



# Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

## Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 32578

Fax: (0221)

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 17.01.2023

## Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 21.11.2022, 17:07 Uhr bis 19:05 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theodor-Heuss-Saal, Raum-Nr. A 119

### Anwesend waren:

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Ira Sommer	CDU	
Frau Christiane Martin	GRÜNE	
Herr Pascal Pütz	SPD	
Frau Derya Karadag	GRÜNE	
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE	
Herr Hans Schwanitz	GRÜNE	
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU	bis 18.50 Uhr
Herr Martin Erkelenz	CDU	Vertretung für Frau De Bellis-Olinger, ab 18.50 Uhr
Frau Monika Roß-Belkner	CDU	
Frau Dr. Regina Börschel	auf Vorschlag der SPD	
Herr Marcel Hagedorn	auf Vorschlag der SPD	
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE	
Frau Christtraut Kirchmeyer	Auf Vorschlag der FDP	
Frau Rebekka Müller	Auf Vorschlag von Volt	

#### Beratende Mitglieder

Herr Vincent Winkel	Auf Vorschlag der AfD-Fraktion	
Herr Walter Wortmann	Auf Vorschlag von Die FRAKTION	
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	
Frau Nicolin Gabrysch	KLIMA FREUNDE	Vertretung für Frau Wersch, ab 17.30 Uhr

Presse#2

## Presse

### Zuschauer

### Entschuldigt fehlen:

### Beratende Mitglieder

Herr Daniel Bauer-Dahm

GRÜNE

Herr Rafael Christof Struwe

Auf Vorschlag der SPD

Frau Petra Wersch

Auf Vorschlag der Klima Freunde

Vorsitzende Sommer eröffnet die Sitzung des Liegenschaftsausschusses und begrüßt die Anwesenden.

Dann verpflichtet sie Herrn Winkel als neuen sachkundigen Einwohner im Liegenschaftsausschuss und wünscht ihm viel Erfolg bei seiner Arbeit.

Anschließend verliest sie die Zusetzungen zur Tagesordnung und fragt an, ob seitens der Ausschussmitglieder Änderungswünsche vorliegen. Da dies nicht der Fall ist, stellt sie die so ergänzte Tagesordnung zur Abstimmung; diese wird einstimmig angenommen. Demnach ergibt sich die nachfolgende

### Tagesordnung

#### I. Öffentlicher Teil

A Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners

#### 1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

- 1.1 Übertragung der Liegenschaft Martinstraße 30, 50667 Köln, aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen in das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - Ergänzung des Beschlusses 4221/2021  
2922/2022

#### 2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

- 2.1 Vermarktung Alpenerstraße 4 - 6 in Köln-Ehrenfeld, Bewertungskriterien der Konzeptausschreibung  
3234/2022
- 2.2 Strategie Klimaneutrales Köln  
2547/2022
- 2.2.1 Änderungsantrag „Strategie Klimaneutrales Köln“  
Änderungsantrag der AfD vom 21.11.2022  
AN/2152/2022

- 2.3 Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 31 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zur Vermeidung unbilliger Härten ab 01.01.2023  
-Tischvorlage-  
3456/2022

### **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 Veräußerung von Geschosswohnungen außerhalb des Erbbaurechts  
AN/1675/2022

- 4.2 Neue Anfragen

- 4.2.1 Sachstand Schullandheim Wyk auf Föhr  
AN/1771/2022

- 4.2.2 Betreiberwechsel in der Stadthalle Mülheim  
Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.11.2022  
AN/2066/2022

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

- 5.1 Beantwortung einer Anfrage der Sozialistischen Jugend -Die Falken- vom 24.08.2022 bezgl. aktuellem Stand Sanierung historische Festungsanlage "Fort X"  
2923/2022

- 5.2 Grundsteuerzahlungen Häuser der Russischen Föderation (AN/1463/2022)  
3517/2022

- 5.3 Mitteilung zu dem in der 12. Sitzung der Bezirksvertretung Mülheim vom 02.05.2022 unter 8.1.2 gefassten Beschluss zum Windmühlenquartier  
2957/2022

- 5.4 Beantwortung der Anfrage von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betreffend der Interessenbekundungen zum Fort X am Neusser Wall (AN 1693/2022)  
3274/2022

- 5.5 Autonomes Zentrum - Beantwortung von Anfragen zum Standort in Köln-Kalk  
3714/2022

## **6 Mitteilungen der Verwaltung**

- 6.1 Hallen Kalk – der Osthof:  
Dialogprozess zur gemeinwohlorientierten Entwicklung  
2213/2022
- 6.2 Häuser der Russischen Föderation - Handlungsmöglichkeiten der Stadt Köln  
2989/2022
- 6.3 Autonomes Zentrum - Sachstandsbericht über den Dialog zur Alternativstand-  
ortfrage  
3054/2022
- 6.4 Bürger\*inneneingabe zum Konzeptvergabeverfahren der städtischen Liegen-  
schaft Alpenerstr. 4-6 in Köln-Ehrenfeld  
3387/2022
- 6.5 Liste der Großbauprojekte  
3165/2022
- 6.6 Zweiter Sachstandsbericht zur Unterbringung und Betreuung von aus der Uk-  
raine Geflüchteten  
3795/2022

## **7 Mündliche Anfragen**

## I. Öffentlicher Teil

### A Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners

Der Tagesordnungspunkt wurde vorgezogen behandelt.

#### 1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

##### 1.1 Übertragung der Liegenschaft Martinstraße 30, 50667 Köln, aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen in das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - Ergänzung des Beschlusses 4221/2021 2922/2022

Da keine Wortmeldungen vorliegen, stellt Vorsitzende Sommer die Vorlage zur Abstimmung:

#### **Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss stimmt der Übertragung der Liegenschaft Martinstraße 30, 50667 Köln, aus dem Allgemeinen Liegenschaftsvermögen in das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**

#### 2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

##### 2.1 Vermarktung Alpenerstraße 4 - 6 in Köln-Ehrenfeld, Bewertungskriterien der Konzeptausschreibung 3234/2022

RM Pakulat begrüßt die vorliegende Beschlussvorlage, auch wenn deren Einbringung nunmehr drei Jahre gebraucht habe. Um möglichst kreative Konzepte zu erhalten spricht sie sich dafür aus, die Ausschreibungskriterien möglichst offen zu halten. Sie schlägt daher folgende geänderte Beschlussfassung vor:

- Zustimmung wie Alternativvorschlag mit folgender Änderung:  
„Wie vor, jedoch erfolgt die Festlegung der Reihenfolge im Workshop nach freier Gesamtwürdigung der eingegangenen Bewerbungen, wobei die Bewertungsmatrix weitestgehend erhalten werden soll.“
- In der Bewertungsmatrix (Seite 4 der Beschlussvorlage) unter Wohnungspolitische Kriterien, wird der „Hinweis“ gestrichen.
- In der Bewertungsmatrix (Seite 5 der Beschlussvorlage) unter Nutzungsmischung Gewerbe, soll es heißen:  
„Es soll 25 % an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben, z.T. auch öffentlich nutzbar (z.B. als Café o.ä.).“ Das Wort „mindestens“ wird gestrichen, der Hinweis wird gestrichen.

Auch sollte der Beschluss mit Wiedervorlageverzicht gefasst werden, sofern sich die Bezirksvertretung hiesiger Beschlussfassung anschließt.

RM Pütz bedauert, von dem Änderungsantrag erst jetzt Kenntnis erlangt zu haben. Er hätte dies gerne in seiner Fraktion besprochen. Auf Anhieb problematisch erachte er

die Änderung zum zweiten Punkt, weil er im Plangebiet in jedem Fall 1/3 geförderten Wohnungsbau realisiert haben möchte. Zudem möchte er, dass neben den dort genannten Wohnungen für Studierende auch welche für Auszubildende Berücksichtigung finden.

RM Weisenstein findet die Vorlage einschließlich des (Haupt-) Beschlussvorschlages gut. Er bittet um Erläuterung, weshalb seitens der Grünen der Alternativvorschlag präferiert werde.

SB Kirchmeyer hingegen begrüßt die mündlich vorgetragenen Änderungswünsche, einschließlich der Ergänzung des RM Pütz.

Es folgt eine kleinere Diskussion an deren Ende RM Weisenstein um eine kurze Sitzungsunterbrechung bittet.

Vorsitzende Sommer kommt dem Wunsch nach und unterbricht die Sitzung für ca. zehn Minuten.

Im Anschluss an die Unterbrechung erklärt RM Pütz, dass er die Änderungen mittrage, betont jedoch ausdrücklich, dass der geforderte Anteil öffentlich geförderter Wohnungen nicht verhandelbar sei.

Vorsitzende Sommer versichert, dass auch sie sich für 1/3 öffentlich geförderten Wohnungsbau ausspreche.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Vorsitzende Sommer zunächst den mündlichen Änderungsantrag des RM Pütz zur Abstimmung:

#### **1. Abstimmung über den mündlichen Änderungsantrag der SPD-Fraktion:**

##### **Beschluss:**

Bei den Wohnungspolitischen Kriterien (Seite 4 der Beschlussvorlage) sollen neben Studierendenwohnungen auch **Wohnungen für Auszubildende** berücksichtigt werden:

##### **Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**

#### **2. Abstimmung über den mündlichen Änderungsantrag Grüne, CDU, SPD, FDP, Linke und Volt und die so geänderte Beschlussvorlage:**

##### **Beschluss:**

- **Zustimmung wie Alternativvorschlag mit folgender Änderung:  
„Wie vor, jedoch erfolgt die Festlegung der Reihenfolge im Workshop nach freier Gesamtwürdigung der eingegangenen Bewerbungen, wobei die Bewertungsmatrix weitestgehend erhalten werden soll.“**
- **In der Bewertungsmatrix (Seite 4 der Beschlussvorlage) unter Wohnungspolitische Kriterien, wird der „Hinweis“ gestrichen und es werden auch Wohnungen für Auszubildende aufgenommen.**
- **In der Bewertungsmatrix (Seite 5 der Beschlussvorlage) unter Nutzungsmischung Gewerbe, soll es heißen:  
„Es soll 25 % an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben, z.T. auch öffentlich nutzbar (z.B. als Café o.ä.).“ Das Wort „mindestens“ wird gestrichen, der Hinweis wird gestrichen.**

##### **Demnach ergibt sich folgender, geänderter Beschluss:**

**Vorbehaltlich der Zustimmung der BV 4 empfiehlt der Liegenschaftsausschuss dem Rat wie folgt zu beschließen:**

Der Rat beschließt die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens mit dem Ziel der Bestellung eines Erbbaurechts am städtischen Grundstück Alpenerstraße 4 – 6 in Köln-Ehrenfeld zu folgenden Konditionen:

Grundstück: Alpenerstraße 4 – 6 in Köln-Ehrenfeld (siehe Anlagen 1 und 2)

Gemarkung Müngersdorf, Flur 73, Flurstück 407

Größe: 5.292 m<sup>2</sup>

Erbbauzins 80.116,50 € p. a. (entspricht 1,5 % des nutzungsorientierten Verkehrswertes in Höhe von 5.341.100 € gemäß der Wertermittlung vom 17.06.2022. Ab dem 61. Jahr gilt ein Erbbauzins von 4 % p.a.)

Laufzeit: 80 Jahre

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

Von dem verbleibenden Wohnungsanteil (maximal 75 %) sind insgesamt 1/3 der Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, 1/3 öffentlich geförderte Wohnungen für Studierende und 1/3 der Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnungsbau auf dem Grundstück zu errichten. Die Planungen müssen deshalb die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

Die vorhandene Artilleriehalle von 1879 muss komplett oder teilweise erhalten und in das Vorhaben integriert werden.

In einem Workshop, zu welchem die im Liegenschaftsausschuss vertretenen, stimmberechtigten Fraktionen jeweils zwei Vertreter\*innen entsenden, wird dann eine Reihenfolge **nach freier Gesamtwürdigung der eingegangenen Bewerbungen festgelegt, wobei die Bewertungsmatrix (Anlage 4) weitestgehend eingehalten werden soll.** Erläuterungen hierzu finden sich im Begründungstext.

**Darüber hinaus beschließt der Liegenschaftsausschuss folgende Änderungen der Bewertungsmatrix:**

**Zu I. Wohnungspolitische Kriterien:** Der Absatz „Hinweis“ wird gestrichen, Wohnungen für Auszubildende werden aufgenommen:

*Ein Mix von einem Drittel geförderten Wohnungsbau, einem Drittel geförderten Studierendenwohnungen/ **Wohnungen für Auszubildende** und einem Drittel frei finanziertem Wohnungsbau ist nachzuweisen.*

**Zu IV. Nutzungsmischung Gewerbe:** Der Absatz „Hinweis“ und das Wort „mindestens“ werden gestrichen:

*Es soll 25 % an gewerblicher / soziokultureller Mischung geben, z. T. auch öffentlich nutzbar (z.B. als Café, o. ä.).*

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt**

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**

**2.2 Strategie Klimaneutrales Köln  
2547/2022**

**2.2.1 Änderungsantrag „Strategie Klimaneutrales Köln“  
Änderungsantrag der AfD vom 21.11.2022  
AN/2152/2022**

Beigeordneter Wolfgramm berichtet zum Inhalt der Vorlage und beantwortet Nachfragen der Ausschussmitglieder.

Vorsitzende Sommer stellt fest, dass der Ausschuss die Vorlage und den Änderungsantrag ohne Votum weitergeben möchte und stellt dies so zur Abstimmung:

**Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Beschlussvorlage und den Änderungsantrag der AfD ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**

**2.3 Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 31 Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zur Vermeidung unbilliger Härten ab 01.01.2023  
-Tischvorlage-  
3456/2022**

RM bittet um Vertagung oder Weitergabe ohne Votum, weil die Vorlage heute als Tischvorlage eingebracht worden sei. Folglich habe er noch keine Gelegenheit gehabt, sie zu lesen und zu beurteilen.

RM Pakulat möchte die Vorlage nicht aufhalten und beantragt eine Weitergabe ohne Votum.

Vorsitzende Sommer stellt Einvernehmen im Ausschuss fest und stellt die Vorlage so zur Abstimmung:

**Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Beschlussvorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig zugestimmt.**

**3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.



#### **4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

##### **4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen**

###### **4.1.1 Veräußerung von Geschosswohnungen außerhalb des Erbbaurechts AN/1675/2022**

Die Antwort der Verwaltung erfolgt im nichtöffentlichen Teil zu TOP 8.2

##### **4.2 Neue Anfragen**

###### **4.2.1 Sachstand Schullandheim Wyk auf Föhr AN/1771/2022**

Eine Antwort der Verwaltung liegt noch nicht vor und wird nachgereicht.

###### **4.2.2 Betreiberwechsel in der Stadthalle Mülheim Anfrage der SPD-Fraktion vom 16.11.2022 AN/2066/2022**

Eine Antwort der Verwaltung liegt noch nicht vor und wird nachgereicht.

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

##### **5.1 Beantwortung einer Anfrage der Sozialistischen Jugend -Die Falken- vom 24.08.2022 bezgl. aktuellem Stand Sanierung historische Festungs- anlage "Fort X" 2923/2022**

SB Dr. Börschel möchte wissen, wann die Prüfung der Angebote abgeschlossen sein werde und wie die Verwaltung generell gedenke, mit historischen Fortanlagen umzugehen.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, berichtet, die Angebotsprüfung sei erfolgt. Die Verwaltung bereite derzeit den Workshop vor und habe das Aufforderungsschreiben an die Fraktionen zur Benennung ihrer Mitglieder versandt. Was den generellen Umgang mit diesen historischen Anlagen angehe, so wünsche er sich, alle in eine Nutzung bringen zu können. Er sei zuversichtlich, dass dies nach Verabschiedung der Vorlage zur soziokulturellen Nutzung besser gelingen werde.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

##### **5.2 Grundsteuerzahlungen Häuser der Russischen Föderation (AN/1463/2022) 3517/2022**

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**5.3 Mitteilung zu dem in der 12. Sitzung der Bezirksvertretung Mülheim vom 02.05.2022 unter 8.1.2 gefassten Beschluss zum Windmühlenquartier 2957/2022**

RM Pütz fragt, ob ein neuer B-Plan in Arbeit sei und falls ja, welche Änderung er hervorbringen werden.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, bejaht die Frage. Künftig werde mehr Wohnen vorgesehen.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**5.4 Beantwortung der Anfrage von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betreffend der Interessenbekundungen zum Fort X am Neusser Wall (AN 1693/2022) 3274/2022**

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**5.5 Autonomes Zentrum - Beantwortung von Anfragen zum Standort in Köln-Kalk 3714/2022**

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**6 Mitteilungen der Verwaltung**

**6.1 Hallen Kalk – der Osthof:  
Dialogprozess zur gemeinwohlorientierten Entwicklung  
2213/2022**

RM Roß-Belkner fragt unter Hinweis auf Seite 6 nach, wann das Bodengutachten vorliegt. Zudem wundere sie sich, dass bereits mit den Akteuren geredet werde, obwohl dessen Werte und die Anforderungen noch unbekannt seien.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, bestreitet Vertragsverhandlungen mit den Akteuren, dafür sei es in der Tat noch zu früh.

RM Pakulat vermisst ein gemeinschaftliches Entwicklungskonzept. Sie möchte wissen, wie es nach der Werteermittlung weitergeht.

Herr Kiefer erläutert, nach Vorlage des Gutachtens werde das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplan aufstellen und die planungsrechtliche Entscheidung treffen.

SB Hagedorn fragt nach der von den Akteuren gewollten Interimsnutzung.

Herr Kiefer führt aus, dass mehrere Erbbaurechte nicht umsetzbar seien, weil sie eine Teilung der Grundstücke erfordern würden. Eine Interimslösung habe die Verwaltung aufgrund des schlechten Zustands der Hallen verworfen. Zunächst müsse die Frage beantwortet werden, wer die Hallen künftig dauerhaft nutzen wird.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**6.2 Häuser der Russischen Föderation - Handlungsmöglichkeiten der Stadt Köln  
2989/2022**

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**6.3 Autonomes Zentrum - Sachstandsbericht über den Dialog zur Alternativstandortfrage  
3054/2022**

SB Hagedorn sorgt sich um das dort ansässige Busunternehmen, welches seinen Betrieb vergrößern wolle. S.E. stehe die Teilung des Grundstücks da in Widerspruch.

Beigeordneter Wolfgramm versichert, das Busunternehmen sei in die Planung involviert und einverstanden.

RM Weisenstein richtet seinen ausdrücklichen Dank an Herrn Wolfgramm, weil er sich über die dauerhafte Lösung für das AZ freut.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**6.4 Bürger\*inneneingabe zum Konzeptvergabeverfahren der städtischen Liegenschaft Alpenerstr. 4-6 in Köln-Ehrenfeld  
3387/2022**

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**6.5 Liste der Großbauprojekte  
3165/2022**

RM Pütz gibt zu Protokoll, dass die SPD die Mitteilung nicht zustimmend zur Kenntnis nehme.

**6.6 Zweiter Sachstandsbericht zur Unterbringung und Betreuung von aus der Ukraine Geflüchteten  
3795/2022**

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis.

**7 Mündliche Anfragen**

Es wurden keine mündlichen Anfragen im öffentlichen Teil der Sitzung gestellt.

Vorsitzende Sommer schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Ira Sommer  
Ausschussvorsitzende

gez. Marianne Michels  
Schriftführerin