

Gremium: Rat
Sitzungsdatum: 10.09.2015
Vorlagennummer: 1725/2015
Federführung: III/23/230/1
Status: in Bearbeitung

Betreff: -Revitalisierung der Innenstadt von Porz

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung folgende grundsätzliche Beschlüsse umzusetzen:

1. Die Realisierung wird auf der Grundlage der Variante B1 aus der Machbarkeitsstudie zur „Revitalisierung der Innenstadt von Porz vom 11.02.2015“ vorbereitet (Abriss der Bestandsimmobilie zur städtebaulichen Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen; es entsteht ein hoher Anteil an innerstädtischem Wohnraum).
2. Die Verkaufsverhandlungen sollen mit der städtischen Tochtergesellschaft moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH – geführt werden, mit dem Ziel einen Direktverkauf umzusetzen. Dabei soll der Kaufpreis durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt werden. Die Kosten der Freistellung sollen dabei als Minderung des Kaufpreises teilweise oder ganz berücksichtigt werden.
3. Die Verwaltung wird mit der Kath. Kirchengemeinde St. Joseph und dem Central Reisebüro Schmidt Verhandlungen über den Erwerb des Dechant Scheben Hauses bzw. des Reisebüros (Friedrich-Ebert-Platz 27) führen.

Die Grundstücksgeschäfte bedürfen jeweils eines gesonderten Ratsbeschlusses.

Sachstand:

Aktuell sind folgende grundstücksbezogenen und stadtplanerische Themen:

- Ziel ist es, die bestehende Hertie-Immobilie niederzulegen und den Friedrich-Ebert-Platz einer neuen Bebauung zuzuführen. Hierbei sollen drei Baufelder entstehen, die eine Handelsnutzung kombiniert mit einer Wohnnutzung aufweisen. Es sollen insgesamt ca. 130 Wohneinheiten und ca. 5.400 m² Bruttogeschossfläche für Gewerbe verteilt auf die Häuser 1,2 und 3 entstehen. Ferner ist eine Nutzung für kirchliche Belange vorgesehen.
- Ergänzend wurde ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) durch NRW.URBAN für Porz Mitte erstellt, um den erweiterten Zentrumsbereich zwischen Bahntrasse und Rheinufer aufzuwerten. Hierzu wurde eine umfangreiche Bürgerbeteiligung durchgeführt. Ziel ist es, auf Grundlage von Maßnahmenvorschlägen (z.B. Brücken- und Tunnelaufwertungsprogramm)

Städtebaufördermittel zu akquirieren. Als steuerndes Instrument wurde hierfür der Beirat Porz-Mitte gegründet. Das Konzept wurde in 09/2018 vom Rat beschlossen.

- Die vorbereitenden grundstücksbezogenen Arbeiten (Erwerb und Umsiedlung des Reisebüros) sowie der Erwerb des Schlauchhauses (Josefstraße 7) konnten vollzogen werden.
- Das ehemalige Hertie-Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen und die Baugrube für die geplante Neubebauung vorbereitet. Die Baugenehmigung für das Haus 1 mit Verteilerbauwerk wurde in 12/2018 erteilt.
- Die Verhandlungen zum Erwerb des Dechant-Scheben-Hauses konnten zwischenzeitlich ebenfalls abgeschlossen werden. Der Vertrag wurde in 11/2018 beurkundet.

Bebauungsplan-Verfahren:

- Nächster Schritt war die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) im 1. Quartal 2018.
- Im Zuge der Offenlegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) kann Planungsreife im Sinne von § 33 BauGB (Baugesetzbuch) erzielt werden. Diese Rechtsgrundlage diente als genehmigungsfähige Basis für die Bauantragsstellungen. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgte in 11/2018 inkl. dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages.

Gremium: Rat
Sitzungsdatum: 28.06.2016
Vorlagennummer: 1410/2016
Federführung: III/23/230/4
Status: in Bearbeitung

Betreff: Ehemaliges Ratsschiff der Stadt Köln "MS Stadt Köln"

Beschluss:

Ziffer 1 und 2 des Beschlussvorschlages werden zurückgestellt.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung nach Alternativen zu suchen, die den Erhalt der MS Stadt Köln für die Stadt ohne Inanspruchnahme von städtischen Mitteln über die Kulturfördermittel aus 2015 in Höhe von 500.000 € hinaus ermöglichen. Der Rat beauftragt die Verwaltung, hierzu ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren in die Wege zu leiten.

Die Verwaltung legt dem Liegenschaftsausschuss in der kommenden Sitzung dar, welche konkreten Fördermöglichkeiten seitens der NRW-Stiftung aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm VI der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien (BKM DS VI) bestehen und welche weiteren Fördermöglichkeiten sich eröffnen. Die Verwaltung wird gebeten, mit dem Förderverein Gespräche zu führen, um seine realen Handlungsmöglichkeiten zu ermitteln. Die Verwaltung berichtet im nächsten Liegenschaftsausschuss über den Gesprächsverlauf

.

Sachstand:

Der Besitzübergang der MS Stadt Köln an den Förderverein „Freunde und Förderer des Historischen Ratsschiffes MS Stadt Köln e.V.“ ist mit Vertrag vom 10.08.2018 erfolgt, wodurch alle Rechte und Pflichten an den Verein übergegangen sind.

Der Verein hat finanzielle Mittel i. H. v. 700.000 € nachgewiesen. Somit ist die vereinbarte Voraussetzung für die Auszahlung der städtischen Fördermittel i. H. v. 500.000 € erfüllt, diese erfolgte am 14.12.2018. Die eingeworbenen Fördergelder stammen von der Bezirksregierung Köln, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz (DSD), der NRW-Stiftung und aus Eigenmitteln des Vereins.

Aktuell liegt das Ratsschiff im Niehler Hafen. Die für die substanzielle Erhaltung dringend benötigte Rumpfsanierung beginnt ab April 2019 durch die nach europaweiter Ausschreibung beauftragte Kölner Schiffswerft Deutz (KSD) im Mülheimer Hafen.

Zur Finanzierung der weiteren Sanierungsarbeiten stehen Gelder derselben Fördergeber in Aussicht.

Gremium: Rat
Sitzungsdatum: 28.06.2016
Vorlagennummer: 0982/2016
Federführung: III/23/230/4
Status: in Bearbeitung

**Betreff: Städtische Liegenschaft Neusser Wall 33 "Fort X", 50670 Köln
hier: Weiterplanungsbeschluss zur Dach- und Fassadensanierung**

Beschluss:

1. Der Rat genehmigt die Kostenschätzung für die Sanierungsmaßnahmen und beauftragt die Verwaltung mit der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung. Nach den Ergebnissen der Leistungsphasen 1 und 2 mit Grundlagenermittlung, Vorentwurfsplanung und einer Kostenschätzung entstehen für diese Sanierung voraussichtlich Baukosten in Höhe von ca. 3,2 Mio. € inklusive MwSt. und Honorare.

Die Entwurfsplanung inklusive der Erstellung einer Kostenberechnung (Leistungsphase 3 der HOAI) wird voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 60.000 € verursachen.

Die Finanzierung der Kosten der Entwurfsplanung erfolgt aus dem Bauunterhaltungsetat. Die konsumtiven Auszahlungsermächtigungen sind im Hpl. – Entwurf 2016/2017 im Teilergebnisplan 0108 –Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten- in Teilplanzeile 13 –Aufwendungen für Sach- und Dienstleitungen- zu Veranschlagung vorgesehen.

Eine erneute Beschlussvorlage zur Genehmigung der Vergabe und des Baubeschlusses wird nach Abschluss der Leistungsphase 3 auf Basis der dann vorliegenden Kostenberechnung vorgelegt.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt dann aus im Hpl.-Entwurf 2016/2017 zur Veranschlagung vorgesehenen Mitteln im Teilergebnisplan 0108 –Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten- und im Teilfinanzplan 0108 –Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten-.

Die Verwaltung wird beauftragt bis zur Vorlage des Baubeschlusses mitzuteilen, wer die jetzigen Nutzer sind, wie das Raumprogramm nach Sanierung des linken Flügels aussieht und wem diese Räume über welches Verfahren nach Sanierung angeboten werden.

Sachstand:

Die derzeit nutzbaren Räumlichkeiten sind an Kölner Vereine wie z. B. die Kölner Ratsbläser, die Fidele Kölsche, die Sozialistische Jugend Deutschlands „Die Falken“, die Tanzgruppe „De Höppemötzer“, zwei Pfadfindergruppen vermietet. Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit der Pflege des Rosengartens einige Räume im Fort vom Amt für Landschaftspflege und Grünflächen genutzt.

Für die geplante Sanierungsmaßnahme Dach, Fenster, Türen und Fassade wurde von dem beauftragten Planungsbüro eine Kostenberechnung erstellt.

Das Rechnungsprüfungsamt hat am 15.08.2018 die grundsätzliche Zustimmung zur Fortführung der Maßnahme erteilt und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass zur Kostenminimierung alle erforderlichen Informationen und Prüfungen für die Planung vor Sanierungsbeginn bekannt und abgeschlossen sein sollten.

Die Gebäudewirtschaft ist derzeit mit diesen Vorplanungen und der Zusammenstellung der Prüfungsergebnisse betraut.

Bei der Zusammenstellung und der Klärung der Dachentwässerung wurde festgestellt, dass der Abwasserkanal sanierungsbedürftig ist. Darüber hinaus muss die gesamte Sanitärinstallation sowie die Elektroanlage im Innen- und Außenbereich des Objekts erneuert werden.

Die Verwaltung plant, Anfang 2019 die Ratsvorlage für den Baubeschluss vorzulegen, damit spätestens im Frühjahr 2020 mit den geplanten Maßnahmen begonnen werden kann.

Die im Weiteren erforderlichen Instandsetzungsarbeiten wie Kanalsanierung, Erneuerung der Elektrik sowie Trocknung nebst Instandsetzung der Innenräume sollen dann in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

Die für den ersten Bauabschnitt geplante Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fenstern und Fassade) reicht nicht aus, um die dauerhafte Nutzung und Erhalt des Objektes sicherzustellen.

Gremium: Liegenschaftsausschuss
Sitzungsdatum: 21.04.2016
Vorlagennummer: 0970/2016
Federführung: III/23/230/4
Status: in Bearbeitung

**Betreff: Kanalisation des Geländes Bonner Straße 126, ehem. Güterbahnhof
Bonntor - Aurelis-Gelände**

Beschluss:

1. Der Liegenschaftsausschuss stellt den grundsätzlichen Bedarf für die Sanierung des Kanalnetzes (Schadensklasse 2-3) auf dem sog. Aurelis-Gelände, Bonner Straße 126, 50968 Köln, mit Kosten von 217.000,00 € (netto) fest. In diesem Betrag sind bereits Honorarkosten enthalten. Hiervon entfallen anteilige Kosten von ca. 80.500,00 € (netto) auf die städtischen Aufbauten und ca. 136.500,00 € (netto) auf die mietereigenen Aufbauten. Unter Hinzurechnung der derzeit gültigen Mehrwertsteuer von 19% wird von einem Gesamtbetrag von ca. 258.000,00 € (brutto) ausgegangen, wovon die Stadt Köln ca. 96.000,00 € (brutto) zu tragen hat.
2. Der Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Kanalsanierung für die Anschlüsse der Gebäude im städtischen Eigentum entsprechend den städtischen Vergaberichtlinien auszuschreiben und verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes. Nach Submission wird die Verwaltung ermächtigt, die ausgeschriebenen Arbeiten unmittelbar zu beauftragen. Er beauftragt gleichzeitig die Verwaltung, in den Fällen, in denen die Mieter Eigentümer der Aufbauten sind, diese zur Sanierung ihrer Hausanschlussleitungen und der Grundleitungen auf eigene Kosten aufzufordern. Zur Umsetzung dieser Verpflichtung wird den Mietern eine Frist bis zum 30.09.2016 eingeräumt.
3. Die Finanzierung erfolgt aus einer im Jahresabschluss gebildeten Rückstellung in Höhe von 350.000 €. Auch unter den einschränkenden Bedingungen der vorläufigen Haushaltsführung gem. § 82 GONW ist die Durchführung der angezeigten Baumaßnahme sachlich und zeitlich unabweisbar.

Sachstand:

Die an den nicht im Eigentum der Stadt Köln befindlichen Aufbauten, bei denen Mängel an den Grundleitungen festgestellt wurden, müssen von den Mietern (Eigentümer der Aufbauten) durchgeführt werden bzw. sind nach weiterer Prüfung und Rücksprache mit dem Amt für Umwelt und Verbraucherschutz nicht mehr erforderlich.

Die vom Liegenschaftsamt noch auszuführenden Sanierungsarbeiten an den Grund-Hausanschlussleitungen haben sich erheblich reduziert. Es wird derzeit noch von Kosten für die Sanierung der Grund-Hausanschlussleitungen in Höhe von 50.000,00 € (gerundet) ausgegangen.

Die Beauftragung der Arbeiten ist für 1. Hj. 2019 vorgesehen.

Gremium: LA
 Sitzungsdatum: 13.03.2018
 Vorlagennummer: 3468/2017
 Federführung: 230/1
 Status: in Bearbeitung

Betreff: Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim / Ideen- und Investorenwettbewerb 3468/2017

Beschluss:

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)

Sachstand:

In der ersten Stufe wurden insgesamt vier Grobkonzepte eingereicht. Inzwischen wurde eine Bewerbung zurückgezogen. Die verbliebenen drei 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 Verwaltung prüft die Konzepte derzeit auf ihre Machbarkeit und rechtliche Zulässigkeit und wird dem Liegenschaftsausschuss die einzelnen Konzepte sowie das Ergebnis der vorgenannten Prüfung vorlegen.

Der Ausschuss soll dann entscheiden, welcher bzw. welche Interessenten aufgefordert werden sollen, ein detailliertes Konzept inklusive Wirtschaftlichkeitsberechnung und Preisangebot vorzulegen.

Gremium: LA
Sitzungsdatum: 04.07.2017
Vorlagennummer: 1807/2017
Federführung: 230/4
Status: in Bearbeitung

Betreff: Vergabe- und Baubeschluss Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring - Erneuerung der Brandschutztüren
1807/2017

Beschluss:

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

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

Die Finanzierung erfolgt aus dem Bauunterhaltungsetat. Die erforderlichen Mittel stehen für das Haushaltsjahr 2017 im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in der Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen – zur Verfügung.

Sachstand:

Das seinerzeit erstellte Leistungsverzeichnis zur Neubeschaffung der Brandschutztüren musste nochmals überarbeitet werden, sodass die Durchführung des erforderlichen Vergabeverfahrens erst im Herbst 2018 stattgefunden hat. Nach erfolgter Submission der eingereichten Angebote wurde zwischenzeitlich eine Firma mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt. Mit dem Austausch der Brandschutztüren wird in Abstimmung mit der Gebäudewirtschaft Anfang März 2019 begonnen.

Gremium: LA
Sitzungsdatum: 03.07.2018
Vorlagennummer: 0718/2018
Federführung: 230/2
Status: in Bearbeitung

Betreff: Grundstücksverkauf im Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen, 3. Bauabschnitt 0718/2018

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Konzeptausschreibungen für die unter a) und b) aufgeführten Baufelder im Sürther Feld, 3. Bauabschnitt in Köln-Rodenkirchen, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17 an Bauträger (siehe Anlage 1 und 2). Er verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Stadtentwicklungsausschuss ohne Einschränkung zustimmt.

a) Baufeld 8 „Sonnentauweg“ (Flurstücke 1877, 1878 und 1880)

geplante Nutzung: 32 Doppelhaushälften (DHH) ~~oder 16 freistehende Einfamilienhäuser (EFH)~~

Größe: insgesamt 9.304 m²

Kaufpreis: Mindestkaufpreis 9.955.280,- Euro

Der Verkauf erfolgt im Gebotsverfahren mit den als ~~Anlage 3~~ **Anlage 8** beigefügten Konzeptvorgaben **einschließlich der Änderungen gemäß Beschluss des Liegenschaftsausschusses zu AN/1101/2018.**

b) Baufeld 9 „Waldmeisterweg“ (Flurstücke 1881 - 1886)

geplante Nutzung: rd. 60 Doppelhaushälften (DHH)

Größe: insgesamt 18.525 m²

Kaufpreis: Mindestkaufpreis 19.737.500,- Euro

Der Verkauf erfolgt im Gebotsverfahren mit den als ~~Anlage 4~~ **Anlage 9** beigefügten Konzeptvorgaben **einschließlich der Änderungen gemäß Beschluss des Liegenschaftsausschusses zu AN/1101/2018.**

Ergänzung gem. Beschluss zu AN/1101/2018:

Grundsätzlich gilt beim Erwerb von Wohnungsbaugrundstücken, dass der Erwerber beim Wohnungsbau die Energierichtlinie ENEC in der jeweils gültigen Fassung als Mindeststandard umsetzen muss, dies wird vertraglich vereinbart.

Bei beiden Verfahren (Baufeld 8 und Baufeld 9) wird ein Qualifizierungsverfahren zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität durch eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Die Grundsätze des Ratsbeschlusses „StEK Wohnen: Vergabe städtischer Grundstücke – Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität“, 1775/2016, vom 22.09.2016 sind im Verfahren anzuwenden.

Die Bewertung der eingereichten Bewerbungen wird die inzwischen gebildete interdisziplinäre Bewertungskommission, der Fachleute des Liegenschaftsamts, des Stadtplanungsamts, des Amtes für Stadtentwicklungsplanung und eine externe fachlich ausgewiesene Person angehören, vornehmen und ihre Ergebnisse dem Liegenschaftsausschuss zur Beratung und Entscheidung vorlegen.

Sachstand:

Die Ausschreibungsunterlagen wurden am 16.08.2018 auf der städtischen Internetseite veröffentlicht. Einen Tag später erfolgte die Veröffentlichung auf immobilienscout24.de. Die Ausschreibungsfrist läuft bis zum 26.02.2019.

Gremium: LA
Sitzungsdatum: 13.09.2018
Vorlagennummer: 1562/2018
Federführung: 23
Status: in Bearbeitung

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

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.

Sachstand:

Die Liegenschaftsverwaltung steht im Austausch mit der Stadt Wyk auf Föhr. Diese hatte in einem Gespräch auf der Immobilienmesse ExpoReal grundsätzliches Interesse bekundet.

Gremium: LA
 Sitzungsdatum: 27.11.2018
 Vorlagennummer: 2932/2018
 Federführung: 230/2
 Status: in Bearbeitung

Betreff: Wohnungsbaugrundstücke im Sürther Feld, 3. Bauabschnitt
 2932/2018

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Konzeptausschreibung für die in Anlage 1 ausgewiesenen Baufelder 5 und 7 im Sürther Feld, 3. Bauabschnitt in Köln-Rodenkirchen, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17 an Genossenschaften und Bestandshalter.

a) Baufeld 5

Flurstück:	2064
Größe:	1.616 m ²
Kaufpreis:	1.569.080,00 Euro gemäß Verkehrswertermittlung Stand September 2018; EG Pflegeeinrichtung 750 Euro/m ² Geschossfläche Rest Wohnen 610 Euro/m ² Geschossfläche

b) Baufeld 7

Flurstück:	1874
Größe:	1.564 m ²
Kaufpreis:	1.431.060,00 Euro gemäß Verkehrswertermittlung Stand September 2018 Wohnen 610 Euro/m ² Geschossfläche

geplante Nutzung: gefördertes, preisgedämpftes und Wohnen mit sozialem Zweck (Pflegeeinrichtung im EG, Wohngemeinschaften o.ä.)

Der Verkauf erfolgt an den Bauträger mit dem besten Konzept nach den in Anlage 2 aufgeführten Konzeptvorgaben zu einem Festpreis in Höhe von 3.000.140,00 Euro.

Die Auswertung der eingegangenen Konzepte erfolgt durch eine interdisziplinäre Bewertungskommission.

Die Tabelle auf Seite 3 der Anlage 2 wird wie folgt geändert:

I. Wohnungspolitische Kriterien	a) Zusätzliche Wohnraumförderung, hier: preisgedämpfter Wohnungsbau	25 Punkte
	b) Gemeinschaftliche Wohnformen	30 Punkte
II. Ökologische Kriterien	a) Mobilitätskonzepte	10 Punkte
	b) Klimawandelanpassung	10 Punkte
III. Städtebauliche Kriterien	Architektur und Gestaltungsqualität	25 Punkte
Punkte gesamt		100 Punkte

Sachstand:

Die Ausschreibungsunterlagen wurden am 13.12.2018 auf der städtischen Internetseite und auf immobilienscout24.de veröffentlicht. Die Ausschreibungsfrist läuft bis zum 26.02.2019.

Gremium: LA
Sitzungsdatum: 27.11.2018
Vorlagennummer: 3113/2018
Federführung: 230/2
Status: in Bearbeitung

Betreff: Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben
3113/2018

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Konzeptausschreibung für die in den Anlagen 1 und 2 ausgewiesene Fläche Senkelsgraben in Köln-Lind. Der spätere Verkauf erfolgt über eine Teilfläche aus dem in Anlage 2 rot eingezeichneten Grundstück Gemarkung Lind, Flur 5,

aus Flurstücken: 175, 210 und 281

Verkaufsfläche: ca. 17.000 m²
(Nettobauland = Baugebiet -Erschließungsanlagen)

Mindestgebot: 4.080.000 Euro (240 €/m²)
(Bauerwartungsland unter Berücksichtigung einer
Aufschließungszeit von 4 Jahren)

geplante Nutzung: Klimaschutzsiedlung mit ca. 100 Wohneinheiten
(Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung)

Der Verkauf der o.g. Teilfläche erfolgt ausschließlich an einen erfahrenen privaten Bauträger, der entsprechend der in der **(durch den Änderungsantrag AN/1744/2018 modifizierten)** Anlage 3 aufgeführten formalen und qualitativen Kriterien das beste Konzept einreicht. Das Bewertungsgremium wird zusammengesetzt aus:

- jeweils einer Vertreterin/einem Vertreter des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, des Stadtplanungsamtes sowie des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes oder der Koordinierungsstelle Klimaschutz
- jeweils einer Vertreterin/einem Vertreter der stimmberechtigten Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses und des Liegenschaftsausschusses
- dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats
- einer Vertreterin/einem Vertreter der EnergieAgentur.NRW

und zusätzlich einem Mitglied der Bezirksvertretung Porz in beratender Funktion

Sachstand:

Die Ausschreibungsunterlagen wurden am 14.12.2018 auf der städtischen Internetseite und auf immobilienscout24.de veröffentlicht. Die Ausschreibungsfrist läuft bis zum 28.03.2019.

Gremium: Rat
Sitzungsdatum: 20.12.2016
Vorlagennummer: 2698/2016
Federführung: III/23/230/1
Status: In Bearbeitung

Betreff: Wohnungsbauoffensive

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung für folgende Grundstücke Beschlussvorlagen zur Veräußerung an Bestandhalter in Direktvergabe an die GAG AG, die WSK bzw. Wohnungsbaugenossenschaften oder in Form einer Konzeptvergabe an private Investoren vorzubereiten und den zuständigen Ratsgremien vorzulegen:
Nr. 2.01 Gustav-Heinemann-Ufer vorzugsweise in Direktvergabe
Nr. 3.01 Piusstraße / Geleniusstraße in Direktvergabe
Nr. 4.01. Seeadlerweg vorzugsweise in Direktvergabe an eine Wohnungsbaugenossenschaft
Nr. 4.02 Alpenerstr. 4-6 mit der Maßgabe höherer baulicher Ausnutzung
Nr. 4.03 Piusstr. / Vogelsanger Str. vorzugsweise in Direktvergabe
Nr. 4.04 Mathias-Brüggen-Str. / Ecke Ossendorfer Str.
Nr. 5.02 Am Bilderstöckchen vorzugsweise in Direktvergabe an GAG AG
Nr. 6.02 Merianstr. / Ecke Volkhovener Weg mit der Maßgabe höherer baulicher Ausnutzung
Nr. 6.03 Merianstr. / Ecke Fühlinger Weg
Nr. 6.06 Quettinghofstraße
Nr. 7.01 Wesselingener Weg
Nr. 8.01 Lützerathstr 141a mit der Maßgabe, die Wohnungsbauentwicklung der städtischen Grundstücke zusammen mit benachbarten privaten Grundstücken zu prüfen.

Die übrigen in der Beschlussvorlage aufgeführten Flächen werden – vorbehaltlich vom Stadtentwicklungsausschuss beauftragter weiterer Prüfungen - nicht weiter verfolgt.

Die Grundstücke sollen im Grundsatz für öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie konventionellen Wohnungsbau für Flüchtlinge und einen Anteil frei finanzierten Wohnungsbau genutzt werden. Die Unterbringung von Geflüchteten in konventionellen Wohnungen dient der besseren Integration in Stadtgesellschaft und ist zudem die haushaltswirtschaftlich günstigere Unterbringungsvariante.

Für jedes Grundstück ist als Bestandteil der jeweiligen Beschlussvorlage eine sozial-räumliche Bewertung durchzuführen, um das jeweils geeignete Maß der Mischung festzulegen. Über alle hier aufgeführten Grundstücke sind im Gesamtergebnis 30% öffentlich-geförderter, 30% konventioneller Wohnungsbau für Flüchtlinge und 40% frei finanzierten Wohnungsbau zu erzielen.

Die Vermarktung erfolgt zum Verkehrswert jeweils mit verbindlicher, im Grundbuch abgesicherter Bindung bzgl. des Anteils an sozial geförderten

Wohnraum und/oder Wohnraum für Flüchtlinge, die von der Stadt Köln unterzubringen sind.

Bei der Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber soll die Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL FlÜ, RdErl. Des MBWSV NRW vom 17.06.2015 – IV.2 – 2103 – 168/15) zum Aquirieren von Fördermitteln berücksichtigt werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Flächen zu ermitteln, die mit dieser Zielsetzung vermarktet werden können. Dabei sind prioritär solche Flächen zu untersuchen, deren Bebaubarkeit erst durch die – bis zum 31.12.2019 befristete - Sonderregelung zur Unterbringung von Flüchtlingen (§ 246 BauGB) möglich geworden ist.

Hiervon ausdrücklich ausgenommen sind Flächen, die planungsrechtlich als Gewerbegebiete ausgewiesen sind bzw. in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches als Gewerbegebiet eingeordnet werden

3. Für die Realisierung des Gesamtprojekts beschließt der Rat im Vorgriff auf den Stellenplan 2018 die Einrichtung von folgenden 6,0 Mehrstellen:

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster:

- 1,0 Stelle Verwaltungsangestellte/r (Immobilienökonom/in bzw. -wirt/in), VGr. IVa/III, Fg. 1b/1b BAT für die Grundstückswertermittlung
- 1,0 Stelle Technische/r Angestellte/r (Ingenieur/in der Fachrichtung Vermessungswesen), VGr. III/II zzgl. Technikerzulage, Fg. 2/2b BAT für die Grundstückswertermittlung
- 2,0 Stellen BGr. A 12 Laufbahngruppe 2 LBesG NRW bzw. VGr. IVa/III, Fg. 1b/1b BAT (StAR bzw. Verwaltungsangestellte/r) zur Realisierung der angestrebten Grundstücksgeschäfte.

Stadtplanungsamt:

- 1,0 Stelle Technische/r Angestellte/r (Ingenieur/in), (Diplom oder Bachelor an einer Fachhochschule, Technischen Universität oder Technischen Hochschule) der Fachrichtung Städtebau, Stadt- und Regionalplanung, Raumplanung, Urbanistik oder Architektur mit Vertiefung Stadtplanung, EG 11 TVöD (VGr IVa/III, Fg. 1/1c BAT)
- 1,0 Stelle Verwaltungsangestellte/r, (Diplom oder Master an einer Technischen Universität, Technischen Hochschule oder Universität) der Fachrichtungen Städtebau, Stadt- und Regionalplanung, Raumplanung, Urbanistik oder Architektur mit Vertiefung Stadtplanung, EG 13 TVöD, (VGr. II-hD, Fg. 1a BAT) bzw. Besoldungsgruppe A 13 Laufbahngruppe 2, 2. Einstiegsamt LBesG NRW

Bis zum Inkrafttreten des Stellenplans sind verwaltungsinterne Verrechnungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Stellen sind schnellstmöglich zu besetzen.

4. Der Rat beschließt gem. § 83 GO NRW die überplanmäßige Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Stellen für das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in 2017 bei:
- | | |
|--|------------|
| Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen | 341.800 €. |
| Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | 51.200 €. |
- Für das Stadtplanungsamt erfolgt die überplanmäßige Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Stellen im Teilergebnisplan 0901 – Stadtplanung – bei:
- | | |
|--|------------|
| Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen | 177.600 €. |
| Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | 25.600 €. |
- Die Deckung erfolgt im Haushaltsjahr 2017 durch Wenigeraufwendungen in Höhe von insgesamt 596.200 € im Teilergebnisplan 1601 – Allgemeine Finanzwirtschaft – in Teilplanzeile 20 – Zinsen und sonst. Finanzaufwendungen. Im Haushaltsplan 2018 und in der Mittelfristplanung sind die Aufwendungen zu veranschlagen.

Sachstand:

Im Hinblick auf den letzten Sachstandsbericht zur Wohnungsbauoffensive vom 08.05.2018 (Vorlagen Nr. 0029/2018), können die Veränderungen und der aktuelle Sachstand aus der als Anlage beigefügten Grundstücksübersicht entnommen werden.

Es werden weiterhin laufend weitere Grundstücke für eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung überprüft.

Das an der Berliner Straße/ Im Weidenbruch in Köln-Höhenhaus gelegene Grundstück konnte inzwischen im Rahmen einer Direktvergabe an einen privaten Investor mit der Auflage verkauft werden, hier 29 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Typ A zu errichten.

Zum 31.12.2017 hat das Land Nordrhein-Westfalen die Richtlinie Förderung von Wohnraum für Geflüchtete ersatzlos gestrichen. Somit wendet die Verwaltung seit dem 01.01.2018 grundsätzlich eine Quote von 60% im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und 40% im frei finanzierten Mietwohnungsbau an. Die Unterbringung von geflüchteten Menschen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, kann in regulären Mietwohnungen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus erfolgen. Sie sind bei der Belegung der Wohnungen zu berücksichtigen und zu integrieren.

Gremium: Rat
Sitzungsdatum: 11.07.2017
Vorlagennummer: 0728/2017
Federführung: III/III/1
Status: In Bearbeitung

**Betreff: Standortentscheidung Frischezentrum
0728/2017**

Beschluss:

Der Rat nimmt die in Anlage 1 dargestellten Ergebnisse der vertiefenden Prüfung zu den regionalen Standortoptionen für ein Frischezentrum zur Kenntnis und beschließt:

1. den Standort "Am Kalscheurer Hof in Hürth nicht weiterzuverfolgen und auf die Erstellung eines Störfallgutachtens zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes für ein Frischezentrum auf der städtischen Fläche „Am Kalscheurer Hof“ zu verzichten.
2. eine weitere Konkretisierung von Planungen für den Standort "Am Brühler Heckelchen" in Brühl nicht vorzunehmen.
3. in Folge seiner Beschlüsse aus 2007, den Großmarkt von Raderberg nach Marsdorf zu verlagern. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für Marsdorf fortzusetzen mit dem Ziel, dass bis spätestens 2020 das erforderliche Planungs- und Baurecht für die Erstellung des Frischezentrums geschaffen wird.
4. Der Rat stellt den Bedarf für die Vergabe eines Gutachtens zur Ermittlung des notwendigen Instandhaltungsbedarfes fest, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des derzeitigen Großmarktes über 2020 hinaus erforderlich sind. Die erste Kostenschätzung für die Erstellung des Gutachtens beläuft sich auf ca. 80.000 € netto (ca. 100.000 € inkl. Mehrwertsteuer). Die erforderlichen Mittel stehen im Hpl. 2016/ 2017 für das Haushaltsjahr 2017 im Teilergebnisplan 0203 -Märkte- in der Teilplanzeile 13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - zur Verfügung.
5. Die Beauftragung der Verwaltung zur Umsetzung der Ziffern 11.1 und II.2 des Ratsbeschlusses vom 15.03.2016 wird ausdrücklich bekräftigt.
6. Die Mitteilung 2064/2017 „Weitere Vorgehensweise zur Verlagerung des Kölner Großmarkts" wird zur Kenntnis genommen und *die Aussagen zu den Ziffern 4, 5 und 6 als ergänzender Arbeitsauftrag in die o. a. Beschlussvorlage aufgenommen.*

„Zu 4., 5. und 6.

Die Auswahl einer geeigneten Betriebsform und die wirtschaftliche Betrachtung eines neuen Frischezentrums hängen wesentlich von der Standortentscheidung ab. Ferner ist auch eine EU-beihilfenrechtliche Bewertung vorzunehmen.

Dazu beabsichtigt die Verwaltung, nunmehr kurzfristig auf der Grundlage der Arbeitshypothese Marsdorf gutachterlich überprüfen zu lassen, wie der Betrieb eines Frischezentrums nach europarechtlichen Vorgaben am besten und am wirtschaftlichsten dargestellt werden kann.

Das Gutachten soll - zusätzlich zu der EU-beihilfenrechtlichen Prüfung - eine erste Empfehlung zu möglichen Betriebsformen enthalten. Um eine tiefere Untersuchung der Betriebsformen handelt es sich allerdings noch nicht, aber ggf. können Betriebsformen schon ohne diese tiefere Prüfung ausgeschlossen werden.

Die Frage des Betreibermodells setzt auf Ergebnissen der beihilferechtlichen Prüfung auf und wäre im Anschluss zu beauftragen.

Die Verwaltung geht davon aus, dem Rat im 4. Quartal 2017 die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung zum Beihilfenrecht vorlegen zu können.“ (aus der Mitteilung 2064/2017)

7. Die Vorschläge der IG Kölner Großmarkt e. V. zur zukünftigen Betriebsform und zur Überprüfung des tatsächlichen Flächenbedarfs aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen, sind in den weiteren Prozess einzubeziehen.

Sachstand:

Die Planungen für den Standort Marsdorf werden von der Verwaltung derzeit fortgesetzt mit dem Ziel, bis spätestens zum Jahr 2020 das erforderliche Planungs- und Baurecht für die Erstellung eines Frischezentrums zu schaffen.

Der notwendige Instandhaltungsbedarf für einen ordnungsgemäßen Betrieb des derzeitigen Großmarktes bis zum 31.12.2023 wurde durch einen Sachverständigen ermittelt. Insbesondere sind Sanierungsmaßnahmen an folgenden Gewerken beabsichtigt:

- Statik
- Sanierung Fenster
- Sanierung Flachdach
- Elektroversorgung
- Kanalisation.

Ob und in welchem Umfang weitere Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, wird derzeit ermittelt. Die Sanierungsmaßnahmen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Die zurzeit zu beziffernden Gesamtkosten der Instandsetzungsmaßnahmen betragen mindestens 1.740.000 €.

Die Errichtung eines Frischezentrums wurde unter EU-Beihilferechtlichen Bestimmungen gutachterlich geprüft. Der Liegenschaftsausschuss sowie der Wirtschaftsausschuss wurden über erste Ergebnisse im Herbst 2017 informiert (siehe auch SessionVorlage Nr. 2937/2017).

Die Verwaltung hat folgende Gutachten zum EU-Beihilfenrecht, zur Wirtschaftlichkeit und zu möglichen Betriebsformen vergeben:

Firma	Inhalt Gutachten	Beauftragung
Aulinger Rechtsanwälte	Prüfung EU-Beihilfenrecht	02.08.2017
Ernst & Young Real Estate	Analyse der Wirtschaftlichkeit	09.02.2018
Aulinger Rechtsanwälte	Prüfung Betriebsformen	02.03.2018

Die jeweiligen Gutachten liegen vor und befinden sich derzeit in der verwaltungsinternen Abstimmung.

Die Händlerinnen und Händler des städtischen Großmarktes sowie die IG Großmarkt werden, wie bereits in der Vergangenheit, in Entstehungsprozesse eingebunden.