



## Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 19.10.2018

### Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem 13.09.2018, 16:35 Uhr bis 18:14 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

### Anwesend waren:

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jörg Frank	GRÜNE
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU
Herr Rafael Christof Struwe	SPD
Herr Malik Karaman	SPD
Frau Monika Möller	SPD Vertretung für RM Frenzel
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 Britta Merten-Oster	Büro der Oberbürgermeisterin
Frau Stephanie Kaspers	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	Leiter Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Ulrich Heimbach	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Frau Barbara Foerster	Leiterin Kulturamt
Herr Alexander Nottebrock	Amt für Wirtschaftsförderung
Herr Tim Noel Jansen	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

## **Schriftführerin**

Frau Gerhild Lesser

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

## **Presse**

### **Zuschauer**

Vor Eintritt in die Tagesordnung schlägt der Ausschussvorsitzende vor, die Tagesordnungspunkte

9.2.4 Grundstücksverkauf Düsseldorfer Str. 156 in Köln-Mülheim  
2435/2018

9.2.7 Grundstücksverkauf Holweider Str. 112 in Köln-Mülheim  
2549/2018

9.2.8 Immobilienverkauf Düsseldorfer Str. 160 in Köln-Mülheim  
2570/2018

gemeinsam zu behandeln. Der Liegenschaftsausschuss stimmt dem Vorschlag zu.

Weiterhin stellt der Ausschussvorsitzende fest, dass die Verwaltung die Vorlage

9.9.1 Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
2846/2018

zurückgezogen hat.

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 Vorbereitung der Veräußerung des ehemaligen Kölner Landschulheims in  
Wyk auf Föhr  
230  
1562/2018

1.2 Sanierung Orangerie im Volksgarten  
VII/41  
2732/2018

1.3 Investorenwettbewerb für das Ulrich-Haberland-Haus  
230/1  
2908/2018

- 1.4 Anfrage der SPD-Fraktion in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss  
vom 28.06.2018  
hier: Entwicklung von Grundstücken des Bundes  
VI/15  
2294/2018

**2 Gleichstellungsrelevante Themen**

## I. Öffentlicher Teil

### 1 Vorlagen / Mitteilungen

#### 1.1 Vorbereitung der Veräußerung des ehemaligen Kölner Landschulheims in Wyk auf Föhr 230 1562/2018

**RM Struwe** beantragt, den Beschluss dahingehend zu ändern, dass ein Erbbaurecht bestellt wird. Da es eine besondere Immobilie ist, soll die Stadt Köln Eigentümerin bleiben.

**RM Frank** fragt, ob die Immobilie der Stadt Wyk oder der übergeordneten Gebietskörperschaft angeboten wurde.

**Herr Kiefer** erläutert, dass mit der Stadt Wyk Gespräche geführt wurden, jedoch kein Erwerbsinteresse bestand. Mit der Gebietskörperschaft wurden keine Gespräche geführt.

**RM Frank** schlägt vor, zunächst noch einmal das Erwerbsinteresse der Gemeinde und der Gebietskörperschaft abzufragen und erst anschließend das Objekt gemäß dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu veräußern.

**RM Struwe** bittet darum, zunächst über seinen Änderungsantrag abzustimmen.

**Der Ausschussvorsitzende** stellt daraufhin den Änderungsantrag, d.h. die Bestellung eines Erbbaurechtes, zur Abstimmung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich mit den Stimmen der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion gegen die Stimmen der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke abgelehnt.

Anschließend stellt **der Ausschussvorsitzende** den ergänzten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit Hilfe eines geeigneten Maklers einen Käufer für das ehemalige Kölner Landschulheim im Amselweg 2 in Wyk auf Föhr zu finden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Höchstgebot zu veräußern, da keine stadtentwicklungspolitischen Belange der Stadt Köln betroffen sind.

**Ergänzung: Die Verwaltung wird beauftragt, die Immobilie vorab nochmals der Gemeinde und der übergeordneten Gebietskörperschaft anzubieten.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD-Fraktion beschlossen.

**1.2 Sanierung Orangerie im Volksgarten  
VII/41  
2732/2018**

**RM Frank** schlägt vor, die Vorlage – wie es bereits auch der Ausschuss Kunst und Kultur getan hat - ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen. Beschlussorgan ist der Finanzausschuss.

**RM Struwe** fragt nach der Laufzeit des abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages und nach der Höhe des Erbbauzinses.

**RM Frank** fragt, ob die Bestellung eines Erbbaurechtes im vorliegenden Fall der richtige Weg ist, da kleine freie Kulturträger erfahrungsgemäß wirtschaftlich nicht in der Lage sind, eine denkmalgeschützte Immobilie auf längere Zeit baulich angemessen zu unterhalten. Dazu wären sie aber als Erbbaurechtsnehmer verpflichtet. Eine Bauherrenschaft durch den Verein sei auch auf Grundlage eines unbefristeten Mietvertrags möglich. Die baufachliche Betreuung und das Controlling der Zuwendungen müsse die Verwaltung in jedem Falle durchführen. Außerdem bittet er um Erläuterungen, warum der Verein eigene Mittel aufwenden soll, da der Rat Mittel in Höhe von 1,8 Mio. Euro für die komplette Sanierung bereits im Hpl 2018 zur Verfügung gestellt hat. Diese Mittel seien mehr als auskömmlich, da die Kostenberechnung für die Sanierung ca. 1,45 Mio. Euro ausweist.

**Frau Foerster** erklärt, dass die Verwaltung plant, entsprechend dem Beschluss des Ausschusses Kunst und Kultur mit dem Verein einen Erbbaurechtsvertrag auszuarbeiten. Nach Abschluss der Verhandlungen wird eine entsprechende Beschlussvorlage gefertigt, die die Bedingungen wie z.B. Laufzeit, Höhe des Erbbauzinses enthalten wird. Zugleich wird eine Beschlussvorlage mit den Bedingungen des geplanten Zuschussvertrages eingebracht. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wird seitens der Verwaltung als richtiger Weg angesehen, da der Verein wirtschaftlich gut aufgestellt ist und sich in der Vergangenheit als sehr zuverlässig erwiesen hat. Zudem habe der Verein in der Vergangenheit bereits kleinere Baumaßnahmen sehr zuverlässig und professionell umgesetzt. Für umfänglichere Sanierungsmaßnahmen – wie die geplanten - biete der Mietvertrag jedoch keine mietrechtliche Grundlage.

**RM Frank** bittet darum, der Beschlussvorlage eine weitere Anlage beizufügen, die folgende Fragen beantwortet:

- Wie ist der Buchwert der Immobilie?
- Warum soll der Verein zusätzlich Eigenmittel aufbringen?
- Wie können weitere öffentliche Mittel akquiriert werden?
- Welche Vertragsformen kommen noch in Frage?

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig

**1.3 Investorenwettbewerb für das Ulrich-Haberland-Haus  
230/1  
2908/2018**

**Mitteilung:**

Der Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.03.2018 die Durchführung eines zweistufigen Vergabeverfahrens zur Revitalisierung des Ulrich-Haberland-Hauses in Köln-Stammheim beschlossen.

In einem ersten Schritt wurden die Ausschreibungsunterlagen für den Ideen- und Investorenwettbewerb auf der städtischen Internetseite veröffentlicht und hierzu eine Pressemitteilung herausgegeben. Um auch Interessenten außerhalb von Köln auf die Ausschreibung aufmerksam zu machen, wurden die Ausschreibungsunterlagen zusätzlich in das Internetportal „ImmobilienScout24“ eingestellt.

Die Frist für die Abgabe der Interessenbekundungen der ersten Stufe endete am 13.07.2018.

Es wurden insgesamt vier Grobkonzepte eingereicht. Diese beinhalten jeweils eine Kombination unterschiedlicher Nutzungen. Hierbei reicht die Bandbreite von Altentagesstätte und Tagungs- bzw. Seminarhotel bis zum soziokulturellen Tagungszentrum mit Gastronomie, Mutter-Kind Café, Alten- und Jugendtreff, Werkstätten, Ateliers und Proberäumen.

Die zuständigen Fachdienststellen sowie Träger öffentlicher Belange werden die Konzepte nunmehr kurzfristig auf ihre Machbarkeit und rechtliche Zulässigkeit prüfen.

Die Verwaltung wird dem Liegenschaftsausschuss die einzelnen Konzepte sowie das Ergebnis der vorgenannten Prüfung vorlegen. Dem Ausschuss obliegt dann die Entscheidung, welcher bzw. welche Interessent(en) aufgefordert werden soll(en), ein detailliertes Konzept inklusive Wirtschaftlichkeitsberechnung und Preisangebot vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

**1.4 Anfrage der SPD-Fraktion in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss vom 28.06.2018  
hier: Entwicklung von Grundstücken des Bundes  
VI/15  
2294/2018**

**Beantwortung einer Anfrage:**

Anfrage:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hält in Köln 276 unbebaute Grundstücke. In der Summe sind dies lt. Bundestags-Drucksache 19/2450 ca. 56 ha.

Seit 2012 können Kommunen und ihre Mehrheitsbeteiligungen entbehrliche Grundstücke der BImA, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (sog. Konversionsgrundstücke) zum Verkehrswert erwerben. Seit 2017 können Konversionsgrundstücke unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswerts erworben werden. Dies gilt auch für weitere entbehrliche

Grundstücke des Bundes, die für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus benötigt werden.

Die o.g. Flächen sind auf ihre Verwendbarkeit für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen insb. für Wohnen, Schulbau, Kita zu prüfen. Alternativ sind jeweils gewerbliche Entwicklungen zu prüfen.

Lt. Presseberichterstattung (KR v. 13.06.2018) seien BlmA-Grundstücke für die Linderung der Wohnungsnot jedoch nur begrenzt vorhanden.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der bekannten Tatsache, dass es keine „einfachen“ Grundstücke mehr gibt, stellt die SPD-Fraktion folgende Anfrage:

1. Sind die 276 unbebauten BlmA-Grundstücke der Verwaltung bekannt? Steht die Verwaltung dazu im Austausch mit der BlmA?

2. Wurden diese Grundstücke auf ihre Entwicklungsmöglichkeit untersucht, z.B. im Rahmen der Vorlage 1028/2015, „Umsetzung StEK Wohnen, hier: Neue Flächen für den Wohnungsbau“? Mit welchem Ergebnis?

Die Kommunen können von der BlmA Grundstücke unmittelbar erwerben. Lt. Presseberichterstattung (KR v. 13.06.2018) geht die Verwaltung davon aus, dass der dadurch entstehende Zeitvorteil z.B. bei der Entwicklung von Geländen früherer Kasernen dadurch „aufgefressen“ wird, dass es für eine Wohnungsbauentwicklung lange Vorlaufzeiten und eines neuen Planungsrechts bedarf. Als Vergleichsmaßstab wird der Ankauf von Grundstücken, für die Planungsrecht besteht, herangezogen.

3. Welche Grundstücke, für die Planungsrecht besteht, hat die Stadt Köln seit Beginn des Jahres 2016 für den Wohnungsbau angekauft? Von wem? Wie lang hat der Erwerbsvorgang gedauert? Wie viele Wohneinheiten konnten verwirklicht werden?

4. Welche Grundstücke früherer Kasernen und sonstiger größerer BlmA-Liegenschaften stehen aufgrund ihrer Lage und ihrer verkehrlichen Anbindung für die Entwicklung von Wohnungsbau, Schulbau, Kindertagesstätten potentiell zur Verfügung? Welche Potentiale (Wohneinheiten, Zügigkeiten etc.) könnten gehoben werden? Mit welchen Verfahrensdauern wird gerechnet? Wo befinden sich diese? (Es wird um Grobschätzungen gebeten.)

5. Welche Grundstücke früherer Kasernen und sonstiger größerer BlmA-Liegenschaften stehen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung? Wo befinden sich diese?

Es wird gebeten, die Beantwortung der Anfrage auch dem Liegenschaftsausschuss, dem Bauausschuss, dem Ausschuss Schule und Weiterbildung, dem Jugendhilfeausschuss und dem Wirtschaftsausschuss mitzuteilen.

Antwort der Verwaltung:

Zu 1:

Die Verwaltung ist über die Eigentumsverhältnisse sämtlicher Grundstücke in Köln und damit auch der Flächen im Eigentum der BlmA informiert. Sie steht in ständigem Austausch mit der BlmA.

Zu 2:

Sämtliche Grundstücke auf Kölner Stadtgebiet wurden auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten hin untersucht. Das Ergebnis ist im Beschluss zur Vorlage 1028/2015 (Neue Flächen für den Wohnungsbau) dokumentiert.

Zu 3:

Es wurden keine Flächen für den Wohnungsbau erworben, für die bereits Planungsrecht besteht. Vielmehr bezogen sich die Erwerbe seit 2016 auf Immobilien zur Nutzung durch städtische Dienststellen z.B. zur Unterbringung von Flüchtlingen.

Zu 4:

Im StEK Wohnen wurden sämtliche der Stadt Köln aber auch sonstigen Dritten gehörenden Flächen, unabhängig davon ob es sich um öffentlich-rechtliche Träger wie den Bund oder Private handelt, auf ihr Wohnungsbaupotential inklusive der zugehörigen sozialen Infrastruktur untersucht. Auf den Beschluss 1028/2015 wird verwiesen. Als BImA-Fläche ist das Lager Lind in Porz-Lind erfasst. Der entsprechende Flächenpass ist als Anlage beigefügt. Mit der Entwicklung wurde noch nicht begonnen.

Zu 5:

Im Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK) ist als seinerzeitige BImA-Fläche noch das ehemalige Kasernengelände Brasseur an der Kölner Str. in Porz-Westhoven erfasst (heutiger Name: Gewerbegebiet Westhovener Aue). Es wurde für eine GE-Nutzung entwickelt. Einzelne Gewerbegrundstücke sind bereits bebaut. Die restlichen Flächen befinden sich in der Vermarktung. Der Flächenpass ist als Anlage beigefügt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

**RM Struwe** fragt, ob die Möglichkeit besteht, dass die Verwaltung zu 2. eine Übersicht über die im Eigentum der BImA stehenden Grundstücke vorlegt. Weiterhin bittet er zu 4. um Auskunft, ob es eine Prüfung gab, ob auf den Grundstücken ausschließlich soziale Infrastruktur – ohne Wohnen- möglich ist.

**Herr Kiefer** erklärt, dass die Fragen gerne schriftlich beantwortet werden.

**RM Pakulat** fragt, ob künftig z.B. für den Ausbau von Gewerbeflächen von der BImA Grundstücke erworben werden.

**Herr Kiefer** erläutert, dass der Grundsatz der Bodenbevorratung zu den Grundprinzipien der Flächenstrategie der Verwaltung gehört. Dem entsprechend beobachtet die Verwaltung den Grundstücksmarkt und versucht, alle verfügbaren Flächen anzukaufen, die zu einem realen Preis angeboten werden.

**RM Struwe** fragt zu 4., ob BImA-Flächen identifiziert wurden, auf denen soziale Infrastruktur möglich ist.

**Herr Kiefer** sagt zu, dass die Beantwortung ebenfalls schriftlich erfolgen wird.

## **2 Gleichstellungsrelevante Themen**

gez. RM Jörg Frank  
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser  
Schriftführerin