



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Herr Jansen

Telefon: (0221) 23082

Fax: (0221)

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

Datum: 10.05.2019

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 19.03.2019, 17:00 Uhr bis 19:10 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

Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder

Herr Ulrich Breite	FDP
--------------------	-----

Beratende Mitglieder

Herr Matthias Büschges	Auf Vorschlag der AfD
------------------------	-----------------------

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Ralph Sterck	FDP
-------------------	-----

Der Ausschussvorsitzende RM Frank schlägt vor, die TOPs 9.1.2, 9.2.3 inklusive dem Änderungsantrag 9.2.3.1 in den hinteren Teil der Sitzung zu verschieben, damit Herr Ludwig an der Beratung teilnehmen kann.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

RM Struwe stellt den Antrag, den TOP 9.2.3 in den öffentlichen Teil der Sitzung zu verschieben. Die Verwaltung begründet die Nichtöffentlichkeit des TOPs mit dem Hinweis auf §2 Abs. 4 b) der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen der Stadt Köln. Der Antrag wird gegen die Stimmen der SPD-Fraktion und der Fraktion die Linke abgelehnt.

RM Weisenstein stellt den Antrag den TOP 9.10.6 in den öffentlichen Teil der Sitzung zu verschieben. Die Verwaltung begründet die Nichtöffentlichkeit des TOPs, daraufhin wird der Antrag verworfen.

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Tagesordnungspunkte TOP 1.3, TOP 1.4, TOP1.4.1 und TOP 9.10.6 zurückzustellen und in einer Sondersitzung am 08.04.2019 zu beraten.

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der verfristeten und als Tischvorlage überreichten Vorlagen einverstanden. Mit Enthaltung der SPD-Fraktion wird die folgende Tagesordnung beschlossen:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Anhörungsrecht der Bezirksvertretungen bei Konzeptvergaben
Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 05.11.2018 - AN/1429/2018
0065/2019
- 1.2 Objekt Hitzeler Str. 125 in Köln-Raderthal
0334/2019
- 1.3 Veräußerung und Überlassung städtischer Grundstücke unter Verkehrswert
0397/2019
- 1.4 Erbbaurechtsbestellung als Instrument der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik – ein Weg für Köln?
AN/1805/2018
- 1.4.1 Erbbaurechtsbestellung als Instrument der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik – ein Weg für Köln?
Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion
0942/2019
- 1.5 Erfahrungsbericht zur Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechtes
Berichtszeitraum 01.02.2018 bis 31.01.2019
0557/2019

- 1.6 Handlungskonzept zur Kölner Behindertenpolitik, 2. Folgebericht;
Controlling der Umsetzung der Einzelmaßnahmen
0340/2019
- 1.7 Anpassung der Zuständigkeitsordnung
hier: Beschleunigung von Vergabeprozessen und Erfahrungsbericht
3430/2018
- 1.8 Investorenwettbewerb für das Ulrich-Haberland-Haus
0525/2019
- 1.9 Berichtspflicht gem. § 42 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirks-
vertretungen
0474/2019

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

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

Beschluss:

Der Rat beschließt, der Anregung der Bezirksvertretung Ehrenfeld aus ihrer Sitzung am 05.11.2018 – AN/1429/2018 – nicht zu folgen. Sie soll jedoch im Rahmen der Evaluation des Verfahrens der Konzeptvergabe mit bewertet werden.

Alternative:

Der Rat beschließt, die Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln (ZustO) künftig zu ändern und den Bezirksvertretungen für die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität ein Anhörungsrecht einzuräumen. Dafür soll § 2 Abs. 2 Ziffer 2.2 ZustO um folgenden Halbsatz ergänzt werden: ...„Vergaben städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität;“. Die Änderung wird bei der nächsten Änderung der ZustO mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

zurückgestellt

1.2 Objekt Hitzeler Str. 125 in Köln-Raderthal 0334/2019

RM Frank fragt nach den Gründen für die Aufgabe des Objektes.

Herr Ludwig erklärt, dass das Gebäude saniert werden sollte, jedoch in der Zusammenarbeit mit Bauaufsicht und Denkmalpflege festgestellt werden musste, dass eine Nutzung als Flüchtlingsunterkunft auf Dauer nicht möglich ist. Anschließend wurde eine potentielle Wohnnutzung ausgelotet. Die nötigen Sanierungskosten hierfür von ca. 3600€/m² sind jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar und somit wurde das Objekt an die Gebäudewirtschaft zurückgegeben.

RM Struwe erkundigt sich nach der Absprache mit der Kulturverwaltung im Hinblick auf den Vorschlag, dort ein Radiomuseum unterzubringen.

Frau BG Blome erläutert, dass jedwede Nutzung dieses Objektes wirtschaftlich sein sollte, ohne Zuschüsse der Stadt Köln. Vor diesem Hinblick wartet die Stadt nun auf die Erstellung eines Konzeptes für das Museum.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen

1.3 Veräußerung und Überlassung städtischer Grundstücke unter Verkehrswert 0397/2019

Abstimmungsergebnis:

Zur Behandlung in der Sondersitzung am 08.04.2019 zurückgestellt.

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

Abstimmungsergebnis:

Zur Behandlung in der Sondersitzung am 08.04.2019 zurückgestellt.

**1.4.1 Erbbaurechtsbestellung als Instrument der Wohnungs- und Liegenschaftspolitik – ein Weg für Köln?
Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion
0942/2019**

Abstimmungsergebnis:

Zur Behandlung in der Sondersitzung am 08.04.2019 zurückgestellt.

**1.5 Erfahrungsbericht zur Wiedereinführung des kommunalen Vorkaufsrechtes
Berichtszeitraum 01.02.2018 bis 31.01.2019
0557/2019**

RM Frank erkundigt sich, ob lediglich zur Veräußerung stehende Wohngrundstücke, oder auch Flächen für Schul- und Kitanutzung betrachtet werden.

Herr Fritz erklärt, dass das Instrument des Vorkaufsrechts für Teileigentum und Erbbaurechte nicht zulässig ist. Des Weiteren führt er aus, dass das Vorkaufsrecht auch für Flächen des Gemeinbedarfs genutzt werden kann und dies zurzeit einen der Hauptanwendungsfälle darstellt. Dies setzt einen gültigen Bebauungsplan voraus, der die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausweist.

RM Frank fragt weiter, wie dies bei der Weiterveräußerung von Gewerbegrundstücken gehandhabt wird.

Herr Fritz legt dar, dass eine konkrete geplante Realisierung einer Schule oder Ähnlichem geplant sein muss, um das Vorkaufsrecht ausüben zu können. Da die Entscheidung, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, an kurze Fristen gebunden ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans in solchen Fällen nicht machbar. Außerdem weist er darauf hin, dass das Instrument des Vorkaufsrechts nicht initiativ genutzt werden kann, da die Veräußerung an einen Dritten Voraussetzung ist. Zurzeit sieht das Baugesetzbuch nur die Möglichkeiten des Erwerbs von Gemeinbedarfsflächen im Geltungsbereich von gültigen Bebauungsplänen und ausgewiesenen unbebauten Wohnbauflächen vor.

RM De Bellis-Ollinger erbittet eine Einschätzung der Verwaltung zu der erneuten Einführung des Vorkaufsrechtes.

Frau BG Blome erklärt, dass der eigentliche Sinn des Vorkaufsrechtes nicht der tatsächliche Ankauf der Flächen ist, sondern darin besteht, Bodenspekulation entgegen zu wirken und die tatsächliche Bebauung der Fläche durchzusetzen.

RM Sommer weist auf die geringe Anzahl der Abwendungsvereinbarungen im Gegensatz zum Verwaltungsaufwand hin.

Herr Fritz hält dagegen, dass sich das Klima der Grundstücksgeschäfte durch die bloße Einführung des Vorkaufsrechtes verändert hat und man in bestimmten Entwicklungsgebieten bereits Erfolge gegen die Spekulation mit Flächen verzeichnen konnte. Weitergehend ist die Verwaltung durch die besondere Vorkaufsrechtssatzung im Bereich Parkstadt Süd und Deutzer Hafen sowie im Bereich Severinsstr. gut aufgestellt.

RM Frank bittet um eine Erklärung dazu, warum die Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Köln trotz des bekannten Baubooms stagniert oder sogar zurück geht.

RM Pakulat möchte wissen, ob der Zweck der Bodenbevorratung ausreicht, um ein Vorkaufsrecht zu begründen.

RM Weisenstein bittet um eine genauere Darstellung der 23 Fälle, in denen eine Abwendungsvereinbarung getroffen wurde.

RM Struwe hält fest, dass das Vorkaufsrecht als ein Instrument zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit positiv zu sehen ist.

Herr Fritz stellt dar, dass der Rückgang der Verkaufszahlen ein bundesweites Phänomen aufgrund der Zinslage ist. Die reine Bodenbevorratung ist zudem laut Rechtsprechung kein gültiger Zweck zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen

**1.6 Handlungskonzept zur Kölner Behindertenpolitik, 2. Folgebericht;
Controlling der Umsetzung der Einzelmaßnahmen
0340/2019**

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen

**1.7 Anpassung der Zuständigkeitsordnung
hier: Beschleunigung von Vergabeprozessen und Erfahrungsbericht
3430/2018**

Abstimmungsergebnis:

Ohne Votum in die nachfolgenden Gremien weitergeleitet.

**1.8 Investorenwettbewerb für das Ulrich-Haberland-Haus
0525/2019**

RM De Bellis-Ollinger wünscht sich eine detailliertere Information zum weiteren Vorgehen.

Der Ausschussvorsitzende RM Frank schlägt vor, weitere Einzelheiten im nicht öffentlichen Teil der Sitzung zu beraten.

Der TOP „Investorenwettbewerb für das Ulrich-Haberland-Haus“ wird unter TOP 11.1 im nicht öffentlichen Teil der Sitzung erneut aufgerufen.

Dem wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zurückgestellt

**1.9 Berichtspflicht gem. § 42 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen
0474/2019**

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen