

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rechnungsprüfungsausschuss	14.06.2022
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	18.08.2022
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	22.08.2022
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	25.08.2022
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.08.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	29.08.2022
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	29.08.2022
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	29.08.2022
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	01.09.2022
Bezirksvertretung 7 (Porz)	01.09.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	05.09.2022

Flächenbericht 2021 zu den Objekten im Portfolio der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW), Stand 31.12.2021

In diesem Bericht werden die leerstehenden Flächen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW) des Jahres 2021 aufgeführt. Für 2020 konnte aus Kapazitätsgründen kein Flächenbericht vorgelegt werden. Daher beziehen sich die in dem Bericht enthaltenen Informationen auf das Jahr 2021, die Ergebnisse 2020 werden jedoch ergänzend dargestellt, um einen Jahresvergleich zu ermöglichen.

Der Bericht unterscheidet sich aus verschiedenen Gründen von den Vorjahresberichten:

- Für die Auswertung der Leerstände konnte ein Tool programmiert werden. Deswegen erfolgt eine teilweise von den Vorjahren abweichende Darstellung.
- Die Gründe für den Leerstand wurden neu geclustert. Ziel ist eine Differenzierung der Leerstände „steuerungsrelevant“ versus „nicht steuerungsrelevant“, die zu einer zielorientierteren Beseitigung von steuerbaren Leerständen führen soll. Die Differenzierung des Berichtes wird untenstehend dargestellt.
- Zukünftig sollen die Leerstände mit den Vorjahren verglichen werden, um einen besseren Überblick über die Entwicklung der Leerstände zu ermöglichen. Für diesen Bericht werden daher die Ergebnisse der Jahre 2020 und 2021 verglichen.

Die leerstehenden Gebäudeflächen werden zukünftig wie folgt differenziert:

1. steuerungsrelevanter Leerstand (Anlage 2)

1.1 Mieterwechsel

1.2 Sanierung/Modernisierung

1.3 Reserveflächen für Interim

2. nicht steuerungsrelevanter Leerstand (Anlage 3)

2.1 Verkauf/Rückübertragung

2.2 Abriss

3. sonstiger Leerstand (Anlage 4)

3.1 Projektierungen

3.2 nicht vermarktbarer Leerstand

Unter „steuerungsrelevanter Leerstand“ wird ein Leerstand eines Objektes verstanden, das einer zukünftigen Nutzung zugeführt wird respektive zugeführt werden soll. Sofern eine Sanierung oder Modernisierung erforderlich ist, wird prioritär die Sanierung oder Modernisierung von Objekten zur Schulnutzung durchgeführt, um Schulplätze zu erhalten und/oder neu zu schaffen. Die Sanierung oder Modernisierung anderer Objektarten erfolgt entsprechend den vorhandenen personellen Kapazitäten. Aus diesem Grund kann sich die Bearbeitung in den unterschiedlichen Stadtbezirken unterscheiden: Bedingt durch Vakanzen in den verschiedenen Zuständigkeitsbereichen können Objekte unterschiedlich schnell wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Ein „nicht steuerungsrelevanter Leerstand“ lässt für das Bestandsobjekt keine weitere städtische Nutzung zu, so dass nur die unter 2. aufgeführten Handlungsoptionen zur Verfügung stehen.

Unter „sonstiger Leerstand“ werden alle übrigen Leerstände von Immobilien subsumiert, bei denen eine Entscheidung zur weiteren Nutzung noch aussteht.

Eine Ausweisung von Parkflächen, die unabdingbar mit dem Betrieb des Gesamtobjektes verbunden sind und zudem immer nur temporär wegen Nutzerwechsel nicht belegt sind, wird aus diesen Gründen zukünftig im Bericht nicht mehr aufgeführt.

Die Flächen werden in den Anlagen mit ihren absoluten Werten und ihrem Prozentanteil an der Gesamtfläche der im Portfolio der Gebäudewirtschaft befindlichen Gebäude (Gebäude im Sondervermögen und angemieteten Gebäudeflächen) dargestellt. Zusätzlich werden die Gründe für die aktuellen Leerstände genannt.

Die Leerstände und die Leerstandskosten haben sich im Vergleich der Jahre 2020 und 2021 wie folgt entwickelt:

		2020		2021	
		Leerstandsquote	Leerstandskosten	Leerstandsquote	Leerstandskosten
1.	Steuerungsrelevanter Leerstand	0,94%	2.093.147 €	0,99%	2.269.074 €
2.	Nicht steuerungsrelevanter Leerstand	0,41%	783.536 €	1,94%	4.508.747 €
3.	Sonstiger Leerstand	0,26%	404.564 €	0,56%	1.534.243 €
	Summen:	1,61%	3.281.248 €	3,49%	8.312.064 €

Im Vergleich zum Vorjahr haben die folgenden Entwicklungen zu einer wesentlichen Abweichung geführt:

a) Leerstandserhöhungen

- Beabsichtigter Abriss der Schulgebäude der Willy-Brandt-Gesamtschule, Im Weidenbruch 214, Köln-Höhenhaus, zwecks Bau neuer Schulgebäude mit 6-fach-Turnhalle (Vorlagen-Nr. 2321/2017). Ein Interim für die Willy-Brandt-Gesamtschule wurde auf dem Grundstück Im Weidenbruch 214 errichtet.
- Sperrung von Teilbereichen des bis Ende 2020 von dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen und dem Amt für Verkehrsmanagement gemeinsam genutzten Betriebs Hof Stolberger Straße 11, Köln-Braunsfeld, wegen Einsturzgefahr aufgrund erheblicher baulicher Mängel. Infolge der Sperrung von Teilbereichen ist der linksrheinische Betriebs Hof des Amtes für Verkehrsmanagement an den angemieteten Ersatzstandort Widdersdorfer Straße 158, Köln-Braunsfeld, verlagert worden (vergleiche Vorlagen-Nr. 2001/2020).
- Beabsichtigter Abriss des Bezirksrathauses Rodenkirchen, Hauptstraße 85, Köln-Rodenkirchen zwecks Bau eines neuen Bezirksrathauses am selben Standort (Vorlagen-Nr. 1273/2012)). Als Interimsflächen wurden die Objekte Mannesmannstraße 10 und Industriestraße 161 in Köln-Rodenkirchen angemietet (Vorlagen-Nr. 1515/2020).
- Räumung des Dreikönigsgymnasiums Escher Straße 245 – 247, Köln-Bilderstöckchen, zwecks Generalinstandsetzung des Schulgebäudes und Errichtung eines Erweiterungsbaus (Vorlagen-Nr. 0864/2017). Für die Zeit der Baumaßnahmen ist das Dreikönigsgymnasium an den Interimsstandort Escher Straße 279 ausgelagert worden.
- Räumung der Förderschule Lindweiler Hof, Rochusstraße 80, Köln-Bickendorf, wegen erheblicher Starkregenschäden. Infolge der Schäden sind die Schulgebäude an der Rochusstraße 80 nicht nutzbar. Die Förderschule wurde an den Interimsstandort Paul-Humburg-Straße 13 in Köln-Longerich, ausgelagert.

b) Leerstandsreduzierungen

- Teilbereiche des Bezirksrathauses Mülheim, Wiener Platz 2a, Köln-Mülheim wurden saniert und im November 2021 wieder einer Nutzung zugeführt.

- Die Sanierung der Turnhalle der Schule Overbeckstraße 71 – 73 wurde abgeschlossen. Seit November 2021 wird die Turnhalle wieder genutzt.
- Teilbereiche des Verwaltungsgebäudes Richmodstraße 6-8, Köln-Innenstadt, wurden saniert. Das Objekt wird seit April 2021 wieder genutzt.

Anlagen

Anlage 1 – Zusammenfassung der Leerstände und Leerstandskosten

Anlage 2 – Übersicht zu den steuerungsrelevanten Leerständen

Anlage 3 – Übersicht zu den nicht steuerungsrelevanten Leerständen

Anlage 4 – Übersicht zu den sonstigen Leerständen

Gez. Greitemann