



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Herr Jansen

Telefon: (0221) 23082

Fax: (0221)

E-Mail: timnoel.jansen@stadt-koeln.de

Datum: 15.04.2019

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 05.02.2019, 17:00 Uhr bis 18:55 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 Michael Frenzel	SPD
Herr Malik Karaman	SPD
Frau Ira Sommer	CDU
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP

Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder

Herr Niklas Kienitz	CDU	Vertretung für RM De Bellis-Olinger (17:00-17:50)
---------------------	-----	---

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Beratende Mitglieder

Herr Matthias Büschges Auf Vorschlag der AfD

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Bericht zum Stand der Umsetzung
3307/2018
- 1.2 Erbbaurechtsbestellung als Instrument der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik – ein Weg für Köln?
AN/1805/2018
- 1.3 Autonomes Zentrum an der Luxemburger Straße 93 - Beantwortung der Anfrage AN/0009/2019
0140/2019
- 1.4 Anhörungsrecht der Bezirksvertretungen bei Konzeptvergaben
Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 05.11.2018 - AN/1429/2018
0065/2019
- 1.5 Veräußerung und Überlassung städtischer Grundstücke unter Verkehrswert
0397/2019
- 1.6 Gewerbeflächenbereitstellungskonzept
Aktualisierte Übersicht Stand: 12/2018
0155/2019

2 Gleichstellungsrelevante Themen

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) Bericht zum Stand der Umsetzung 3307/2018

RM Sommer erkundigt sich, wie die auf Seite 24 des Berichtes angesprochene Bekanntmachung der Ergebnisse des Modellprojektes „altersgerecht umbauen“ weitergeführt wird. Weitergehend gibt sie zu bedenken, dass das auf Seite 31 angesprochene Modell des Generationenwechsels für große Wohnungen durch Tausch oder ähnliches, keinen Anreiz für Senioren bietet in eine kleinere Wohnung zu ziehen, da diese in Folge von Mietsteigerungen ähnliche Mietpreise wie die zuvor bewohnten größeren Wohnungen aufrufen.

RM Pakulat möchte wissen, ob bereits innerhalb der Legislaturperiode Maßnahmen des auf Seite 18 des Berichtes erwähnten Innenentwicklungsmaßnahmenpaktes umgesetzt werden können. Des Weiteren wünscht sie eine Darstellung und Information über die erfolgten Projekte der auf Seite 19 angesprochenen „Weiterentwicklung der Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren“.

RM Frenzel äußert seine Verwunderung über die Formulierung: „dies verdeutlicht, dass sich die Vielzahl von wohnungspolitischen Maßnahmen, die in den vergangenen Jahren eingeleitet oder umgesetzt wurden, in ihrer Wirkung bisher offensichtlich noch nicht dauerhaft in der Baustatistik niedergeschlagen hat“ des Berichtes auf Seite 7, da dies suggeriert, dass die geforderten Wohnungszahlen in der Vergangenheit teilweise erreicht worden wären. Außerdem schlägt er vor, die Zielzahl der geforderten geförderten Wohnungen anzupassen, da auch diese in den letzten Jahren unterschritten wurde, wodurch sich der Bedarf dieser erhöht haben wird. Er merkt zudem an, dass eine Übersicht zu den Steckbriefen des SteK Wohnens und deren Umsetzungsstand innerhalb des Berichtes zum Stand der Umsetzung des SteK Wohnens wünschenswert gewesen wäre. In dieser Evaluation sollten auch fortgeschriebene Realisierungszahlen für die folgenden Jahre dargelegt werden.

RM Weisenstein legt dar, dass die Frage des Wohnungsbaus insbesondere eine Frage der Flächenverfügbarkeit und der Flächenpreise ist. Besonders bei der Verwirklichung von bezahlbarem Wohnraum. Hier fordert er die Liegenschaftsverwaltung auf, aktiv auf die Politik zuzugehen und Instrumente zu nennen, die eine schnellere und preiswertere Vergabe von Flächen an Bestandshalter gewährleisten können, um die Zahl der neu errichteten Wohnungen zu erhöhen.

Frau Beigeordnete Blome stellt die Entwicklung der Wohnungsbauleitstelle vor. Diese ist nun personell, bis auf eine Stelle, besetzt und somit voll arbeitsfähig. Erste Konzeptionen zu Strukturierung, Aufgabenfeldern und Zielen wurden bereits erstellt und die generelle Entwicklung sieht positiv aus. Des Weiteren erklärt sie, dass Positionspapiere üblicherweise nicht in die Gremien eingebracht werden. Jedoch hält sie es für sinnvoll, diese in Zukunft als Mitteilung zur Verfügung zu stellen. Sie bietet an, dass sich die Wohnbauleitstelle in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses präsentiert.

Herr Jania erklärt zu dem von RM Sommer angesprochenen Problem der Hinderung von Wohnungstauschen durch Mietsteigerungen, dass dies im Rahmen der zurzeit

laufenden Untersuchung analysiert und anschließend die Ergebnisse als Mitteilung bekannt gemacht werden.

Herr Ludwig ergänzt, dass die Zielzahl zum geförderten Wohnungsbau von 1000 Wohnungen pro Jahr einem Ratsbeschluss von vor über 10 Jahren entspringt. Innerhalb dieser Zeit wurde die Zielzahl einmal erreicht. Allerdings plädiert er dafür die Zielzahl beizubehalten, da in den letzten Jahren die Unterschreitung gering war. So wurden 2017 über 800 geförderte Wohnungen errichtet. 2018 sogar über 900. Da sich in diesem Jahr die Förderkonditionen des Landes und die Zinslage positiv gestalten, einige Anträge – insbesondere von der GAG – bereits vorliegen und sich die Auswirkungen des kooperativen Baulandmodells langsam zeigen, ist er optimistisch die Zielzahl von 1000 öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2019 zu erreichen. Er bietet an, seinen Bericht über die Ergebnisse des Jahres 2018 und einen Ausblick für 2019 auch dem Liegenschaftsausschuss vor zulegen.

RM Frenzel stellt die Intention seiner vorangestellten Frage noch einmal klar, nämlich die geforderte Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen nicht zu senken sondern zu erhöhen.

Herr Ludwig betont, dass durchaus über eine Erhöhung nachgedacht werden kann, diese jedoch in einem realistischen Rahmen gehalten werden muss.

Frau Beigeordnete Blome weist darauf hin, dass im Laufe der heutigen Sitzung noch Vorlagen mit relevanten Wohnungszahlen behandelt werden. Der Verwaltung ist im Spannungsfeld zwischen Direkt- und Konzeptvergabe sehr an einem möglichst schnellen Ablauf der Vergaben gelegen.

RM Frank schlägt vor die Beantwortung der gestellten Fragen zur Niederschrift auf zunehmen. Damit die Beantwortung dieser nachgehalten werden kann. Außerdem weist er auf eine Anfrage im Sozialausschuss hin, die sich zum einen bewusst mit der Wohnungsbauförderung befasst und zum anderen mit den Möglichkeiten, diese stärker zu fördern. Die Antwort dieser Anfrage wird auch im Liegenschaftsausschuss behandelt werden und somit auch Hinweise geben können, wie dieser Prozess verbessert werden kann. Abschließend fragt er nach, ob eine Übersicht über die Steckbriefe des SteK Wohnens nicht in Form einer Web-Anwendung realisiert werden könnte, da der Sachstand so einfacher nachgehalten werden kann.

Die Verwaltung erklärt nachträglich zur Niederschrift:

1. *Stand der Bekanntmachung des Modellprojektes „altersgerecht umbauen“ (S. 24)*

Das Modellprojekt „Altersgerecht umbauen“ wurde nach seinem Abschluss im Jahr 2012 seitens der GAG Immobilien AG (GAG) dokumentiert. Von der Veröffentlichung in Form von Plakatwänden im Rahmen ein Öffentlichkeitsveranstaltung konnte seinerzeit aufgrund mangelnder Personalressourcen keine Dokumentation angefertigt werden. Da die Fördermodalitäten fortlaufend weiterentwickelt werden, ist eine Bekanntmachung der früheren Ergebnisse zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend.

Aktuell verfolgt die GAG die Strategie, in vier Handlungsfeldern den altersgerechten Umbau weiter voranzutreiben mit dem Ziel, bis 2040 6.400 Wohneinheiten seniorengerecht umzugestalten.

Im Einzelnen:

- Bei Neubauprojekten wird die Quote an Aufzügen erhöht, um damit den Zugang zu Wohnungen in oberen Geschossen zu erleichtern. Zudem wird eine größere Zahl von kleineren, seniorengerechten / barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss vorgese-

hen.

- Bei Bestandswohnungen werden auf Antrag der Mieterinnen und Mieter altersgerechte Umbauten vorgenommen. Diese können im Einzelfall mit bis zu 4.000 € durch die Pflegekasse bezuschusst werden, sofern ein Pflegegrad vorliegt. Partner für das Antragsverfahren ist die Beratungsstelle Wohnmobil.

- In 39 Seniorenwohnanlagen im Bestand werden altersgerechte Umbauten vorgenommen, um so bestehende Barrieren bestmöglich zu entfernen und die dortigen Wohnumstände zu optimieren.

- In den Bestandswohnanlagen wurde ermittelt, wo ein hoher Anteil an älteren Mieterinnen und Mietern besteht, so dass dort mit öffentlicher Förderung Aufzüge nachgerüstet werden können.

2. Können bereits innerhalb der Legislaturperiode Maßnahmen des Innenentwicklungsmaßnahmenpaketes umgesetzt werden (S. 18)

Der Einstieg in die Aktivierung der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale ist mit der Wiederaufnahme der Baulückenberatung für ausgewählte Stadtteile erfolgt. Die Beratung der angeschriebenen Eigentümer läuft derzeit. Mit konzeptionellen Überlegungen zur Hebung weiterer kleinteiliger Innenentwicklungspotenziale in Gestalt von Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Nachverdichtungen wurde begonnen. Parallel dazu werden entsprechend des Ratsauftrages aus 2018 derzeit öffentliche Parkplätze und Supermarktstandorte auf Überbauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten hin untersucht.

Weiterer Ansatz: Das Planspiel des Bundes zum möglichen Instrument einer Innenentwicklungsmaßnahme, an dem die Stadt Köln teilgenommen hat, wurde inzwischen abgeschlossen. Das Instrument wird von den Planspielkommunen im Grundsatz als hilfreich und zielführend eingeschätzt. Die Bündelung einer Vielzahl von Aktivierungsgrundstücken zu einer gebietsbezogenen Maßnahme wird als Vorteil gegenüber dem Baugebot nach § 176 BauGB als grundstücksbezogenem Ansatz gesehen. Zurzeit gibt es noch keine Signale, wie auf Bundesebene mit dem Untersuchungsergebnis umgegangen werden soll. In dieser Legislaturperiode ist nicht mit weiteren Schritten zu rechnen.

3. Darstellung der Projekte „Weiterentwicklung der Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren“ (S. 19)

Der Stand der Projekte aus dem Wettbewerbsverfahren „Zukunft Wohnen“ kann der beigefügten Übersicht entnommen werden.

4. Realisierung einer Übersicht über Steckbriefe des StEK Wohnen in einer Web-Anwendung

Die im Dezember 2016 neu beschlossenen Wohnbauflächen sollen mit den aktuellen Bearbeitungsständen in das neu aufzulegende Wohnungsbauprogramm integriert werden. Vorgesehen ist die Veröffentlichung noch im Jahr 2019.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen.

**1.2 Erbbaurechtsbestellung als Instrument der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik – ein Weg für Köln?
AN/1805/2018**

RM Frank stellt die Anfrage aufgrund der nicht vorliegenden Beantwortung in die nächste Sitzung zurück.

Abstimmungsergebnis:

zurückgestellt

**1.3 Autonomes Zentrum an der Luxemburger Straße 93 - Beantwortung der Anfrage AN/0009/2019
0140/2019**

RM Struwe hält die gestellte Anfrage für nicht gänzlich beantwortet. Des Weiteren fragt er nach den für Ende Januar diesen Jahres geplanten Gesprächen und wie diese verlaufen sind. Außerdem stellt er in Frage, ob die Vertragsverlängerung ein Geschäft der laufenden Verwaltung darstelle, da der Vertragsbeginn Ende Oktober 2014 war und der Vertrag nun bis Ende 2019 läuft. Somit hätte gemäß der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft eine entsprechende politische Zustimmung erfolgen müssen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.4 Anhörungsrecht der Bezirksvertretungen bei Konzeptvergaben
Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 05.11.2018 -
AN/1429/2018
0065/2019**

Abstimmungsergebnis:

Zurückgestellt

**1.5 Veräußerung und Überlassung städtischer Grundstücke unter Verkehrswert
0397/2019**

Herr Fritz erklärt, dass ein Gesamtkonzept zum Umgang mit der neuen Regelung vorgelegt werden soll. Diese bezieht sich weniger auf konkrete Einzelfälle, sondern vielmehr wird vorausgesetzt, dass die Städte sich eine Richtlinie für die Bezuschussung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus z.B. über den Weg der Subventionierung von Grundstücken geben. Weitere öffentliche Zwecke können mit einbezogen werden und auch die Eigentumsbildung aus sozialen Gründen ist mit erfasst. Dies bedarf nun jedoch erst einmal einiger Aufarbeitung. Die Beantwortung der Frage wird mit der Beantwortung der Anfrage der SPD AN/1805/2018 erfolgen (s. TOP 1.2).

RM Frank geht jedoch aufgrund der Begründung des Gesetzes davon aus, dass die neue Regelung eher als Ausnahmeregelung zu betrachten ist.

Abstimmungsergebnis:

Zurückgestellt

**1.6 Gewerbeflächenbereitstellungskonzept
Aktualisierte Übersicht Stand: 12/2018
0155/2019**

RM Frank erkundigt sich, wie es zu verstehen ist, dass es noch Regelungsbedarf bezüglich der Datenzulieferung durch die neu gegründete Wirtschaftsförderungs GmbH gibt. Denn laut Beschluss verbleiben die Liegenschaften im Besitz der Verwaltung und somit sollte das gesamte Datenvolumen weiterhin zugänglich sein.

Herr Bennewitz erklärt dazu, dass es in den vergangenen Jahren so gehandhabt wurde, dass die Daten vom Amt für Wirtschaftsförderung zur Verfügung gestellt wurden. Durch die organisatorischen Änderungen ist es jedoch nicht möglich gewesen, die Bilanzen über den 31.12.2018 hinaus fortzuschreiben. Wie dies in Zukunft geregelt werden soll ist mit der Wirtschaftsförderungs GmbH noch zu klären.

RM Frank weist darauf hin, dass es enorm wichtig ist, dass sowohl Verwaltung als auch Rat einen vollständigen Zugriff auf die benötigten Daten haben.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen.

2 Gleichstellungsrelevante Themen