



**Geschäftsführung  
Liegenschaftsausschuss**

Frau Berg

Telefon: (0221) 221-23051

Fax: (0221)

E-Mail: Dagmar.Berg@STADT-KOELN.DE

Datum: 01.06.2021

**Niederschrift**

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 19.04.2021, 17:05 Uhr bis 19:23 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theodor-Heuss-Saal, Raum-Nr. A 119

**Anwesend waren:**

**Stimmberechtigte Mitglieder**

Frau Ira Sommer	CDU	Vorsitzende
Frau Christiane Martin	GRÜNE	
Herr Pascal Pütz	SPD	
Frau Derya Karadag	GRÜNE	
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE	
Herr Hans Schwanitz	GRÜNE	
Frau Dr. Regina Börschel	auf Vorschlag der SPD	
Herr Marcel Hagedorn	auf Vorschlag der SPD	
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU	
Frau Monika Roß-Belkner	CDU	
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE	
Frau Christtraut Kirchmeyer	Auf Vorschlag der FDP	
Frau Rebekka Müller	Auf Vorschlag von Volt	

**Beratende Mitglieder**

Frau Diana Finsterle	Auf Vorschlag der AfD
Herr Daniel Bauer-Dahm	GRÜNE
Herr Daniel Alexander Kastenholz	CDU
Herr Lothar Müller	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Herr Andreas Michalak	Auf Vorschlag der FDP
Herr Lothar Horbach	Auf Vorschlag von Volt
Herr Manfred Kreische	Auf Vorschlag von KLIMA FREUNDE

## **Verwaltung**

Frau Beigeordnete Andrea Blome	Dezernat für Mobilität und Liegenschaften
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Abteilungsleiter)
Herr Rainer Straub	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Amtsleiter)
Frau Dagmar Berg	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Sachbearbeiterin) - Schriftführerin

## **Gäste**

Herr Leon Heese	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH
Herr Kai Kröger	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH

## **Presse**

## **Zuschauer**

## **Entschuldigt fehlen:**

## **Beratende Mitglieder**

Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag der SPD
-----------------------------	-----------------------

Nach der Begrüßung hat die Vorsitzende Herrn Lothar Horbach (Auf Vorschlag der Fraktion Volt), der bei der Sitzung am 01.03.2021 nicht anwesend war, verpflichtet.

Die Vorsitzende schlägt vor TOP 4.1.1 mit TOP 12.1 zu verbinden und im Nichtöffentlichen Teil zu behandeln.

Zu TOP 9.6.1 Anhandgabe Neusser Wall 33 (Fort X) in Köln-Neustadt/Nord (Vorlagen-Nummer 0376/2021) wurde dargelegt, dass die Vorlage als Grundstücksgeschäft im Nichtöffentlichen Teil der Sitzung aufgerufen wird.

Vor dem Einstieg in die Tagesordnung erkundigte sich die Vorsitzenden nach weiteren Wortmeldungen. Dies haben die Anwesenden verneint.

Die vorliegende Tagesordnung wurde beschlossen.

Technische Hinweise während und nach der Sitzung:

Die Mikrofone funktionierten während der Sitzung sehr schlecht bis gar nicht.

Im Anschluss an die Sitzung zur Abfassung der Niederschrift wurde festgestellt, dass das Sprachaufzeichnungsgerät nichts aufgenommen hat.

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

- 1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)**
- 2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)**
- 3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
  - 4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen
    - 4.1.1 Baulücke Richard-Wagner-Straße 6-10 in Neustadt/Süd  
AN/0068/2021
    - 4.1.2 Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken  
AN/0412/2021
  - 4.2 Neue Anfragen
    - 4.2.1 Vergabe von Grundstücken in KMU-Gebieten  
AN/0703/2021
    - 4.2.2 Wie weiter auf dem „Osthof“ der Hallen Kalk? – Anfrage zu aktuellem Stand des Dialogprozesses und weiterer Planung sowie dem Gebäudezustand der Immobilie Dillenburger Str. 65 in Kalk  
AN/0733/2021
- 5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen**
  - 5.1 Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken  
Beantwortung einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates  
1302/2021
  - 5.2 Vergabe von Grundstücken in KMU-Gebieten  
Beantwortung einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates  
1393/2021
- 6 Mitteilungen der Verwaltung**
  - 6.1 Grundstücksvermarktung Im Garten in Köln-Weiß  
2955/2020

- 6.2 Änderungen der Wohnraumförderung 2021  
1027/2021
- 6.3 Gewerbeflächenbereitstellungskonzept  
Aktualisierte Übersicht, Stand: 12/2020  
0800/2021
- 6.4 Vermarktung des Petershofes in Köln-Müngersdorf  
0004/2021

## **I. Öffentlicher Teil**

- 1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)**
- 2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)**
- 3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
  - 4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen**
    - 4.1.1 Baulücke Richard-Wagner-Straße 6-10 in Neustadt/Süd  
AN/0068/2021**

Beantwortung der Anfrage im Nichtöffentlichen Teil unter TOP 12.1.

Verwiesen in den Nichtöffentlichen Teil.

- 4.1.2 Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbe-  
grundstücken  
AN/0412/2021**

Beantwortung der Anfrage unter TOP 5.1.

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

## **4.2 Neue Anfragen**

### **4.2.1 Vergabe von Grundstücken in KMU-Gebieten AN/0703/2021**

Beantwortung der Anfrage unter TOP 5.2.

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

### **4.2.2 Wie weiter auf dem „Osthof“ der Hallen Kalk? – Anfrage zu aktuellem Stand des Dialogprozesses und weiterer Planung sowie dem Gebäude- zustand der Immobilie Dillenburger Str. 65 in Kalk AN/0733/2021**

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

## **5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen**

### **5.1 Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbe- grundstücken Beantwortung einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates 1302/2021**

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

### **5.2 Vergabe von Grundstücken in KMU-Gebieten Beantwortung einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates 1393/2021**

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

## **6 Mitteilungen der Verwaltung**

### **6.1 Grundstücksvermarktung Im Garten in Köln-Weiß 2955/2020**

Zur Kenntnis genommen.

### **6.2 Änderungen der Wohnraumförderung 2021 1027/2021**

SB Struwe stellt fest, dass für immer mehr Wohnraum die Bindung entfällt und fragt, ob die neuen Regelungen helfen und was zusätzlich unternommen werden kann.

Die Verwaltung (Herr Kiefer) nimmt wie folgt Stellung:

Die Änderungen der Wohnraumförderung 2021 sind ein Schritt in die richtige Richtung. Die Vorlage lag dem Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren schon vor und wird noch dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt.

Zur Kenntnis genommen.

### **6.3 Gewerbeflächenbereitstellungskonzept Aktualisierte Übersicht, Stand: 12/2020 0800/2021**

RM De Bellis-Olinger stellt zu Seite 2 der Vorlage hinsichtlich der Flächen nachfolgende Fragen:

1. Welche Nutzungen sind geplant (reine Büronutzung, d.h. nicht so viele Immisionen)?
2. Sind KMU integriert?

Antwort von Herr Kröger von der Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH zu Frage 1:

Die Nutzung ist von den Eigentümerprojekten abhängig. Es kann auch eine reine Büronutzung geplant werden. In der Tat ist eine Büronutzung lukrativer im Vergleich zu einer klassischen Gewerbenutzung.

Frage 2 wurde von der Verwaltung (Herrn Kiefer) beantwortet:  
KMU wird berücksichtigt.

SB Bauer-Dahm fragt, nach der Aktualität von Anlage 4.

SB Struwe bat um Prüfung von innovativen Nutzungsformen der Gewerbeflächen.

RM Dr. Börschel hat die Frage von SB Struwe aufgegriffen und bat um Ergänzung von kreativen Konzepten im Bereich der Wohnformen, wie z.B. Wohnen über Supermärkten.

Die Verwaltung teilt mit, dass diese Fragen in der Niederschrift beantwortet werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Fragen:

Der als Anlage 4 beigefügte Übersichtsplan basiert auf dem zum Stand 31.12.2020 ermittelten Sachstand. Die Daten werden einmal jährlich zu diesem Stichtag erhoben. In den Leitsätzen und Zielen der Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+ sind einige Aussagen zu Flächennutzung, Gewerbegebieten und weiteren wirtschaftsrelevanten Themen enthalten (z. B. „Köln optimiert die Flächennutzung der Industrie- und Gewerbegebiete und verbessert ihre Erreichbarkeit“, „Köln geht mit der knappen Ressource "Fläche" sorgfältig um“). Aus diesem sog. Zielgerüst der Stadtstrategie und den Analyseergebnissen des Gewerbe- und Industrieflächengutachtens (vgl. DsNr. 3006/2019) werden vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik Ziele für den Wirtschaftsstandort Köln abgeleitet. Ein Thema, das sich dabei herauskristallisiert ist die Sicherung und Aktivierung von Flächen in bestehenden Gewerbegebieten in Verbin-

derung mit einer effizienteren Ausnutzung. Es ist vorgesehen, in noch auszuwählenden Pilotgebieten innovative Konzepte zur Nutzung von Wirtschaftsflächen zu erproben.

Zur Kenntnis genommen.

#### **6.4 Vermarktung des Petershofes in Köln-Müngersdorf 0004/2021**

RM Pakulat teilt mit, dass der Ideenwettbewerb richtig und gut gewichtet wurde. Gleichzeitig bittet sie um Weiterleitung der Vorlage an die Bezirksvertretung 3 als Mitteilung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung sagt eine Umsetzung zu. Die Weiterleitung erfolgte als Mitteilung in der Bezirksvertretung 3 am 14.06.2021.

RM Kirchmeyer fragt, ob der Hof leer steht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hof ist nicht vermietet. Der Stadtkonservator lagert dort Funde.

#### **Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Ausschreibungskriterien für ein förmliches Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe eines Erbbaurechtes zur Sanierung bzw. Ausbau und Unterhaltung des Petershofes.

Darüber hinaus beauftragt er die Verwaltung auf dieser Grundlage einen Workshop zur Prüfung der eingereichten Konzepte durchzuführen.

Grundstück: Lövenicher Weg 9-11/ Belvederestraße 17 (Petershof)  
in Köln-Müngersdorf (siehe Anlage 1+2)  
Gemarkung Müngersdorf, Flur 77, Flurstücke Nrn. 723 und 724

Größe: 6.549 m<sup>2</sup>

Erbbauzins: 86.850,-- Euro pro Jahr (entspricht 1,5 % des Verkehrswertes in Höhe von 5.790.000,-- EUR, Wertermittlung vom 14.12.2020)

Laufzeit: 50 Jahre  
mit einer möglichen Verlängerungsoption

#### Besondere

Bedingungen: Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens erhalten alle Bewerber\*innen Gelegenheit, ihr Interesse darzulegen. Grundlage hierfür ist, dass der/die Erwerber\*in die Voraussetzungen und Maßgaben der v.g. im Rahmen der Bür-

ger\*innenbeteiligung favorisierten Variante einhält und die dort festgeschriebene Nutzung, soweit sie planungsrechtlich umgesetzt werden kann, gewährleistet.

Der favorisierte Vorschlag aus der Bürger\*innenbeteiligung (Konzept 1 Schwerpunkt Wohnen, gem. Anlage 3) sieht eine überwiegende Wohn- und Privatnutzung vor. Dementsprechend gibt es verschiedene Kombinationsmöglichkeiten.

Teile des Erdgeschosses des Weißen Hauses und des daran angrenzenden Gebäudeteils eignen sich aufgrund der guten Zugänglichkeit und der präsenten Lage im Hof z.B. für eine barrierefreie Wohnnutzung. Ergänzend würde sich eine Nutzung durch ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt sowie eine Baugruppe ergeben.

Weiterhin ist die Errichtung einer vierzügigen Kita vorzusehen.

In den ehemaligen Stallungen können kleinere Büroeinheiten oder ein Co-Working Bereich sowie im Bereich der Scheune und der Schmiede publikumsbezogene Nutzungen wie ein Hofladen und ein Begegnungsraum eingerichtet werden. Multifunktionale Flächen sind im Dachgeschoss bzw. der Scheune ebenfalls möglich.

Das in der Anlage 3 konkret beschriebene Konzept wird dem Angebot an die Interessierten beigelegt.

Es sind mindestens 30 % der für eine Wohnnutzung vorgesehenen Bruttogeschossfläche im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus zu vermieten.

Die Mietobergrenze für die Kindertageseinrichtung ist einzuhalten.

Die weiterhin von dem Bewerber/ der Bewerberin einkalkulierten Miethöhen sind im Rahmen der Bewerbung anzugeben.

Die Interessierten werden aufgefordert, ihr Konzept darzustellen und zu erklären, ob und ggfls. wie eine Kooperation mit dem Bürgerverein möglich ist. Ferner sind weitere Partner\*innen für die Bewirtschaftung anzugeben sowie ein schlüssiges Finanzierungskonzept vorzulegen.

Die Nutzungsbindung wird im Grundbuch durch Dienstbarkeit gesichert.

Ferner wird der/die Erbbauberechtigte verpflichtet, die notwendigen Sanierungsarbeiten unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben innerhalb von 3 Jahren ab Erbbaurechtsvertragsbeurkundung durchzuführen und das gesamte Erbbaugrundstück im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten sowie die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen.



Der/Die Erbbauberechtigte sichert die Umsetzung des der Vergabe zu Grunde liegenden Gesamtkonzeptes zu; Abweichungen sind nur aus besonderem Grund und nach Zustimmung der Erbbaurechtgeberin zulässig.

Unbeachtlich einer vertraglich vereinbarten Vertragsstrafe steht der Erbbaurechtgeberin im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen ein uneingeschränktes Rücktrittsrecht zu.

Erbbaurechtnehmer\*in: Wird noch bestimmt

Zweck: Sicherstellung der Sanierung und Erhalt des Denkmals Petershof sowie Sicherung des Standortes als soziale/gemeinnützig genutzte Einrichtung.

Ferner beauftragt der Liegenschaftsausschuss die Verwaltung auf dieser Grundlage einen Workshop zur Prüfung der eingereichten Konzepte durchzuführen. Die im Liegenschaftsausschuss vertretenen Fraktionen werden gebeten hierzu jeweils eine Vertretung zu entsenden, die dann eine Reihenfolge der eingegangenen Bewerbungen festlegen.

Hieraus lässt sich folgende Bewertungsmatrix ableiten, die bei einer Einschätzung der jeweiligen Bewerbungen eine Beurteilungsgrundlage bilden soll.

Umsetzung der Vorgaben der Ideenschmiede

Bewertung des Konzeptes zur Nutzung 50 Punkte

Kooperation mit dem Bürgerverein 10 Punkte

Bewirtschaftungskonzept ggfls.

mit Partner\*in/sozialem\*sozialer Träger\*in eingereicht 20 Punkte

Schlüssiges Finanzierungskonzept eingereicht 20 Punkte

Auf dieser Grundlage werden dann die konkreten Grundstücksverhandlungen abgeschlossen und dem Rat anschließend zur Entscheidung vorgelegt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen.

gez. Frau Ira Sommer

– Vorsitzende des Liegenschaftsausschusses

gez. Frau Dagmar Berg

– Schriftführerin des Liegenschaftsausschusses