



**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Herr Michels

Telefon: (0221) 221-23966

Fax: (0221) 221-24389

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

Datum: 13.01.2010

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Donnerstag, dem 10.12.2009, 16:00 Uhr bis 16:35 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

Anwesend waren:

Vorsitzender

Herr Jörg Frank GRÜNE

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Werner Böllinger	SPD
Herr Michael Zimmermann	SPD
Herr Herbert Gey	CDU
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Herr Manfred Richter	GRÜNE
Herr Bürgermeister Manfred Wolf	FDP

Mitglieder mit beratender Stimme nach § 58 Absatz 1 Satz 7 bis 12 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

Herr Hans-Martin Breninek	pro Köln
Herr Stefan Kühn	DIE LINKE

Verwaltung

Herr Beigeordneter Dr. Norbert Walter-Borjans
Vermessung und Kataster Amt für Liegenschaften
Amt für Landschaftspflege u. Grünflächen
Amt für Wohnungswesen

Schriftführer

Herr Frank Michels

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Der Ausschussvorsitzende begrüßt einleitend alle anwesenden Personen und verpflichtet im Anschluss daran die Sachkundigen Bürger Herrn Hans-Martin Breninek (proKöln) und Herrn Stefan Kühn (DieLinke.Köln) mit folgenden Worten:

"Ich verpflichte Sie, Ihre Aufgabe als Sachkundiger Bürger nach bestem Wissen und Können wahrzunehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Gesetze zu beachten und Ihre Pflichten zum Wohle der Stadt Köln zu erfüllen."

Die Verwaltung zieht vor Eintritt in die Tagesordnung folgende Beschlussvorlagen zurück:

10.2.12 Verkauf Von-Quadt-Str. 142 in
 Köln-Dellbrück
 4699/2009

10.2.13 Verkauf Rösrather Str.
 Köln-Ostheim
 4703/2009

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der verfristeten Vorlagen einverstanden und beschließt folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen/Mitteilungen

- 1.1 Bestellung eines Schriftführers und seiner Stellvertreterin für den Liegenschaftsausschuss
235/1
2945/2009

- 1.2 Bebauung am Breslauer Platz
- Rahmenplanung-
VI/61
2985/2009

- 1.3 Sachstand Freiraum Meschenich
VI/67
3098/2009

- 1.4 Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen
VI/15
3140/2008

- 1.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau
VI/15; V/56
3280/2009

- 1.6 Bebauung am Breslauer Platz
- Verzögerung des Projektes durch Umlegung von Leitungstrassen der DB AG
-
VI/61
4339/2009

- 1.7 Revitalisierung von Porz-Mitte, Friedrich-Ebert-Platz
Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung zum Antrag der SPD-Fraktion und Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 09.10.2009
230/3-7
4273/2009

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen/Mitteilungen

1.1 Bestellung eines Schriftführers und seiner Stellvertreterin für den Liegenschaftsausschuss 235/1 2945/2009

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss bestellt für seine Wahlperiode 2009 bis 2014 Herrn Dipl.-Verwaltungswirt Frank Michels (Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster – 230/3) zum Schriftführer und Frau Dipl.-Verwaltungswirtin Diana Jürgens (Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster – 235/2) zur stellvertretenden Schriftführerin.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

1.2 Bebauung am Breslauer Platz - Rahmenplanung- VI/61 2985/2009

Mitteilung:

Ausgangslage: Ergebnis des Werkstattverfahrens

Im Dezember 2008 wurde das kooperative Werkstattverfahren "Bebauung am Breslauer Platz" mit der Sitzung der Empfehlungskommission abgeschlossen. Die Jury empfiehlt, das Konzept der Arbeitsgemeinschaft Büder + Menzel Architekten/Runge und Küchler Ingenieure unter Berücksichtigung der durch die Beurteilungskommission empfohlenen Punkte als Grundlage für die Erarbeitung eines Rahmenplanes und eines darauf aufbauenden Bebauungsplanes zu nutzen.

Ziel: Grundlage für den Bebauungsplan

Davon ausgehend, wurde das Büro Büder + Menzel beauftragt, das im Werkstattverfahren empfohlene Konzept mit einem in ein Sondergebäude integrierten Busbahnhof im Sinne der Juryempfehlungen zu überarbeiten und auf dieser Basis einen Rahmenplan zu erarbeiten. Die Aussagen zur Verkehrskonzeption wurden gemeinsam mit dem Verkehrsplanungsbüro Runge + Kückler entwickelt. Die Rahmenplanung wurde im Juli 2009 an die Stadt übergeben. Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren den Bebauungsplan auf Basis dieser Planung zu entwickeln.

Inhalte des Rahmenplans

Die Rahmenplanung definiert Gebäudekubaturen und schlägt ein zusammenhängendes Freiraumkonzept vor. Im Innenbereich des Plangebietes wird der verkehrsberuhigte Bereich mit einem großzügigen Boulevard und der gleichzeitigen Anbindung der neuen Platzfläche an den Breslauer Platz in der Überarbeitung des Werkstattergebnisses weiter detailliert.

Für die barrierefreie Erschließung des Boulevards und die Anfahrbarkeit des Bahnhofs für Pkw und Taxis werden verschiedene Varianten mit eindeutigen Präferenzen vorgeschlagen. Hier ist eine Feinabstimmung mit der Deutschen Bahn AG (DB AG) in den folgenden Verfahrensschritten vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein detailliertes Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit des Verkehrskonzeptes nachweisen.

Die Gebäude sind als Volumen in ihrer Ausdehnung und ihrer Höhenentwicklung bestimmt, weitere Aussagen sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen von Hochbauwettbewerben ermittelt werden. Da das gesamte Gebiet von oben eingesehen werden kann, sollen die Baukörper als klare Kubaturen mit begrünem Flachdach ohne Staffelgeschoss und ohne Technikaufbauten entwickelt werden. So kann auch das natürliche Gefälle des Geländes zum Rhein hin anhand der Höhenstaffelung der Gebäudekörper abgelesen werden.

Bauvolumen

Insgesamt können ca. 36 000 m² Bruttogeschossfläche (inklusive Hotel und Busbahnhof, abzüglich der Flächen für die Gebäudetechnik) realisiert werden. Aufgrund der Hochwasserproblematik kann voraussichtlich nur ein Tiefgaragengeschoss realisiert werden. Hierbei werden ca. 170 Pkw-Stellplätze in Ergänzung zur bestehenden öffentlichen Parkgarage vorgesehen, bei einer Verlegung der Druckleitung auch mehr. Der Busbahnhof liegt im Erdgeschoss des Sondergebäudes. Er funktioniert als bewirtschaftetes Terminal mit Signalsteuerung und bietet Platz für neun Fernlinienbusse sowie einen Warteplatz.

Leitungen und Kanäle, Hochwasserschutz

Die bestehenden Bindungen durch Leitungen wurden berücksichtigt. Zum Teil ist es notwendig, in die Freiraumgestaltung herausnehmbare Platten zu integrieren, um die

Zugänglichkeit zum Hauptsammler zu gewährleisten. Bei einer Verlagerung des Busbahnhofs und einer anderen Nutzung dieser Flächen müsste die Druckleitung möglicherweise verlagert werden. Die bestehenden Leitungstrassen der DB AG konnten noch nicht berücksichtigt werden, weil ihre genaue Lage noch festgestellt werden muss. Inwieweit die Leitungstrassen der DB AG in öffentliche Verkehrsflächen als Voraussetzung für die Entwidmung der Bahnflächen zu verlegen sind, wird im Bauleitplanverfahren geklärt.

Bei der geplanten Bebauung ist die Hochwasserschutzwand in Verlängerung der Nord-Süd-Achse (Boulevard zum Rhein) betroffen. Daher bestehen folgende Einschränkungen/Hinweise:

- Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen sind zu berücksichtigen.
- Die in Verlängerung der Nord-Süd-Achse befindlichen Tore sind beide in einer Breite von 6,00 m ausgeführt worden.
- Jegliche Änderung an den mittels Planfeststellungsbeschluss vom 26.05.2003 und Änderungsbeschluss vom 15.04.2005 genehmigten Hochwasserschutzanlagen bedarf eines erneuten Genehmigungsverfahrens durch die Bezirksregierung Köln.
- Jegliche Änderung und die Errichtung von zusätzlichen mobilen Hochwasserschutzanlagen werden seitens der StEB abgelehnt.
- Alle Kosten für mögliche Veränderungen der bestehenden Hochwasserschutzanlagen gehen zu Lasten des Verursachers.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme wurden zahlreiche Maßnahmen zur Kanalnetztrennung 11,30/11,90 m KP durchgeführt. Zielsetzung dabei war, eine Ausbreitung der Hochwasserwelle in die Kanäle zu verhindern, die planmäßig bis 11,90 m KP vor Flutung zu schützen sind. Daher gelten in diesem Bereich besondere Auflagen für die Herstellung/den Anschluss von Hausanschlussleitungen. Bei der möglichen Flutung tiefer liegender Geschosse muss darauf geachtet werden, dass keine ungeschützte Verbindung zu Kanälen entsteht, die bis 11,90 m KP zu schützen sind.

Die jetzt vorhandene Pumpanlage der Tiefgarage im Bereich des Busbahnhofs wurde hochwassersicher umgebaut, dies ist bei etwaigen Änderungen zu beachten.

In den Planunterlagen ist eine mögliche Umverlegung von bestehenden Abwasserleitungen angesprochen. Änderungen an bzw. Überbauungen von bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen bedürfen der Genehmigung durch die StEB. Hier muss rechtzeitig vorher Kontakt zu den StEB/Abteilung TP (Planung und Bau Netze, Hochwasserschutz und Gewässer) aufgenommen werden. Der im Plan befindliche linksrheinische Hochsammler (Kanal DN 3100) darf nur in enger Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetrieben und mit deren Zustimmung auf Kosten des Veranlassers verändert oder überbaut werden. Der öffentliche Kanal in der Trankgasse wurde erst kürzlich unter hohem finanziellen Aufwand erneuert, daher ist auch hier eine Veränderung nicht möglich. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Kostgasse ein Steuerschieber, der frei zugänglich/anfahrbar bleiben muss.

Bei allen Bauarbeiten ist das Merkblatt zum Schutz der öffentlichen Abwasseranlage zu beachten.

Kommerz-Hotel

Das Kommerz-Hotel wird als einzelnes Baufeld angesehen. Hier bietet sich die Möglichkeit, das Hotel zu erweitern und umzubauen.

Flexibilität des Konzeptes

Das städtebauliche Konzept ist insgesamt so robust und flexibel, dass Änderungen in der Verkehrsführung oder in der Freiraumplanung keine Auswirkungen auf die als Baufelder definierten Gebäudekubaturen haben. Sollte der Busbahnhof an einem anderen Standort entwickelt werden, so kann dieses, im Werkstattverfahren "Kulturbau-stein" benannte, Sondergebäude auch eine andere Nutzung im Erdgeschoss zum Konrad-Adenauer-Ufer aufnehmen. Die darüberliegenden Geschosse können ebenso eine kulturelle Nutzung beinhalten wie eine Büronutzung.

Sollte die Funktion des Busbahnhofs - und damit die Durchwegbarkeit des Gebäudes für Fußgänger im Erdgeschoss - wegfallen, so könnte der Block - unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen - gegebenenfalls auch geteilt werden.

Nutzungen

Im gesamten Plangebiet kann voraussichtlich aufgrund der hohen Lärmbelastung keine Wohnnutzung vorgesehen werden. Aus Gründen der Zentrenplanung in Verbindung mit den Anforderungen des Planungsrechts zur Bildung zentraler Versorgungsbereiche ist in diesem Bereich großflächiger Einzelhandel nicht möglich. Im Hinblick auf die Sicherung des Nahversorgungszentrums Eigelstein ist voraussichtlich auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, wie Lebensmittel und Drogerieartikel, auszuschließen. Daher werden als Nutzungen Büro, Dienstleistungen, kulturelle Nutzungen vorgesehen. Dies entspricht den Vorgaben des Werkstattverfahrens.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis des vorliegenden Rahmenplanes soll im Weiteren ein Bebauungsplan-Entwurf angefertigt werden. Hierbei sind die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.3 Sachstand Freiraum Meschenich
VI/67
3098/2009**

Vorbemerkung

Die unten aufgeführten Anfragen beziehen sich inhaltlich auf das „Kiesabbaugebiet Köln-Wesseling-Brühl“ und hier insbesondere auf den Kiesabbau Meschenich. Für diesen Bereich gibt es verschiedene planungsrechtliche Vorgaben sowie konkrete politische Beschlüsse für dessen Weiterentwicklung.

Gleichzeitig steht dieser Bereich in der planerischen Betrachtung im Rahmen der Regionale 2010 des Projektes „RegioGrün“. In diesem Zusammenhang soll für den Freiraumkorridor Süd, zwischen dem Kölner Volksgarten und dem Bonner Hofgarten, ein Konzept zur langfristigen Sicherung und Entwicklung erarbeitet werden. Der Schwerpunkt dieser Betrachtung liegt auf dem „Kiesabbaugebiet Köln-Wesseling-Brühl“, da sich hier die Siedlungsentwicklung sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft am stärksten darstellen.

Das im Rahmen des Projektes RegioGrün erarbeitete Konzept wurde auf der Grundlage einer Bestandserfassung gemeinsam mit den angrenzende Städten Wesseling und Brühl erarbeitet. Es muss einleitend deutlich hervorgehoben werden, dass es sich hierbei um ein informelles Konzept handelt, das wohl in gewissem Maße vorhandene planungsrechtliche Vorgaben berücksichtigt, jedoch keinen Abgleich mit diesen vollzieht. Dieser Schritt muss noch erfolgen.

Im Folgenden sollen für den Bereich des Meschenicher Sees zunächst der Stand des Planfeststellungsverfahrens und des Bauleitplanverfahrens aufgeführt werden um abschließend den Stand der Regionale 2010 darzustellen.

I. Planfeststellungsverfahren Auskiesung Meschenicher See

1. Verfahrensrechtliche Angaben

Die Abgrabung ist seit Anfang der 50er Jahre genehmigt und in Betrieb. Seit Juni 2000 ist sie per wasserrechtlichem Planfeststellungsbeschluss in den in Anlage 1 a dargestellten Grenzen zugelassen. Zuständige Planfeststellungsbehörde war die Bezirksregierung Köln. Seit Erteilung des Bescheides ist ausschließlich die Stadt Köln für die Abgrabung zuständig.

Die Abgrabung befindet sich in der Abgrabungskonzentrationszone der Stadt Köln. Sie ist im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan als Abgrabungskonzentrationszone ausgewiesen. Die landes- und stadtplanerische Grenze der Abbaukonzentrationszone geht über die planfestgestellte Abgrabungsgrenze hinaus (s. Anlage 2 Bild 1, 2 und 4).

In 2003 wurde der Stadt Köln ein Antrag auf Erweiterung der Abgrabung vorgelegt. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage der Planunterlagen sowie einem Erörterungstermin in 2004 wurde das Antragsverfahren eingestellt.

Grund hierfür war eine Ratsentscheidung aus 2004, den Flächennutzungsplan mit dem Ziel zu ändern, die Abgrabungskonzentrationszone auf die in Juni 2001 planfestgestellte Abgrabungsfläche zu reduzieren (s. Anlage 2 Bild 3). Daher konnten städtische Grundstücke im geplanten Erweiterungsgebiet zu Abgrabungszwecken nicht mehr verpachtet werden. Somit war das Erweiterungsvorhaben nicht mehr realisierbar. Das Antragsverfahren wurde ausgesetzt.

Ende 2005 wurde der Ratsbeschluss angesichts landesplanerischer Bedenken gegen eine Verkleinerung der Abgrabungskonzentrationszone aufgehoben. Seitdem ist der Antragsteller bemüht, eine Erweiterungsplanung zu erstellen, die den stadtplanerischen, landschafts- und artenschutzrechtlichen sowie den abgrabungsrechtlichen Anforderungen genügt.

Nach vielzähligen Abstimmungen wurde im Dezember 2008 eine Planung vorgelegt, die innerhalb der Stadtverwaltung konsensfähig erscheint (s. Anlage 1 a). Diese Planungen wurden in der Sitzung der Bezirksvertretung Rodenkirchen am 02.02.2009 vorgestellt (Vorlage Nr.: 0320/2009). Zwischenzeitlich fanden weitere Detailabstimmungen statt. Der aktuelle Plan aus Juni 2009 liegt der Vorlage als Anlage 1 b bei. Der Betreiber ist zurzeit dabei, einen modifizierten Antrag zu erstellen. Es ist davon auszugehen, dass die Unterlagen im dritten oder vierten Quartal diesen Jahres bei der Verwaltung eingehen. Sobald dies der Fall ist, werden alle Betroffenen, z.B. die Naturschutzverbände und die Träger öffentlicher Belange, beteiligt. Im Anschluss wird die Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Abteilung Immissionsschutz, Wasser und Abfall) als Planfeststellungsbehörde über den modifizierten Antrag entscheiden.

2. Geplante Lage des Badestrand

Die Erweiterungsplanung berücksichtigt den politischen Willen, im Abgrabungsbereich einen Badestrand anzulegen. Gegenstand des wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens wird die Ufergestaltung mit einer Böschungsneigung von 1:10 sein. Alle nutzungsbezogenen Regelungen zum Badestrand einschließlich der erforderlichen Infrastruktur werden im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen, - s. Punkt II dieser Vorlage -.

Der Badestrand ist im Norden der Abgrabung geplant. Hierfür sind landschafts- und naturschutzrechtliche aber auch anlagenbezogene und zulassungsrechtliche Gesichtspunkte entscheidend. Zusammengefasst lassen sie sich wie folgt beschreiben:

1. Der südliche Rand des geplanten Abgrabungsbereiches grenzt im Westen an das Naturschutzgebiet Meschenich, im Osten an das Naturschutzgebiet Vogelacker an. Für beide Schutzgebiete gibt es u.a. Nachweise über stabile Amphibienpopulationen (u. a. streng geschützte Arten).

Die im Süden angrenzende ehemalige Kiesabgrabung „Alberty“ wird zurzeit gerade verfüllt und zu Naturschutzzwecken hergerichtet (s. Punkt 2). Damit ist der gesamte südlich der Erweiterungsplanung liegende Raum aus Naturschutzsicht als sehr sensibel zu betrachten und als Verbindungskorridor unbedingt zu erhalten. In der stadtintern abgestimmten Erweiterungsplanung sind am Südufer ausgedehnte Flachwasserzonen mit einzelnen Kiesinseln vorgesehen, die die bereits vorhandenen Strukturen ergänzen.

2. Im Süden der Abgrabung finden derzeit Rekultivierungsmaßnahmen statt. Die Maßnahmen sind weitgehend umgesetzt. Mit der Beendigung ist in 2010 zu rechnen. Die ca. 8,5 ha große Rekultivierungsfläche wird als Extensivwiesenfläche mit einzelnen Gehölzpflanzungen hergestellt sowie mit der Anlage zweier Trockenbiotop und weiteren Strukturelementen angereichert. Eine Badenutzung mit der entsprechend notwendigen Infrastruktur würde diesem Rekultivierungsziel vollständig entgegenlaufen und stellt eine Gefahr für die umliegenden, bereits zum jetzigen Zeitpunkt hochwertigen Naturschutzflächen dar.

3. Im Zuge der Rekultivierung der vorgenannten Altabgrabung Alberty befinden sich im Süden angeschüttete Böden. Erfahrungsgemäß sind die Herstellungskosten für standsichere Badestrände in derartigen Anschüttungsbereichen immens hoch und unwirtschaftlich. Im Norden dagegen sind alle Optionen vorhanden, den Badestrand im anstehenden Material zu errichten.

Außerdem bedürften die bereits ausgeführten Rekultivierungen einer grundlegenden Neugestaltung. Derzeitige Investitionen würden sich als Fehlinvestitionen erweisen.

4. Der Badestrand ist südexponiert geplant und soll insbesondere eine stadtteilbezogene Aufwertung bewirken (s. auch II. B-Planverfahren). Darüber hinaus existiert der verbindliche Planfeststellungsbeschluss von 2000, der eine Badenutzung im Süden der Abgrabung u. a. auch aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit nicht vorsieht.

II. Bebauungsplanverfahren

Das laufende Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat eine umfassende formelle Konzentrationswirkung für den geplanten Ausbau eines Gewässers, d.h. es regelt hier die Auskiesung und die Rekultivierung und ersetzt andere behördliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder Zustimmungen und garantiert somit eine zu anderen Planungsvorgaben widerspruchsfreie Planung. Das Planfeststellungsverfahren ist vorrangig, konzentriert sich jedoch nur auf Regelungserfordernisse des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Erst nach Abschluss dieses Verfahrens besteht die Möglichkeit nachfolgende Nutzungsvorstellungen durch Planungsrecht d.h. den Bebauungsplan zu konkretisieren.

Das heißt erst nach einem Planfeststellungsbeschluss und der Klarheit über Wasserlinien, Böschungsgestaltung und -neigung, Auskiesungszeiten, Verfüllung und Rekultivierung etc. kann der Bebauungsplan die Zielvorstellung der späteren Nutzung konkretisieren.

Aus diesem Grunde ist der Abschluss des Planfeststellungsverfahrens abzuwarten.

Die Ziele und Inhalte der beabsichtigten Planfeststellung werden den Gremien des Rates rechtzeitig vorgestellt.

Die Zielvorstellungen aller am Planungsprozess Beteiligten sollten jedoch frühzeitig Berücksichtigung finden, auch wenn sie teilweise noch nicht umgesetzt werden können.

Aus diesem Grunde wurde aufgrund einer verwaltungsintern abgestimmten Freiflächenkonzeption mit dem Antragsteller des Planfeststellungsverfahrens die spätere Badenutzungsmöglichkeit auf der Nordseite und in längeren Verhandlungen die flachen Böschungsneigungen hierzu festgelegt.

Grundziel der Freiflächenkonzeption ist es, den Süden des Sees als verbindendes Element zwischen dem Naturschutzgebiet NSG 6 „Kiesgruben Meschenich“ und NSG 7 „Am Vogelacker“ naturnah und unter Aspekten des Naturschutzes als beruhigte Zone zu entwickeln. Die Nordseite soll der Freizeit und Erholung dienen und somit auch durch Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Meschenich und Immendorf für die aktive Erholung entwickelt werden. Hier soll in Südausrichtung auch der Badebetrieb mit Parkplätzen entstehen. Eine ÖPNV-Anbindung zwischen Meschenich und Immendorf besteht bereits. Die Zaunhofstraße als Erschließungsverbindung muss jedoch mit Fuß- und Radweg ausgebaut und jeweils in Immendorf an die BAB A 555 aber insbesondere in Meschenich an die Brühler Str. problemfrei und leistungsfähig angebunden werden. Der Badeseesoll in erster Linie der Bevölkerung im Kölner Süden dienen. Ein übermäßiger überregionaler Betrieb ist durch eine Besucherverteilung zum neuen Badesees in Wesseling hin und zu den Badeseen der Ville nicht zu befürchten.

Während der Auskiesungsbetrieb die Voraussetzungen für einen Badestrand auf der Nordseite und damit für die Stadt kostenfrei direkt einplanen kann, besteht auf der Südseite nach einer bereits erfolgten Auskiesung, Teilverfüllung und Rekultivierung die Notwendigkeit eines erneuten kostenintensiven umweltrelevanten Eingriffs und Aushubs über und unter Wasser zur Herstellung der erforderlichen Böschungsneigungen, die auch seitens der Stadtplanung nicht mitgetragen werden.

Die Entwicklung eines Badesees auf der Südseite an der L 150 scheidet aus.

Sollte ein B-Plan-Verfahren in diesem Bereich umgesetzt werden, so ist darauf hinzuweisen, dass der Geltungsbereich des Landschaftsplanes neu festzulegen ist. Seitens der Unteren Landschaftsbehörde ist für den Badestrand und die Parkplätze keine Unterschutzstellung erforderlich.

III. Regionale 2010 – RegioGrün – Freiraumkorridor „Die Rheinischen Gärten“, Projekt „Kiesabbau Meschenich – Keldenich“

Problemstellung

Aufbauend auf dem Gesamtkonzept RegioGrün hat das Büro WGF Landschaft aus Nürnberg seit Juli 2007 die Fortführung und Detaillierung für einen Teilbereich des Süd-Korridors („Die Rheinischen Gärten“) in Form eines weiterführenden Entwicklungskonzeptes erarbeitet.

Ziel dieses Rahmenkonzeptes ist die Formulierung einer klaren konzeptionell-planerischen Vorgabe für die Zeit nach den Kiesabbauaktivitäten. Es werden Räume für die Funktionen Erholung und Naturschutz definiert sowie neue Wegeverbindungen ausgewiesen.

Der Vertiefungsbereich erstreckt sich von Meschenich/Immendorf auf Kölner Stadtgebiet über den Freiraumkorridor zwischen Wesseling und Brühl bis zur südlichen Stadtgrenze von Wesseling bei Bornheim-Sechtem. Das Konzept ist abgeschlossen und liegt als Bericht mit Plänen und Maßnahmenvorschlägen vor.

Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die Kiesabgrabungen im Bereich von Köln-Meschenich, Brühl und Wesseling. In diesem Bereich wird seit 70 Jahren Kies abgegraben. Einige der ersten Kiesgruben sind bereits als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Weitere Gruben werden derzeit rekultiviert und einige Kiesabgrabungen werden aktiv betrieben.

Dieser Bereich ist von großer Bedeutung für die Freiraumentwicklung, da er zwischen den Siedlungsgebieten und den Verkehrsachsen den einzigen Freiraum für die Naherholung und den Landschaftsschutz darstellt. Das besondere Problem bei der Durchsetzung von gemeinsamen Planungszielen ist jedoch, dass die vielen Kiesgruben aus unterschiedlichen Genehmigungsverfahren entstanden sind. Planfeststellungsbeschlüsse gibt es nur für die neueren Abgrabungen.

Konzept

Nach einer Bestandsaufnahme und der Analyse der Unterlagen wurde ein Konzept für die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung erarbeitet.

Das Gesamtkonzept formulierte in Fortentwicklung der für RegioGrün – „Die Rheinischen Gärten“ benannten Ziele die Vorstellung, dass als konsequente Folge der bis-

herigen Abbau- und Rekultivierungsaktivitäten mittelfristig folgendes Bild einer neuen Kiesabbau-Folgelandschaft entstehen sollte.

Grundidee war es, an den nördlichen und südlichen Enden gut ausgestattete und leistungsfähige Bade- und Freizeitseen zu entwickeln, die in der Lage sein sollten, den enormen Erholungsdruck auf die bereits heute naturschutzfachlich wertvollen Bereiche in der Mittelzone aufzufangen. Im mittleren Abschnitt sollte der landschaftlichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt werden.

Bei Immendorf sollte eine Wasserfläche, großzügig mit Liege- und Grünflächen ausgestattet, für eine intensive überregionale Freizeit- und Erholungsnutzung entstehen. In dem Seengebiet von Meschenich bis Berzdorf dagegen sollte der Sukzession Raum gegeben werden, so dass sich nach und nach Gehölzflächen, extensiv genutzte Wiesenflächen und Feuchtgebiete ausbilden können, die von der Route nur gequert, aber nicht weiter erschlossen werden. Auf der Höhe von Keldenich entsteht in Teilbereichen der Abgrabungsfläche ein lokaler Erholungsschwerpunkt, der mit geeigneter Infrastruktur und ausreichend Liegewiesen und Grünflächen ausgestattet ist.

Weitere Attraktionen sollte der Erholungsschwerpunkt im Süden durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Schlössern Brühl und Falkenlust und zum Entenfangschlösschen mit Parkanlage erhalten. Der historische Entenfang war Teil des gestalteten östlichen Korridorrandes, der sich von Wesseling über Keldenich bis nach Urfeld zieht. Er soll im Umfeld aufgewertet werden. Ein neuer Aussichtspunkt soll Ausblicke sowohl auf die Naturlandschaft des Entenfangs als auch auf die durch großmaßstäbliche Industrie geprägte Stadtlandschaft von Wesseling ermöglichen.

Das Konzept sollte durch Wegeverbindungen sowie durch Grün- und Freiraumelemente ergänzt werden. Das Wegekonzept sah nur in geringen Teilen eine Neuanlage bzw. den Ausbau von Wegen vor. Überwiegend sollen vorhandene zumeist asphaltierte Verbindungen genutzt werden. Die Beschilderung der Routen sollte grundsätzlich entsprechend den Vorgaben RegioGrün ausgeführt werden.

Mit dem gesamträumlichen Konzept, das über die Gemarkungsgrenzen und die Grenzen der Einzelvorhaben hinaus ging, sollte aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten und Chancen zur Entwicklung einer konsistenten Kiesfolgelandschaft bestehen.

Dieses Konzept war informell angelegt, d.h. es besitzt keine Rechtsbindung. Dennoch kann es den drei beteiligten Städten und den für die Genehmigung zuständigen Behörden eine wichtige Arbeitsgrundlage sein. Den interessierten Firmen sollte es Orientierung bieten, ebenso der Landwirtschaft und den Verbänden, nicht zuletzt auch einer interessierten Öffentlichkeit.

Leider zeigte sich, dass die beauftragte konzeptionelle Planung für den Bereich Meschenich/Immendorf nicht mit den bestehenden rechtlichen und gesamtplanerischen Vorgaben in Übereinstimmung zu bringen war (s. auch nächster Punkt „Weiteres Verfahren“).

Weiteres Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Brühl und der Stadt Wesseling hat im Sommer 2008 das Rahmenkonzept zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit ihrer weiteren Verfolgung beauftragt.

In Köln ist dieser Beschluss aufgrund der bereits aufgeführten Sachzwänge durch die planerischen Grundlagen noch nicht gefasst worden.

Entscheidender Unterschied zwischen den gutachterlichen Hinweisen und den planerischen Grundlagen war die Tatsache, dass der Gutachter für die Entwicklung des Badesees auf Kölner Stadtgebiet folgende Vorgabe formuliert hatte:

„Der noch laufende Abbau zwischen Meschenich und Immendorf erlaubt die Ausbildung einer großen zusammenhängenden Wasserfläche, die in Teilen auch für eine Badenutzung erschlossen werden kann.

Aufgrund der Verkehrsgunst mit der Lage zwischen übergeordneten Straßen, wie der BAB A 555 im Osten und der vorgesehenen Umgehungsstraße B 51n um Meschenich im Westen, lässt sich über die Verbindungsspanne der L 150 und dem bestehenden Anschlussknoten mit der L 182 ein regionaler Erholungs- und Badeschwerpunkt im Süden Kölns erschließen, ohne dass Wohngebiete belastet werden. Eine größere Zahl von Stellplätzen kann in einem Waldgürtel entlang der Kerkrader Straße untergebracht werden, welcher teilweise schon im Aufbau begriffen ist und die naturnahen Bereiche des Naturschutzgebietes zu einem geschlossenen Waldgürtel im Süden von Meschenich und Immendorf zusammenfasst .

Am Süd- und Westufer des neuen „Nordsees“ könnte eine Badezone mit Spiel- und Liegeflächen entstehen. Die übrigen, bereits in Teilen rekultivierten Flächen verbleiben für eine landschaftliche Entwicklung.“

Da das freiraumplanerische Konzept jedoch frei von Sachzwängen entwickelt wurde, stehen diese Aussagen für den Bereich des Abgrabungsschwerpunktes Meschenich/Immendorf im Widerspruch zu den bestehenden Vorgaben der Raumanalyse, des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans sowie insbesondere des geltenden Planfeststellungsbeschlusses von 2000.

Das Verfahren des Regionale-Projekts sah zunächst ein mehrstufiges Werkstattverfahren vor, um eine konsensfähige Lösung hinsichtlich der späteren Erholungsnutzung zu finden. Am Ende des Verfahrens sollte ein konkretes, mit den planerischen Grundlagen abgestimmtes Ergebnis stehen, eine Art Machbarkeitsstudie mit klar definierten räumlich, funktional und gestalterischen Grundaussagen, welche im Anschluss in einem formalen Rechtsverfahren (B-Plan) weiterentwickelt werden könnten.

Bei der verwaltungsinternen Abstimmung zur Vorbereitung dieses Werkstattverfahrens stellte sich jedoch heraus, dass neben den widersprechenden planerischen Grundlagen darüber hinaus auch die Konsensbemühungen zum laufenden Planfeststellungsverfahren zwecks Ausweitung der bisher genehmigten Auskiesung schon soweit gediehen sind, dass die Durchführung einer Werkstatt nicht mehr zielführend ist. Die Verwaltung hat deshalb von der Durchführung einer Werkstatt Abstand genommen.

Stattdessen wird der Schwerpunkt des Regionale 2010 Projektes nun auf die Schaffung einer durchgängigen und der Erholungsnutzung gerecht werdenden Wegeverbindung vom Äußeren Grüngürtel bis zur südlichen Stadtgrenze gelegt. Die Verwaltung wird den Gremien des Rates nach Fertigstellung der Planung eine entsprechende Beschlussvorlage vorlegen.

Insgesamt sind für dieses Vorhaben 550.000 € im Haushalt eingestellt. Das Projekt ist Teil des Gesamtprojektes RegioGrün und wird mit EU-Mitteln kofinanziert.

Beantwortung der Anfragen

1. Anfrage von RM Waschek zu TOP 18.1 Kiesgrube in Meschenich – B-Plan-Aufstellung in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 24.06.08

„RM Waschek spricht die B-Plan-Aufstellung im Bereich Kiesgrube in Meschenich an. Hier sollte möglicherweise eine Bademöglichkeit eingerichtet werden. Nunmehr habe er aus dem Bereich der Regionale erfahren, dass in diesem Bereich eine Verbindung nach dem Erftkreis übergehen soll. Er bittet um Auskunft, ob diese Planung bestehe, wie sie ggf. aussehe und ob sie in einem Ausschuss vorgestellt worden sei.“

Das im Rahmen des Projektes RegioGrün erarbeitete Konzept wurde auf der Grundlage einer Bestandserfassung gemeinsam mit den angrenzende Städten Wesseling und Brühl erarbeitet. Es muss deutlich hervorgehoben werden, dass es sich hierbei um ein informelles Konzept handelt, das wohl in gewissem Maße vorhandene planungsrechtliche Vorgaben berücksichtigt, jedoch keinen Abgleich mit diesen vollzieht. Dieser Schritt muss noch erfolgen.

In den og. Ausführungen werden für den Bereich des Meschenicher Sees zunächst der Stand des Planfeststellungsverfahrens und des Bauleitplanverfahrens aufgeführt, um abschließend den Stand der Regionale 2010 Überlegungen darzustellen.

2. Sachstandsanfrage des RM Waschek – Kiesgrube Meschenich in der Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 19.03.2009

„RM Waschek erklärt, dass der Auskieser Grundstücke außerhalb des Planfeststellungsgebietes im Eigentum hat und erkundigt sich nach der Möglichkeit der Stadt, mit ihm diese gegen innerhalb des Planfeststellungsgebietes liegende Flächen der Stadt zu tauschen.“

Ferner sei im Rahmen der politischen Diskussion eine Bademöglichkeit im Süden kommuniziert worden. Nach seinem Kenntnisstand soll dies aber nun im Norden angelegt werden. Er bitte um einen Sachstandsbericht.

Der oben aufgeführte Sachstandsbericht erläutert eingehend die Gründe für die Ausweisung des künftigen Badestrandes im nördlichen Teil des Gewässers.

Zum Schluss bittet er um Klärung, ob die Kiesgrube Meschenich noch in der Regionale 2010 enthalten ist.

Der gesamte Freiraumkorridor von Köln bis nach Bonn ist Teil des RegioGrün Konzeptes. Im Rahmen der Präsentation zur Regionale 2010 wird der Bereich der Kiesgrube Meschenich jedoch nicht eingehender betrachtet. Der Schwerpunkt der Umsetzung liegt auf der Schaffung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Äußeren Grüngürtel und der südlichen Stadtgrenze.

3. Gemeinsame Anfrage der SPD-Fraktion und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün vom 18.06.2009

„Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist das Regionaleprojekt „Die Rheinischen Gärten“ als Förderprojekt der Regionale 2010 angemeldet? Wenn nein warum nicht?

Das Projekt „Die Rheinischen Gärten“ ist weiterhin Teil des Regionale 2010 Projektes RegioGrün.

2. Warum ist der einstimmige Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur unverzüglichen Aufstellung eines Bebauungsplans für den Abgrabungsschwerpunkt Meschenich vom 10.04.2008 noch immer nicht umgesetzt?

Erst nach Abschluss des laufenden Planfeststellungsverfahrens besteht die Möglichkeit nachfolgende Nutzungsvorstellungen durch Planungsrecht d.h. den Bebauungsplan zu konkretisieren.

3. Wie ist der aktuelle Sachstand um die Durchführung des vorgenannten Werkstattverfahrens?

Bei der verwaltungsinternen Abstimmung zur Vorbereitung des Werkstattverfahrens zeigte sich, dass die Konsensbemühungen zum laufenden Planfeststellungsverfahren zwecks Ausweitung der bisher genehmigten Auskiesung schon soweit gediehen sind, dass die Durchführung

einer Werkstatt nicht mehr erforderlich ist. Die Verwaltung hat deshalb von der Durchführung einer Werkstatt Abstand genommen.

4. Ist die im Rahmen des räumlichen Planfeststellungsverfahrens erforderliche Stellungnahme der Stadt Köln bereits an die Bezirksregierung abgegeben worden? Welche Ausschüsse wurden hierüber in Kenntnis gesetzt? Warum ist der Stadtentwicklungsausschuss bzw. der Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün nicht eingebunden worden?

Es handelt sich hier um ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren nach den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes, das nicht von der Bezirksregierung durchgeführt wird, sondern von der Stadt Köln als zuständiger Wasser- und Abgrabungsbehörde. Insofern wird keine Stellungnahme, wie sie z.B. in straßenrechtlichen Verfahren der Bezirksregierung zu erstellen ist, gefertigt. Wenn der modifizierte Erweiterungsantrag für die Abgrabung vorliegt, erfolgt eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und anderer Betroffener z.B. der Grundstückseigentümer, anschließend findet die Abwägung statt und der Planfeststellungsbescheid wird gefertigt. Die Erstellung des Planfeststellungsbescheides ist ein einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung.

4. Anfrage von RM Bacher im Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün vom 18.06.2009

„RM Bacher fragt, welche Zuschussmittel der Stadt Köln verloren gingen, wenn das Regionale-Projekt nicht durchgeführt werde.“

Das Regionale Projekt RegioGrün wird weiterverfolgt. Insofern gehen die vorgesehenen Zuschussmittel nicht verloren.

5. Dringlichkeitsantrag der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 22.06.2009

„Die Verwaltung (Grünflächenamt, Stadtplanungsamt und Umweltamt) wird gebeten, der Bezirksvertretung Rodenkirchen einen ausführlichen Bericht mit Zeit-, Maßnahmen- und Finanzierungsplan in der Sitzung vom 31.08.2009 zu geben und die Mitteilung 2243/2009 zu diesem Punkt zu erläutern.“

Der ausführliche Bericht ist dieser Stellungnahme vorangestellt.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.4 Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung ehemaliger Friedhofserweiterungsflächen
VI/15
3140/2008**

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss **stellt** die Beschlussvorlage auf Grund der Vorbereitungsergebnisse **zurück**.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

**1.5 Stadtentwicklungskonzept Wohnen
Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau
VI/15; V/56
3280/2009**

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss **stellt** die Beschlussvorlage auf Grund der Vorbereitungsergebnisse **zurück**.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

**1.6 Bebauung am Breslauer Platz
- Verzögerung des Projektes durch Umlegung von Leitungstrassen der
DB AG -
VI/61
4339/2009**

Mitteilung:

Rahmenplanung

Im Dezember 2008 wurde das kooperative Werkstattverfahren "Bebauung am Breslauer Platz" mit der Sitzung der Empfehlungskommission abgeschlossen. Davon ausgehend wurde das Büro Büder + Menzel beauftragt, das im Werkstattverfahren empfohlene Konzept mit einem in ein Sondergebäude integrierten Busbahnhof im Sinne der Juryempfehlungen zu überarbeiten und auf dieser Basis einen Rahmenplan zu

erarbeiten. Die Aussagen zur Verkehrskonzeption wurden gemeinsam mit dem Verkehrsplanungsbüro Runge + Kuchler entwickelt. Es ist beabsichtigt, im weiteren Verfahren den Bebauungsplan auf Basis dieser Planung zu entwickeln. Die erarbeitete Rahmenplanung ist zurzeit als Mitteilungsvorlage Nr. 2985/2009 in der Beratung.

Verzögerung durch Umlegung von Leitungstrassen

Zwischenzeitlich hat sich erneuter Abstimmungsbedarf ergeben, da sich herausgestellt hat, dass mehrere im Plangebiet liegende Baufelder von Leitungstrassen der Deutschen Bahn AG durchschnitten werden. Das Plangebiet ist heute noch als Fläche zu Bahnbetriebszwecken gewidmet und kann erst nach einer Verlegung der Leitungen förmlich freigestellt und dann durch einen Bebauungsplan einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die hierzu erforderlichen technischen Planungen werden durch die Bahn AG in die Wege geleitet. Zurzeit wird eine Vorplanung für eine mögliche Umlegung erarbeitet. Das weitere Verfahren wird sich hierdurch voraussichtlich erheblich (nach Aussage der Bahn bis zu 36 Monate) verzögern. Durch die Planungen zur Verlegung der Leitungstrassen und die bauliche Umlegung entstehen Kosten, die gegebenenfalls mit dem Ankauf der Grundstücke der Bahn verrechnet werden können. Die Höhe der Kosten ist erst nach Abschluss der Vorplanungen abschätzbar. Die Übernahme der Kosten für Verlegungen im Bereich der Grundstücke der Fa. Aurelis wird zwischen der Bahn AG und der Aurelis direkt geklärt.

Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird parallel weitergeführt, kann aber erst nach einer förmlichen Freistellung der Flächen durch das Eisenbahnbundesamt zur Rechtskraft gebracht werden. Die Beschlussvorlage für den Vorgabenbeschluss wird voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses beraten.

Anlage

Plan der Leitungstrassen, Bestand und geplante Verlegung, verkleinert

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

- 1.7 Revitalisierung von Porz-Mitte, Friedrich-Ebert-Platz
Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung zum Antrag der SPD-Fraktion und Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 09.10.2009
230/3-7
4273/2009**

Mitteilung:

Zum Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 09.10.2009 zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.12.2009 in der obigen Angelegenheit nimmt die Liegenschaftsverwaltung wie folgt Stellung:

Die Liegenschaftsverwaltung führt mit dem derzeit einzig hier bekannten Kaufinteressenten für das ehemalige Hertie-Warenhaus seit langem konstruktive Gespräche über die städtische Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz in Köln-Porz. Die Tiefgarage spielt im Rahmen des notwendigen Stellplatznachweises nämlich die entscheidende Rolle.

In diesen Gesprächen hat die Liegenschaftsverwaltung klargestellt, dass nach eingehender juristischer Prüfung für die Übertragung des erforderlichen Eigentums an der Tiefgarage lediglich ein Verkauf in Betracht kommt.

Aufgrund der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der bestehenden öffentlichen Widmung des über der Tiefgarage befindlichen Friedrich-Ebert-Platzes bedeutet das im konkreten Fall, dass der in Rede stehende Kaufinteressent keinerlei Einwirkungsmöglichkeiten auf die Platzfläche hat und eine Realisierung der von ihm in der Vergangenheit angedachten „großen“ Bebauung, wenn überhaupt, erst nach Durchführung eines separaten und von ihm zu initiiierenden B-Plan-Änderungsverfahrens sowie anschließender förmlicher Einziehung der öffentlichen Platzfläche möglich wäre. Es würde sich bei dem angedachten Grundstücksverkauf, der der abschließenden Genehmigung des Rates bedarf, also um einen Vorgang handeln, aus dem der Kaufinteressent keinerlei Rechte für die Bebauung der Platzfläche herleiten kann.

Der Kaufinteressent hat die Kaufpreisvorstellung der Stadt zur Kenntnis genommen, allerdings auch erklärt, dass sein Projekt zur Revitalisierung wirtschaftlich tragfähig sein müsse. Insofern werde er das erzielte Ergebnis in seine Verhandlungen mit dem Eigentümer der Warenhausimmobilie einfließen lassen und anstreben, dass von dort eine adäquate Kaufpreisreduzierung erfolgt. Über das Ergebnis werde er die Stadt informieren. Dies steht bisher jedoch noch aus (Stand: 20.11.2009).

In der Sitzung am 27.08.2009 hat der Liegenschaftsausschuss die Verwaltung im Rahmen der Beschlussfassung über den Antrag der CDU-Fraktion vom 20.08.2009 beauftragt, bis zur Sitzung des Rates im November 2009 eine verwaltungsseitig abgestimmte und mit dem Investor endverhandelte Verkaufsvorlage vorzulegen.

Am 25.09.2009 fand mit Vertretern des Eigentümers der Warenhausimmobilie und der Liegenschaftsverwaltung bei Herrn Stadtkämmerer Dr. Walter-Borjans ein Gespräch statt, in dessen Verlauf man von Seiten des Eigentümers der Warenhausimmobilie bestätigt haben wollte, dass eine zusätzliche Subventionierung der Stadt zur Sanierung der Tiefgarage über die angedachte Kaufpreisreduzierung auf einen Euro hinaus nicht möglich wäre.

Über den vorgenannten Sachverhalt wurde die Bezirksvertretung Porz im Rahmen der Stellungnahme zu einem Antrag der CDU-/ und FDP-Fraktion vom 07.09.2009 (vgl. Vorlagen-Nr. 3951/2009) in ihrer Sitzung am 22.09.2009 unterrichtet.

Der in dem jetzt vorliegenden Antrag formulierte Beschlussvorschlag – Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit Vorgaben - würde bei Zustimmung dazu führen, dass, bedingt durch den zeitlichen Aspekt (Verfahrensdauer nach Vorlage der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen = mind. 6 Monate) die gesamten bisher erzielten Verhandlungsergebnisse hinfällig wären. Der derzeit einzige Kaufinteressent hat jedenfalls bereits telefonisch auf Rückfrage erklärt, vom Erwerb des Warenhauses und Tiefgarage schon aus zeitlichen Gründen Abstand zu nehmen, wenn im Vorfeld ein „städtebaulicher Wettbewerb“ durchzuführen wäre.

Auch vor dem Hintergrund, dass die städtische Tiefgarage und das im Fremdeigentum befindliche Warenhaus als faktische wirtschaftliche Einheit betrachtet werden müssen, rät die Liegenschaftsverwaltung von der aufgeführten Beschlussfassung dringend ab.

Zu Punkt 2. des Antrages vom 09.10.2009 kann bereits heute wie folgt Stellung genommen werden:

Die Liegenschaftsverwaltung weist einleitend in aller Deutlichkeit darauf hin, dass die hier angedachte „Loslösung“ der Tiefgarage aus dem faktischen wirtschaftlichen Verbund mit dem Warenhaus für die Revitalisierung des Hertie-Warenhauses zu einem gravierenden Problem führt. Der Betrieb der Tiefgarage nach umfangreicher Sanierung und technischer Erneuerung ohne das Warenhaus wäre zwar grundsätzlich möglich, eine Revitalisierung des Warenhauses ohne die Tiefgarage jedoch nicht. Zum Einen sind baurechtlich notwendige Stellplätze nachzuweisen, zum Anderen ist eine Einzelhandelsimmobilie ohne Kundenparkplätze nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Sollte also der vorliegende Antrag in dieser Form beschlossen und umgesetzt werden, so würde Porz zwar unter Aufwendung von mehreren Millionen Euro Steuergeldern – Finanzmittel zur Sanierung der Tiefgarage stehen im übrigen im Haushalt derzeit im notwendigen Umfang auch nicht zur Verfügung – ggfs. eine Randbebauung, eine sanierte Tiefgarage – mit einer faktischen Frequentierung lediglich an Markttagen – und einen qualitätsvollen Friedrich-Ebert-Platz mit Aufenthaltsqualität aber auch eine auf unbestimmte Zeit leerstehende Kaufhausruine genau im Zentrum haben.

- zu a) Gemäß aktueller Stellungnahme der Straßenbauverwaltung kann auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen in der Tiefgarage gänzlich verzichtet werden, da das Angebot an Stellplätzen im unmittelbaren Umfeld als ausreichend angesehen werden kann. Diese Aussage ist auch belegbar durch die Wirtschaftlichkeitsdaten der Tiefgarage aus den vergangenen Jahren.
- zu b) Eine Übernahme der unsanierten Tiefgarage durch den Erwerber des Westgrundstücks (Bereich der Randbebauung) ist selbst bei Reduzierung des Kaufpreises auf einen Euro wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Kosten für die Sanierung der Tiefgarage belaufen sich nach einem der Liegenschaftsverwaltung vorliegenden Gutachten auf rd. 4,6 Mio. Euro. Zu den Sanierungskosten kämen dann bei einer unterstellten 3-4-geschossigen Bebauung noch einmal rd. 1 Mio.

Euro Mehrkosten für erforderliche Gründungsmaßnahmen innerhalb des Tiefgaragenbaukörpers hinzu. Bei einer zulässigen Ausnutzung der Randbebauung mit 4.000 m² BGF ergeben sich weiterhin Baukosten in Höhe von mindestens 7 Mio. Euro. Daraus resultierend betragen die Herstellungskosten pro m² BGF rd. 3.150,- €.

- zu c) Da der Liegenschaftsverwaltung bisher mit Ausnahme des einleitend aufgeführten Kaufinteressenten, der die Tiefgarage unsaniert übernehmen würde, keine weiteren Investoren bekannt sind, können hinsichtlich möglicher Beteiligung weiterer Investoren an den Kosten der Tiefgaragensanierung keine Aussagen getroffen werden. Es erscheint jedoch aufgrund der Gesamtsituation unwahrscheinlich, dass sich ein solcher Investor findet.
- zu d) Eine Sanierung der Tiefgarage mit anschließendem Weiterbetrieb durch die Stadt Köln ist nach Auffassung der Liegenschaftsverwaltung weder sinnvoll, noch wirtschaftlich vertretbar. Ein Verkauf der Tiefgarage im sanierten Zustand erscheint zwar möglich, jedoch dürfte es äußerst unwahrscheinlich sein, dass ein Investor bereit ist, den dann anzuhaltenden Wert (mindestens Sanierungskosten plus Bodenwert) zu entrichten. Ein Verkauf unterhalb dieses Wertes würde gegen EU-beihilferechtliche Bestimmungen verstoßen.

Ziel ist es, für den Erwerber der Warenhausimmobilie günstige Rahmenbedingungen zu schaffen, die ihm eine wirtschaftliche Darstellbarkeit des Gesamtprojektes ermöglichen und gleichzeitig zu einer Aufwertung von Porz-Mitte und insbesondere des Friedrich-Ebert-Platzes führen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

Frank Michels
Schriftführer