



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Herr Jansen

Telefon: (0221) 25276

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

Datum: 27.11.2019

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Freitag, dem 15.11.2019, 15:00 Uhr bis 16:55 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 Michael Frenzel	SPD
Herr Malik Karaman	SPD
Frau Ira Sommer	CDU
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP

Beratende Mitglieder

Herr Luca Leitterstorf auf Vorschlag AfD

Verwaltung

Frau Beigeordnete Andrea Blome	Dezernat für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
Frau Claudia Mohr	Dezernat für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
Herr Gerd Clausen	Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Tina Herzberg	Amt der Oberbürgermeisterin
Frau Sabine Schmidt	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 Lotte Drevermann	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Herr Tim Noel Jansen	Schriftführer

Gäste

Herr Alexander Nottebrock

KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

1.1 Konzeptausschreibung Alpener Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld,
Grundstück der Wohnungsbauoffensive
Bewertungskriterien der Konzeptausschreibung
1136/2019

1.1.1 Änderungsantrag zur Vorlage 1136/2019, Konzeptausschreibung Alpener
Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld
AN/1267/2019

1.1.2 Konzeptausschreibung Alpener Straße 4-6 in Ehrenfeld, 1136/2019
AN/1501/2019

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

2.1 Regionalplanüberarbeitung, Modul III– Empfehlungen zur Darstellung neuer
Siedlungsbereiche (ASB und GIB) als Optionen zur Weiterentwicklung der
wachsenden Stadt
2887/2019

2.1.1 Ergänzungsantrag zur Vorlage 2887/2019, Regionalplanüberarbeitung, Modul
III– Empfehlungen zur Darstellung neuer Siedlungsbereiche (ASB und GIB)
als Optionen zur Weiterentwicklung der wachsenden Stadt
AN/1496/2019

2.2 Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzfeld
hier: Beschluss des Leitbildes Kreuzfeld „Ein gutes Stück Köln“
3588/2019

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3.1 Änderungsantrag zur Vorlage 2859/2019, Baulücke Richard-Wagner-Str. 6 –
10 (Innenstadt), Beschluss der BV 1 – Innenstadt vom 21.03.2019
AN/1481/2019

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen

4.1.1 Klärung der Vermietungs-, Verpachtungs- und/ oder Nutzerverträge der Parkplatzanlagen rund um das Geißbockheim in Köln Lindenthal
AN/1210/2019

4.2 Neue Anfragen

5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen

5.1 Beantwortung einer Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur verbilligten Abgabe von BImA-Grundstücken an die Stadt Köln (AN/0926/2019)
3663/2019

6 Mitteilungen der Verwaltung

II. Nichtöffentlicher Teil

7 Gleichstellungsrelevante Themen

8 Haushaltsüberblick

9 Grundstücksangelegenheiten

9.1 Ankäufe

9.1.1 Ankauf Grundstück Auf dem Sonnenberg in Köln-Libur
3506/2019

9.1.2 Grundstücksankauf Maarweg 172 in Köln-Ehrenfeld
2681/2019

9.2 Verkäufe

9.2.1 Grundstücksverkauf Ernst-Abbe-Straße in Köln-Merkenich
3496/2019

9.2.2 Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Immendorf, Im Giesdorfer Grund
3502/2019

9.2.3 Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Buchheim, Romaneystraße
3504/2019

- 9.2.4 entfallen
- 9.2.5 Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Immendorf, Im Giesdorfer Grund 3259/2019
- 9.2.6 Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Immendorf, Am Goldschmidtshof 3263/2019
- 9.2.7 Verkauf eines städtischen Grundstücks an der Nachtigallenstr. in Köln-Wahn 3338/2019
- 9.2.8 entfallen
- 9.2.9 Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Immendorf, Am Goldschmidtshof 3497/2019
- 9.2.10 Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Immendorf, Im Giesdorfer Grund 3255/2019
- 9.2.11 Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Immendorf, Am Goldschmidtshof 3296/2019
- 9.2.12 Grundstücksverkauf in Porz-Langel 3551/2019
- 9.3 Tausche
- 9.4 Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung
- 9.5 Enteignung
- 9.6 Erbbaurechtsbestellung
- 9.7 Dienstbarkeiten und Baulasten
- 9.8 Vermietung und Verpachtung
- 9.9 Vorkaufsrecht
- 9.10 Sonstige Vorlagen
 - 9.10.1 Baulücke Richard-Wagner-Str. 6 – 10 (Innenstadt) 2859/2019
 - 9.10.2 Erstandienungsrecht Feldgärtenstraße / Im Grund in Köln-Niehl 2930/2019

9.10.3 Verlängerung von Mietverträgen mit der Vodafone GmbH zum Betrieb von Mobilfunkanlagen
3103/2019

9.11 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

10 Haushaltsangelegenheiten

11 Mitteilungen der Verwaltung

11.1 Gemeinsamer Subventionsbericht zur Überlassung von Räumen / Immobilien aus dem Fiskalbesitz für kulturelle Nutzung 2018
3648/2019

12 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen

12.1 Klärung der Eigentums-, Miet- und Pachtverhältnisse am Sitz der RWE Power AG
3661/2019

13 Anfragen der Ratsmitglieder

13.1 RM Frank - Siedlung Egonstr.

I. Öffentlicher Teil

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

1.1 Konzeptausschreibung Alpener Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld, Grundstück der Wohnungsbauoffensive Bewertungskriterien der Konzeptausschreibung 1136/2019

RM Pakulat stellt den Änderungsantrag AN/1267/2019 vor und betont, dass ein Preiswettbewerb kein Bestandteil einer Konzeptvergabe sein sollte.

RM Struwe weist darauf hin, dass der Änderungsantrag AN/1267/2019 hinsichtlich der geforderten soziokulturellen Mischung nicht klar verständlich formuliert ist. Außerdem hält er das zwingende Erhalten der Halle für problematisch.

RM Sommer erklärt, dass mit dem Änderungsantrag auf den Wunsch der Bürger vor Ort und der BV eingegangen wurde. Außerdem werden zurzeit mehrere Wohnbauprojekte in der Umgebung realisiert, wodurch auf einen kompletten Abriss der Halle verzichtet werden kann.

RM Sterck spricht sich für die Konzeptvergabe aus, da es sich um ein besonderes Objekt handelt, das durch Experten entwickelt werden muss.

RM Frank fasst die redaktionellen Änderungen zum Änderungsantrag zusammen:

- Der Satz „Es soll einen Mindestanteil von 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben.“ wird gestrichen, da er unter IV. der Tabelle bepunktet wird.
- In der Tabelle IV. muss es heißen „mindestens 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung“.

Frau BG Blome weist darauf hin, dass bezüglich der geforderten, geänderten Ausnutzung ein neuer Ratsbeschluss gefasst werden müsste.

RM Frenzel schlägt vor im Rahmen des fälligen Ratsbeschlusses eine neue Formulierung für die Bepunktung unter I. der Tabelle gefunden wird.

RM Pakulat betont, dass hier lediglich eine Gewichtung der Punkte vorgenommen werden soll und die letztendliche Auswertung Aufgabe der Verwaltung ist.

Herr Kiefer weist darauf hin, dass der Verkehrswert im ursprünglichen Entwurf aufgrund einer ausschließlichen Wohnnutzung ermittelt wurde. Sollte nun eine andere Nutzung vorgesehen werden, müsste der Verkehrswert an diese neue Nutzung angepasst werden. Des Weiteren stellt er ein Verfahren vor, bei dem eine Konzeptvergabe nur anhand einiger vorgegebener Muss-Kriterien durchgeführt wird.

Geänderter Beschluss entsprechend dem mündlich geänderten Änderungsantrag AN/1501/2019:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt:

Der Ratsbeschluss vom 20.12.2016 (2698/2016) wird dahingehend geändert, dass das Grundstück Alpener Straße 4-6, das unter der Ziffer 4.02 in die Liste der Wohnungsbauoffensive aufgenommen wurde, keine höhere bauliche Ausnutzung erreichen muss.

Die o.a. Beschlussvorlage 1136/2019 wird wie folgt geändert:

Die Artilleriehalle soll komplett oder teilweise erhalten bleiben.

Es ist ein Wohnungsmix von einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, einem Drittel geförderten Studierendenwohnungen und einem Drittel freifinanziertem Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

Es soll einen Mindestanteil von 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben.

Der Mindestkaufpreis wird ersetzt durch die Möglichkeit der Erbbaurechtsvergabe und wahlweise durch einen Festpreis.

hier: Kriterien für die Konzeptausschreibung,

Die in der Anlage aufgeführten detaillierten Tabellen entfallen, stattdessen gelten die im Ratsbeschluss 1775/2016 in der Anlage 1 dargestellten Differenzierungen.

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

I. Wohnungspolitische Kriterien	Der Mix von einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, einem Drittel Studierendenwohnungen und einem Drittel freifinanziertem Wohnungsbau wird erreicht	20 Punkte
II. Quartiersbezogene Kriterien – Mischung Wohnen	Konzeptvielfalt, Wohnen für unterschiedliche Lebensmodelle, Co-housing-Konzepte, Studierendenwohnungen, Mehrgeneratio-	30 Punkte
III. Ökologische Kriterien	Maßnahmen zur Energieeinsparung z.B. Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Photovoltaik, etc.	10 Punkte
IV. Nutzungsmischung - Gewerbe	Es soll nicht mehr als mindestens 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben, z.T. auch öffentlich nutzbar (z.B. Café, etc.)	20 Punkte
V. Städtebauliche Kriterien	Integration in das Quartier, Qualität des Bestandserhalts	10 Punkte
VI. Mobilitätskonzepte	Maßnahmen, die für die zukünftigen Nutzer zu einer Reduzierung des MIV führen	10 Punkte
Punkte gesamt		100 Punkte

Zur Bewertung der eingereichten Bewerbungen, deren Ergebnis dem Ausschuss vorzulegen sind, wird eine interdisziplinäre Bewertungskommission gebildet, der Fachleute des Liegenschaftsamts, des Stadtplanungsamts, des Amtes für Stadtentwicklungsplanung und eine externe fachlich ausgewiesene Person angehören.

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.

Auf dieser Basis wird die Verwaltung beauftragt eine Beschlussvorlage für den Liegenschaftsausschuss und den Rat zu fertigen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig unter Enthaltung der Stimmen der SPD-Fraktion und der Fraktion DIE LINKE beschlossen.

**1.1.1 Änderungsantrag zur Vorlage 1136/2019, Konzeptausschreibung Alpener Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld
AN/1267/2019**

**1.1.2 Konzeptausschreibung Alpener Straße 4-6 in Ehrenfeld, 1136/2019
AN/1501/2019**

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

**2.1 Regionalplanüberarbeitung, Modul III– Empfehlungen zur Darstellung neuer Siedlungsbereiche (ASB und GIB) als Optionen zur Weiterentwicklung der wachsenden Stadt
2887/2019**

RM Frank empfiehlt, die Vorlage in die Tagesordnung der Ausschuss-Sitzung am 28.01.2020 erneut aufzunehmen. Die Verwaltung soll eine Synopse der bis dahin erfolgten Voten und Stellungnahmen der betroffenen Ausschüsse und Bezirksvertretungen vorlegen. Er weist darauf hin, dass derzeit zwischen den Ausschussvorsitzenden Liegenschaften, StEA, Wirtschaft und Umwelt die Terminierung einer gemeinsamen Sondersitzung zu dem Thema für Januar erfolgt. Die Thematik des weiteren Flächenverbrauchs berge inhaltliche Zielkonflikte, die fachübergreifend zu klären seien.

RM Struwe erkundigt sich, in welcher Funktion der Liegenschaftsausschuss in die Überarbeitung des Regionalplans involviert ist. Aus diesem Grund bittet er um grafische Darstellung der Eigentumsverhältnisse.

RM Sterck weist darauf hin, dass mit den hier ausgewiesenen Flächen lediglich ein Drittel der von der Bezirksregierung ermittelten Fläche nachgewiesen wird. Hier sind auch die Bezirksvertretungen mit in die Pflicht zunehmen um weitere Flächen auffindig zu machen. Das Streichen von Flächen sollte grundsätzlich nur möglich sein, wenn gleichzeitig Alternativvorschläge eingebracht würden.

Der Ausschussvorsitzende RM Frank fasst zusammen, dass die Vorlage ohne Votum in die weitere Sitzungsfolge gegeben wird und erneut am 28.01.2020 im Liegenschaftsausschuss aufgerufen wird. Die Bezirksvertretungen werden gebeten, zur den sie betreffenden Flächen Stellung zu nehmen und auch gegebenenfalls neue Vorschläge einzubringen. Die Verwaltung wird gebeten, eine Darstellung der Flächen mit Kennzeichnung der stadteigenen Grundstücke zeitnah als weitere Anlage zur Verfügung zu stellen.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die in Anlage 1 aufgeführten Flächen der Bezirksregierung als Flächenvorschlag für die Neudarstellung von ASB- und GIB-Bereichen im Regionalplan zu übermitteln. Optionsflächen, welche eine besondere ökologische Funktion für die Stadt beinhalten (vgl. Tabelle 3), sind besonders gekennzeichnet. Die Abwägung der verschiedenen Belange bei der Diskussion über eine Ausweisung als Baufläche ist insbesondere vor dem Hintergrund des ausgerufenen Klimanotstandes weiterzuführen und ist nicht abgeschlossen.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des knappen Zeitrahmens die in der Vorlage benannten Flächen nach Herstellung der Verwaltungsmeinung an die Bezirksregierung übermittelt wurden, um dort die Weiterarbeit des Planwerks zu ermöglichen. Die Bezirksregierung Köln hat zugesichert, dass die von der Verwaltung eingebrachten Vorschläge eine entsprechende Kennzeichnung im Grobkonzept des Regionalplans erhalten.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, der Bezirksregierung mögliche Änderungen des Flächenportfolios beim abschließenden Ratsbeschluss umgehend mitzuteilen und darauf zu achten, dass diese im weiteren Verfahren der Überarbeitung des Regionalplans entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

In weiteren Sitzungslauf verwiesen mit erneuter Wiedervorlage.

2.1.1 Ergänzungsantrag zur Vorlage 2887/2019, Regionalplanüberarbeitung, Modul III– Empfehlungen zur Darstellung neuer Siedlungsbereiche (ASB und GIB) als Optionen zur Weiterentwicklung der wachsenden Stadt AN/1496/2019

2.2 Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzfeld hier: Beschluss des Leitbildes Kreuzfeld „Ein gutes Stück Köln“ 3588/2019

RM Pakulat bittet darum, die Vorlage ohne Votum in den weiteren Sitzungslauf zu geben und am 28.01.2020 erneut im Liegenschaftsausschuss aufzurufen.

RM Sterck weist darauf hin, dass zur Verbindung der beiden Stadteile Blumenberg und Kreuzfeld die auf S. 11 der Broschüre „Leitbild Kreuzfeld – Ein gutes Stück Köln“ angesprochene S-Bahn-Station und ihr Ausbau eine wichtige Rolle spielt. Des Weiteren muss eine sinnvolle Lösung für die Mercatorstraße gefunden werden, damit diese keinen trennenden Charakter bekommt. Eine Lösung hierfür könnte eine Erschließung der Mercatorstraße südlich an Kreuzfeld vorbei sein, sodass dort wo zurzeit die Mercatorstr. zwischen Blumenberg und Kreuzfeld verläuft, eventuell ein Fußgängerbereich eingerichtet werden kann.

RM Weisenstein erkundigt sich, ob die Politik eine Möglichkeit hat, weitere Leitlinien für den neuen Stadtteil einzubringen.

Frau Drevermann erklärt, dass sich der jetzige Dreiklang an Leitlinien aus „Vernetzung“, „Bildung“ und „Gesundheit“ aus einem gemeinsamen Prozess mit Bevölkerung und Experten heraus entstanden ist, in dem ebendiese als die Hauptkriterien definiert wurden.

Der Ausschussvorsitzende RM Frank fasst zusammen, dass die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien gegeben und in der nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 28.01.2020 erneut auf die Tagesordnung gesetzt werden soll. Er bittet die Verwaltung, zeitnah eine Mitteilung als weitere Anlage in Session einzustellen bzw. zu versenden, in der die Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet dargestellt werden.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat

1. nimmt das Leitbild Kreuzfeld „Ein gutes Stück Köln“ als Ergebnis des ersten Verfahrensschrittes der Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzfeld zur Kenntnis;
2. beschließt das Leitbild als Grundlage für die weitere Entwicklung des neuen Stadtteils Kreuzfeld;
3. beauftragt die Verwaltung, das Leitbild beim nächsten Verfahrensschritt, dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren als Grundlage zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

In weiteren Sitzungslauf verwiesen mit erneuter Wiedervorlage.

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3.1 Änderungsantrag zur Vorlage 2859/2019, Baulücke Richard-Wagner-Str. 6 – 10 (Innenstadt), Beschluss der BV 1 – Innenstadt vom 21.03.2019 AN/1481/2019

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen

4.1.1 Klärung der Vermietungs-, Verpachtungs- und/ oder Nutzerverträge der Parkplatzanlagen rund um das Geißbockheim in Köln Lindenthal AN/1210/2019

Abstimmungsergebnis:

In die nächste Sitzung zurückgestellt.

4.2 Neue Anfragen

5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen

5.1 Beantwortung einer Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur verbilligten Abgabe von BlmA-Grundstücken an die Stadt Köln (AN/0926/2019) 3663/2019

Herr Kiefer erklärt, dass die BlmA einen großen Teil der sogenannten Wohnungsbaupaktflächen im Eigentum behalten und entwickeln möchte. Dies wird in untergeordnetem Umfang durch eine Vergabe an private Partner erfolgen. Hier besteht die Möglichkeit für Töchter der Stadt Köln wie GAG oder WSK oder andere leistungsfähige gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, die Vergünstigungstatbestände zu nutzen. Die Stadt hat als sogenannte Belegenheitskommune den Vorteil die Flächen außerhalb des Wettbewerbs zum Verkehrswert zu erwerben. Dies kann zudem noch mit der Verbilligungsrichtlinie kombiniert werden.

RM Frenzel erkundigt sich, ob auch nicht 100%-Töchter der Stadt hier in Betracht kommen würden.

Herr Kiefer erklärt, dass lediglich bestimmte Kriterien für den Wohnungsbau realisiert werden müssen, wie zum Beispiel geförderter Wohnungsbau, die Form des Unternehmens dabei aber keine Rolle spielt.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

6 Mitteilungen der Verwaltung