamt
Herr Dr. Marc Höhmann	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Herr Alexander Nottebrock	Amt für Wirtschaftsförderung
Frau Corinna Glaß	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Frau Gerhild Lesser	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlägt der Ausschussvorsitzende vor, TOP 1.3 und TOP 1.5 zusammen zu behandeln. Der Liegenschaftsausschuss stimmt dem Vorschlag 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 Stadt Köln und Vertreter der Wohnungswirtschaft schließen das "Kölner Wohnbündnis"
VI/15
3825/2017
- 1.2 Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim / Ideen- und Investorenwettbewerb
230/1
3468/2017
- 1.2.1 Änderungs- und Zusatzantrag zu TOP 1.2, Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim / Ideen- und Investorenwettbewerb
230/1
AN/0124/2018
- 1.3 Entwicklung des Grundstücks Krefelder Straße/Innere Kanalstraße
230/1
AN/0073/2018
- 1.3.1 Anfrage der SPD Fraktion vom 16.01.2018, Entwicklung des Grundstücks Krefelder Straße/Innere Kanalstraße - AN/0073/2018
230/1
0292/2018
- 1.4 Behelfsheimsiedlung Egonstraße in Köln-Stammheim
230
0154/2018
- 1.5 Städtisches Grundstück Krefelder Straße/Innere Kanalstraße in Köln-Neustadt/Nord (Bauwagenplatz)
230/1
3795/2017

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Stadt Köln und Vertreter der Wohnungswirtschaft schließen das "Kölner Wohnbündnis" VI/15 3825/2017

Mitteilung:

Stadt Köln und Vertreter der Wohnungswirtschaft schließen das „Kölner Wohnbündnis“

Am 27. November 2017 ist nach konstruktiver gemeinsamer Arbeit das „Kölner Wohnbündnis“ unterzeichnet worden (vgl. Anlage). Zu diesem Anlass kam das „Kölner Wohnungsbauforum“ zu einer besonderen Sitzung zusammen.

Träger der gemeinsamen Initiative sind neben der Stadt Köln, vertreten durch Frau Oberbürgermeisterin Reker, die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (kölN ag), die Wohnungsbau Initiative Köln (WIK), der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 (Haus und Grund), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nordrhein-Westfalen, sowie der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen. Die Vereinbarung gilt für einen Zeitraum bis 2030. Im Kölner Wohnbündnis wird dokumentiert, mit welchen Beiträgen sich die jeweiligen Institutionen einbringen können mit dem Ziel, den Wohnstandort Köln zu stärken und zu profilieren. Es unterstreicht die Notwendigkeit und den Wert der Zusammenarbeit. Das Kölner Wohnbündnis setzt einen Fokus auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, vornehmlich von bezahlbaren Geschosswohnungen.

Selbstverständlich bedarf auch die Umsetzung der im Wohnbündnis getroffenen Vereinbarungen der kritischen Begleitung und Prüfung. Insofern hat das Kölner Wohnbündnis einen prozessualen Charakter. Die im Kölner Wohnbündnis vereinbarten Zielsetzungen und Zielzahlen sollen Signalwirkung entfalten und sind, wie in den vielen anderen deutschen Städten mit ähnlichen Vereinbarungen, sehr ambitioniert.

Hervorgegangen ist das Kölner Wohnbündnis aus dem am 11. Februar 2014 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen). Es verfolgt einen integrierten Ansatz und ist ebenfalls gemeinsam mit den wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Akteuren erarbeitet worden.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Detjen erklärt, dass eine Vereinbarung über 6.000 Wohnungen sehr gut sei, er aber eine Festschreibung von 1.000 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau als zu niedrig erachte.

RM Struwe schließt sich dem an. Er fragt, ob es Auswirkungen auf die Organisation innerhalb der Verwaltung, z.B. im Hinblick auf zusätzliches Personal gebe.

Herr Dr. Höhmann erläutert die Mitteilung. Er erklärt dass es schon im Vorfeld Stel- lenzusetzungen gab. In Bezug auf die Zahl von 1000 Wohnungen im öffentlich geför-

erten Wohnungsbau gibt er an, dass diese Zahl keine Maximalgrenze ist. Dies ist ebenfalls Verhandlungsgrundlage.

Anmerkung: Die Sitzung wurde während der Beratung dieses Tagesordnungspunktes auf Grund einer Störung durch einen Zuschauer für 15 Minuten unterbrochen.

1.2 Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim / Ideen- und Investorenwettbewerb
230/1
3468/2017

1.2.1 Änderungs- und Zusatzantrag zu TOP 1.2, Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim / Ideen- und Investorenwettbewerb
230/1
AN/0124/2018

RM De Bellis-Olinger erklärt, dass aus ihrer Sicht der Änderungsantrag nicht notwendig ist.

RM Pakulat schließt sich dieser Meinung an und wirbt dafür, den Nutzungszweck nicht einzuschränken.

RM Frank stellt fest, dass eine sozial- und kulturwirtschaftliche Nutzung auch eine Nutzung als Altentageseinrichtung beinhaltet kann. Bezüglich der Beteiligung der Bezirksvertretung 9 verweist er auf die Zuständigkeitsordnung. Die Bezirksvertretung kann durch eine Mitteilung über die Angelegenheit informiert werden.

Über die beantragten Ergänzungen soll separat abgestimmt werden.

Beschluss über den Änderungs- bzw. Zusatzantrag der SPD-Fraktion:

1. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen fett):
Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Durchführung eines zweistufigen Vergabeverfahrens zur Revitalisierung des Ulrich-Haberland-Hauses in Köln-Stammheim für eine sozial- oder kulturwirtschaftliche Nutzung (Anlage 1), **insbesondere für eine Nutzung als Alteneinrichtung, optional ergänzend dazu mit einem Restaurant-/Café-Betrieb.**

Der Liegenschaftsausschuss verzichtet auf eine Wiedervorlage, sofern der Stadtentwicklungsausschuss ~~und die Bezirksvertretung 9 Mülheim~~ uneingeschränkt ~~zustimmen~~ uneingeschränkt zustimmt. **Die BV 9 wird in Form einer Mitteilung über die Angelegenheit informiert.**

- ~~2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibungsunterlage (Anlage 1) entsprechend anzupassen.~~

Abstimmungsergebnis:

Ziffer 1 erster Absatz: mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD-Fraktion mit den Stimmen der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Grünen bei Enthaltung der Fraktion Die Linke **abgelehnt.**

Ziffer 1 zweiter Absatz: mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen SPD, FDP und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Grünen **geändert beschlossen**.

Beschluss über die Vorlage 3468/2017 mit der beschlossenen Änderung des Änderungsantrages:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Durchführung eines zweistufigen Vergabeverfahrens zur Revitalisierung des Ulrich-Haberland-Hauses in Köln-Stammheim für eine sozial- oder kulturwirtschaftliche Nutzung (Anlage 1).

Erste Stufe: Interessenbekundungen in Form von Grobkonzepten

Zweite Stufe: Preisangebot, Konzept und Architektur

Grundstück: Am Stammheimer Schlosspark, Gemarkung Stammheim-Flittard, Flur 42, Flurstück 337

Größe: 10.225 m²

Bodenrichtwert: 150 Euro/m², insgesamt: 1.533.750 Euro
(Bewertung vom 26.10.2017)

Der Liegenschaftsausschuss verzichtet auf eine Wiedervorlage, sofern der Stadtentwicklungsausschuss uneingeschränkt zustimmt. **Die Bezirksvertretung 9 ist in Form einer Mitteilung über die Angelegenheit zu informieren.**

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Prüfung des Sachverhaltes durch die Stelle Kommunalverfassungsrecht im Büro der Oberbürgermeisterin ist im vorliegenden Fall ein Anhörungsrecht der Bezirksvertretung nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 ZustO bzw. § 37 Abs. 5 GO gegeben. Die Bezirksvertretung 9 wird daher in die Beratungsfolge dieser Beschlussvorlage aufgenommen.

1.3 Entwicklung des Grundstücks Krefelder Straße/Innere Kanalstraße 230/1 AN/0073/2018

Anfrage der SPD-Fraktion:

Der Arbeiter-Samariter-Bund Köln (ASB) bemüht sich seit längerem, das städtische Grundstück Innere Kanalstraße/Krefelder Straße zu erwerben, um dort eine neue Geschäftsstelle für Köln sowie rund 100 neue dringend benötigte Wohnungen zu errichten. Dem ASB ist seit März 2016 ein Erstandienungsrecht für das Grundstück eingeräumt worden.

Nunmehr gibt es Berichte, dass entgegen der Beschlusslage zur Einräumung eines Erstandienungsrechts für das v.g. Grundstück an den ASB die Verwaltung bzw. städtische Gesellschaften selbst anderweitige Interessen bzgl. des Grundstücks verfolgen und dadurch eine zielgerichtete Führung von Verhandlungen zur Entwicklung des Grundstückes behindern.

Der ASB ist nach wie vor davon überzeugt, die Umsiedlung der Bauwagenbewohner umsetzen zu können.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Fraktion folgende Anfrage:

1. Welchen Vorschlag inhaltlicher und finanzieller Art für die Umsiedlung der Bauwagenbewohner hat der ASB Ende September 2017 an die Verwaltung herangetragen? Wie erklärt die Verwaltung vor diesem Hintergrund ihre eigene Mitteilung in der Ratssitzung am 14.11.2017, dass seitens des ASB oder Dritten keine Vorschläge zu Standortalternativen für den Bauwagenplatz vorlägen (Beantwortung einer Anfrage 3501/2017)?
2. Der Liegenschaftsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 04.07.2017 wie folgt beauftragt (Beschluss zu TOP 1.13):
 - „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.“

In der Sitzung am 19.09.2017 hat die Verwaltung mitgeteilt, dass eine Darstellung in der Sitzung des Liegenschaftsausschuss am 07.11.2017 und anschließend im Stadtentwicklungsausschuss erfolgen sollte. Dies ist weder in der v.g. Sitzung noch in anschließenden Sitzungen schriftlich erfolgt.

Die Verwaltung wird nunmehr um die beauftragte Darlegung der ermittelten Fakten einschließlich einer planungsrechtlichen Bewertung zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 25.01.2018 gebeten.

3. Inwiefern verfolgen die Verwaltung oder stadtnahe Unternehmen anderweitige Ziele mit dem Grundstück, die nicht im Einklang mit dem vom Liegenschaftsausschuss beschlossenen Erstandienungsrecht für den ASB stehen? Welche Ziele sind das? Wie verhält sich die Verwaltung dazu?
4. Welche Maßnahmen verfolgt die Verwaltung, um die Gespräche mit dem ASB zu einem für beide Seiten erfolgreichen Abschluss zu bringen (neue Geschäftsstelle für den ASB einschl. Wohnungsbau für die Allgemeinheit)? Welchen Zeithorizont verfolgt sie dabei?

Wir bitten, die Beantwortung der Anfrage auch dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung 1 Innenstadt zur Kenntnis zu geben.

Abstimmungsergebnis: Kenntnis genommen

1.3.1 Anfrage der SPD Fraktion vom 16.01.2018, Entwicklung des Grundstücks Krefelder Straße/Innere Kanalstraße - AN/0073/2018 230/1 0292/2018

Beantwortung einer Anfrage:

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1. Der ASB hat bereits mit der ersten Kaufanfrage klargestellt, dass er bereit ist, nach dem Ankauf des Geländes Krefelder Str./ Innere Kanalstraße zusammen mit der Stadt eine sozialverträgliche Freistellung des Grundstücks vorzunehmen. Da er erst aus der Stellung als Eigentümer heraus entsprechende alternative Modelle entwickeln möchte, liegen konkrete Standortalternativen noch nicht vor. Der ASB geht allerdings davon aus, dass er Zugriff auf Flächen und Unterbringungsmöglichkeiten nehmen kann.

Der ASB betrachtet die Kosten der Freistellung des Grundstücks als solche, die der Verkäufer zu tragen hat. Dieser Argumentation kann die Verwaltung grundsätzlich folgen. In Zusammenhang mit einem Kaufvertrag sind die Modalitäten der sozialverträglichen alternativen Unterbringung der Bewohner des Bauwagenplatzes und die Verteilung der entsprechenden Kosten zwischen Käufer und Verkäufer zu bestimmen.

Es ergibt sich insoweit kein Widerspruch zu bisherigen Aussagen der Verwaltung.

Zu 2. Dazu liegt dem Ausschuss eine Mitteilung (3795/2017) vor, die die Fragen nach dem Planungskonzept und dem zu realisierenden Wohnungsbaupotential dieser Fläche beantwortet.

Zu 3. Der Verwaltung liegt keine konkrete Ankaufsanfrage stadtnaher Gesellschaften für das städtische Grundstück Krefelder Str./ Innere Kanalstraße vor. Der ASB hat allerdings erklärt, dass er im Fall eines Ankaufes gerne für eine Kooperation und Entwicklung eines Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung des benachbarten, im Eigentum einer stadtnahen Gesellschaft stehenden Grundstücks zur Verfügung steht. Dies gilt insbesondere für die Planung und den Bau einer sein Konzept ergänzenden Wohnbebauung.

Zu 4. Die Verhandlungen mit dem ASB sind bereits sehr weit fortgeschritten. Es ist beabsichtigt, diese in nächster Zeit abzuschließen und dem Ausschuss in der Märzsession eine entsprechende Verkaufsvorlage vorzulegen.

Es ist beabsichtigt, im Kaufvertrag eine enge Abstimmung zwischen dem Erwerber und der Stadt zur Konkretisierung der städtebaulichen Planung und eine Qualitätssicherung der Architektur zu vereinbaren. Ferner wird die sozialverträgliche Umsiedlung der Bewohner/-innen der auf dem Gelände befindlichen Bauwagen zu regeln sein.

Abstimmungsergebnis: Kenntnis genommen

RM Struwe fragt, ob die Kosten für das Ersatzgrundstück vom Veräußerungspreis in Abzug gebracht werden.

Herr Fritz erklärt, dass dies differenziert verhandelt wird.

Anmerkung: Die Vorlage wurde zusammen mit TOP 1.5 behandelt

**1.4 Behelfsheimsiedlung Egonstraße in Köln-Stammheim
230
0154/2018**

Mitteilung:

In den letzten Monaten wurden mehrere Behelfsheime in der Siedlung Egonstraße an die Verwaltung zurückgegeben. Dabei musste festgestellt werden, dass die Mieterinnen und Mieter, die zum Teil seit Jahrzehnten dort wohnten, die ehemaligen Munitionsbaracken in erheblichem Umfang umgebaut haben. So kam es zu Anbauten, Unterkellerungen, der Entfernung tragender Teile sowie nicht fachgerechten Eingriffen in das Wasserleitungsnetz sowie die Verkabelung.

Die in der Anlage aufgeführten Fotos zeigen exemplarisch ein Objekt, das der Verwaltung vor wenigen Monaten zurückgegeben wurde und das aufgrund seines desolaten Zustands nur noch abgerissen werden kann. An diesem Objekt wurde durch die Nutzer ein Keller errichtet, in dem sich eine Öl-Heizung nebst Öltanks befinden, die in keiner Weise den technischen Bestimmungen für einen sicheren, Mensch und Umwelt nicht gefährdenden Betrieb erfüllen. Dieser Keller ist nur über eine Leiter erreichbar. Am Zugang zu diesem Keller liegt zudem das Erdreich offen zutage, so dass zwischenzeitlich das Fundament der benachbarten Grenzmauer teilweise in der Luft hängt. Weiter wurde ein Anbau angefügt, der einsturzgefährdet ist. Schließlich sind sämtliche Decken und Wände durchfeuchtet. Letzteres kann nicht den Nutzern zugerechnet werden. Vielmehr ist es dem Umstand geschuldet, dass die Gebäude vor über 70 Jahren als Baracken zur Aufbewahrung von Munition errichtet wurden. Sie waren nie für einen dauerhaften Aufenthalt und auch nicht für eine dauerhafte Standzeit konzipiert.

Bei dem in der Anlage dargestellten Objekt sind die Mängel sofort sichtbar. Aber auch bei optisch relativ passablen Gebäuden hat eine technische Untersuchung ergeben, dass der Gebäudezustand miserabel ist. Insbesondere das Wasserleitungsnetz, die Elektroverkabelung, die Heizung und die Dächer entsprechen nicht mehr den heute auch bei Bestandsgebäuden zu beachtenden technischen und rechtlichen Vorgaben.

Eine bautechnische Untersuchung ergab, dass auch bei weniger geschädigten Objekten eine dauerhafte Instandsetzung nicht mehr möglich ist. Allenfalls lässt sich die Nutzungszeit um wenige Jahre verlängern. Dem stehen nach jüngst eingetroffenen Kostenschätzungen jedoch Aufwendungen von über 100.000 € pro Objekt gegenüber.

Ein Abriss und Neubau wäre in jedem Fall kostengünstiger und nachhaltiger. Einem Neubau im Bereich der Egonstraße steht jedoch entgegen, dass die nach landesgesetzlicher Vorgabe einzuhaltenden Abstände zum Großklärwerk deutlich unterschritten werden, weshalb im vom Rat beschlossenen Flächennutzungsplan das Gebiet als Grünzone ausgewiesen ist.

Die Vorgabe des Flächennutzungsplanes steht auch einem möglichen Verkauf oder der Einräumung von Erbbaurechten entgegen. Denn die Erwerber würden letztlich wirtschaftlich und technisch nicht mehr sinnvoll erhaltbare Objekte erwerben, die sie bestenfalls noch einige wenige Jahre nutzen könnten. Danach müssten sie die Gebäude auf eigene Kosten abreißen und es verbliebe ihnen lediglich ein nicht bebaubares Grundstück. Ein derartiges Vorgehen wäre weder nachhaltig noch sozial.

Aufgrund der oben dargestellten Sach- und Rechtslage verfolgt die Verwaltung die Strategie eines sozialverträglichen Rückbaus der Siedlung. Dies beinhaltet, dass mit hohem, die Mieteinnahmen sehr erheblich übersteigendem Aufwand, versucht wird,

dass die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner in den Objekten verbleiben können. Ziehen Bewohnerinnen und Bewohner aus, werden die Objekte nicht wieder vermietet. Vielmehr werden diese als Reserve zur Unterbringung obdachlos gewordener Menschen vorgehalten. Sofern der Zustand der Objekte auch dies nicht mehr zulässt, erfolgt der Abriss.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Frank bittet um weitere Ausführungen im Hinblick auf den Umgang mit Obdachlosen.

Herr Fritz erläutert die Mitteilung.

RM Detjen fragt, ob die Flächen nach Niederlegung der Aufbauten als Kleingärten genutzt werden können.

Herr Fritz sagt zu, dass die Verwaltung dies prüfen wird. Er erklärt, dass in der Vergangenheit die Flächen bereits den jeweiligen Nachbarn als Gartenfläche zur Verfügung gestellt wurden.

Frau Müller erläutert, dass eine weitere Entwicklung des Geländes mit Bauflächen auf Grund der Nähe zum Klärwerk nicht möglich ist.

**1.5 Städtisches Grundstück Krefelder Straße/Innere Kanalstraße in Köln-Neustadt/Nord (Bauwagenplatz)
230/1
3795/2017**

Mitteilung:

Der Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2017 unter TOP 1.13 (AN/1025/2017) folgenden Beschluss gefasst:

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. In seiner Sitzung am 19.09.2017 hat der Liegenschaftsausschuss unter TOP 12.6 (2778/2017) einer erneuten Verlängerung des Erstandienungsrechtes bis zum 31.12.2017 zugestimmt.

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.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Das an der Krefelder Straße/Innere Kanalstraße gelegene städtische Grundstück bildet zusammen mit dem Grundstück des Betriebshofes der AWB die StEK-Wohnflächen 1.01 im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen). Entsprechend wurde in der Berechnung der Wohneinheiten für diese StEK-Wohnfläche nicht nur das städtische Grundstück, sondern auch das Grundstück der AWB berücksichtigt, wobei unterstellt wird, dass der Betriebshof der AWB aufgegeben wird.

Im Rahmen der Erstbewertung der StEK-Wohnflächen erfolgte eine Abwägung von konkurrierenden Nutzungsansprüchen. In diesem Zusammenhang hat das Dezernat für Bildung, Jugend und Sport für diese Fläche einen Bedarf zur Sozial- und Bildungsinfrastruktur von 0,5 ha angemeldet. Diese gemeldeten Nutzungen (Spielfläche, Jugendangebot) sind flächenanteilig in der Berechnung der Wohneinheiten berücksichtigt. Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 20.12.2016 (1028/2015) prüft das Fachdezernat alternative Möglichkeiten für Spiel- und Jugendangebote in der Umgebung.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Verkehrsinfrastruktur (Schiene und Straße) kann von einer hohen Lärmbelastung ausgegangen werden. Daher wurde eine Mischnutzung zur Berechnung der Wohneinheiten herangezogen.

Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen wird die Realisierung von mindestens 100 Wohneinheiten auf der StEK-Wohnfläche 1.01 angestrebt.

Konkrete Planungen für eine Einzelbetrachtung der Grundstücke liegen nicht vor. Sofern die gemeldeten Nutzungen (Spielfläche, Jugendangebot) unberücksichtigt bleiben können, geht die Verwaltung jedoch davon aus, dass auf dem städtischen Grundstück rund 70 Wohneinheiten und bei einer Bebauung der gesamten Fläche (also städtisches Grundstück mit dem Grundstück des Betriebshofes) insgesamt circa 130 Wohneinheiten realisiert werden können (vorbehaltlich weitergehender städtebaulicher Planungen).

Der ASB hat bereits zwei Planungsvarianten erarbeitet (siehe Anlage 2). Beide Planungen sehen eine Mischnutzung als Betriebsgelände des ASB und als Geschosswohnungsbau vor. Die 1. Variante sieht die Bebauung des städtischen Grundstückes mit dem Betriebsgelände und rund 80 Wohnungen vor. Die 2. Variante bezieht das Grundstück des Betriebshofes der AWB ein. Nach dieser Gesamtkonzeption können maximal 150 Wohneinheiten neben der Nutzung des ASB realisierbar sein.

Um dem ASB auf Grundlage der eingereichten Varianten weiterhin Planungssicherheit gewähren zu können, beabsichtigt die Verwaltung, das zum Jahresende auslaufende Erstandienungsrecht bis zum 31.05.2018 zu verlängern. Über den Fortgang der Ver-

handlungen mit dem ASB wird die Verwaltung den Liegenschaftsausschuss zeitnah unterrichten.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Frank stellt fest, dass hier ein großes Wohnungsbaupotential von 100 bis 150 Wohnungen existiert. Seines Wissens nach hat auch der Stadtwerkekonzern Kaufinteresse.

RM Detjen erklärt, dass es bisher keine Gespräche mit den Bauwagenbewohnern über Ersatzgrundstücke gab. Es entspricht nicht dem gefassten Ratsbeschluss, das Grundstück dem ASB zu veräußern und erst anschließend mit der ansässigen Bauwagengruppe zu sprechen. Er schlägt vor, mit dem Stadtwerkekonzern eine Lösung zu finden.

Herr Fritz erläutert eingehend die Sachlage. Er erklärt, dass der Kaufantrag des Stadtwerkekonzerns erst kürzlich eingegangen ist. Es müssen nun intensive Verhandlungen geführt werden. Da die Stadt nicht über ein Ersatzgrundstück verfügt, wird ein Partner gebraucht. Geschäftsgrundlage eines abzuschließenden Kaufvertrages wird sein, dass einvernehmlich mit den Bewohnern des Bauwagenplatzes ein Ersatzgrundstück gefunden werden muss.

Frau BG Blome erklärt, dass das hier geplante Gemeinschaftsprojekt bisher Geschäftsgrundlage mit dem ASB war. Seit gestern liegt der Kaufantrag des Stadtwerkekonzerns vor. Es soll weiterhin ein Gemeinschaftsprojekt bleiben, ggf. mit anderer Federführung. Dies muss intensiv geprüft werden.

RM Frank plädiert für gemeinsame Entwicklung der Grundstücke.

Anmerkung: Die Vorlage wurde zusammen mit TOP 1.3 behandelt

gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin