



**Geschäftsführung  
Liegenschaftsausschuss**

Frau Lesser

Telefon: (0221) 23074

Fax: (0221) 24500

E-Mail: gerhild.lesser@stadt-koeln.de

Datum: 17.05.2013

**Niederschrift**

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 22.04.2013, 17:00 Uhr bis 17:30 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Heinrich Böll Saal ( Raum-Nr. B 120)

**Anwesend waren:**

**Vorsitzender**

Herr Jörg Frank GRÜNE

**Stimmberechtigte Mitglieder**

Herr Werner Böllinger	SPD	
Herr Lutz Tempel	SPD	
Herr Herbert Gey	CDU	
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU	
Herr Manfred Richter	GRÜNE	(ab 17:15 Uhr)
Herr Bürgermeister Manfred Wolf	FDP	

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

Herr Bernd Fieber proKöln

**Verwaltung**

Frau Beigeordnete Ute Berg  
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster  
Amt für Landschaftspflege u. Grünflächen

**Schriftführerin**

Frau Gerhild Lesser

Die Verwaltung zieht vor Eintritt in die Tagesordnung nachfolgende Beschlussvorlage und nachfolgende Mitteilung zurück:

10.2.8 Verkauf des Grundstücks Bürgerstraße 2 / Alter Markt, Köln-Altstadt-Nord  
0930/2013

12.2 Grundstücksvergabe Katterbacher Weg  
1039/2013

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der verfristeten und als Tischvorlage überreichten Mitteilungen und Beschlussvorlagen einverstanden und beschließt folgende Tagesordnung:

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

#### **1 Vorlagen / Mitteilungen**

1.1 Rheinboulevard - Teilbereich II: Ufertreppe und Boulevard  
hier: Umplanung Teilbereich Boulevard  
VI/67  
4194/2012

1.2 Grundstücksmarktbericht 2013 für die Stadt Köln  
231  
1243/2013

1.3 Förderung des Studentischen Wohnungsbau in Köln  
hier: städtisches Grundstück Franz-Kreuter-Str. in Ehrenfeld  
VI/15; 230/1 (bezügl. Anfrage BM Wolf)  
0950/2013

## I. Öffentlicher Teil

### 1 Vorlagen / Mitteilungen

#### 1.1 Rheinboulevard - Teilbereich II: Ufertreppe und Boulevard hier: Umplanung Teilbereich Boulevard VI/67 4194/2012

RM Frank fragt, warum die Beschlussvorlage dem Liegenschaftsausschuss zur Beratung vorgelegt worden ist.

Die Verwaltung erläutert, dass im Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung der im Eigentum des Landschaftsverbandes Rheinland stehenden Parkplätze Grundstückstauschverhandlungen aufzunehmen sind. Die Verwaltung wird hiermit dazu beauftragt.

#### **Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat die Annahme des folgenden Beschlussvorschlages:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Umplanung Teilbereich Boulevard (Anlage I und I b) im Rahmen des Projektes Rheinboulevard umzusetzen. Die hierdurch entstehenden Mehrkosten in Höhe von insgesamt rd. 940.000 € werden in Höhe von rd. 360.000 € im Rahmen der investiven Gesamtfinanzierung bei Finanzstelle 6700-1301-1-9730 / Regionale 2010 – Rheinboulevard aufgefangen. Die konsumtiven Mehraufwendungen in Höhe von rd. 580.000 € müssen im Rahmen des Veränderungsnachweises zum Hpl.-Entwurf 2013/2014 für die Jahre 2015 und 2016 im Teilergebnisplan 1301 / Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen zusätzlich bereitgestellt werden. Des Weiteren müssen konsumtive Aufwendungen in Höhe von 32.000 € für Anmietungen während der Bauphase im o. g. Veränderungsnachweis veranschlagt werden.

Der Rat nimmt das Ergebnis der Planungen zum Historischen Park Deutz zur Kenntnis (Anlage II). Eine Realisierung des Historischen Parks ist erst nach gesicherter Finanzierung möglich.

Der Rat begrüßt die Planungen zum Wegfall der bestehenden Parkplätze rheinseitig des Landeshauses sowie deren Verlagerung und die Gestaltung der frei werdenden Fläche als Rasenfläche und beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des Entwurfs S. 27 der Anlage 1, Verhandlungen mit dem Landschaftsverband Rheinland aufzunehmen.

Anmerkung: Aus technischen Gründen wird auf die Beifügung der Anlage zur Niederschrift verzichtet

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig empfohlen

**1.2 Grundstücksmarktbericht 2013 für die Stadt Köln**  
**231**  
**1243/2013**

**Mitteilung:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat in seiner Gesamtsitzung am 05.02.2013 sowie in einer Sondersitzung am 28.03.2013 über die Entwicklung auf dem Kölner Immobilienmarkt beraten und Indexreihen für die allgemeine Bodenpreisentwicklung, die Bodenrichtwerte sowie weiterer für die Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Rohertragsvervielfältiger) beschlossen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 5 % und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 2 %.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 5 % sowie im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 4 %, nachdem im letzten Jahr dort Preisentwicklung von + 10 % im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen war.

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex stieg um + 4 % gegenüber 2011.

Für die Bodenwerte von Grundstücken für Bürobauten sowie Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen konnte keine Preisentwicklung festgestellt werden.

Die zonalen Bodenrichtwerte für Ackerland stiegen gegenüber 2011 um 0,10 €/m<sup>2</sup> bis zu 0,40 €/m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlicht seine Kenntnisse über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in seinem „Grundstücksmarktbericht 2013 für die Stadt Köln“ (Stichtag 01.01.2013). Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal des Landes unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) veröffentlicht und sind dort kostenfrei einsehbar.

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen stellt mit BORISplus interessierten Nutzern

- die Bodenrichtwerte für Bauland (flächendeckend),
- die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen),
- die Bodenwertübersichten (flächendeckend),
- die Grundstücksmarktberichte (soweit erstellt und veröffentlicht) sowie
- allgemeine Preisauskünfte zu Wohnimmobilien (Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser soweit Kauffalldaten aufbereitet wurden)

im Internet zur Verfügung.

Die wesentlichen Aussagen zur Preisentwicklung, zur Umsatzentwicklung und zum Preisniveau in den unterschiedlichen Marktsegmenten des Grundstücksmarktes in Köln werden unter Ziffer 1 des Grundstücksmarktberichtes zusammengefasst. Hierauf wird gesondert verwiesen.

Der Grundstücksmarktbericht wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an Interessenten – vorwiegend Immobilienfirmen, Makler- und Architekturbüros, Sachverständige und Gutachter, Kreditinstitute, Investoren - gegen eine Gebühr von 52 € abgegeben bzw. ist für 39 € als Download auf [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) erhältlich.

Die Mitglieder des Liegenschaftsausschusses erhalten je 1 Exemplar des Grundstücksmarktberichtes in der Sitzung. Den Fraktionen wird der Grundstücksmarktbericht zugesandt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

### **1.3 Förderung des Studentischen Wohnungsbau in Köln hier: städtisches Grundstück Franz-Kreuter-Str. in Ehrenfeld VI/15; 230/1 (bezügl. Anfrage BM Wolf) 0950/2013**

#### **Mitteilung:**

Der Bedarf an Studentenwohnungen in der Nähe der Hochschulstandorte ist groß. Der Wohnungsmarkt für Studenten ist angespannt. Dies wird nach allen Prognosen in den nächsten Jahren auch so bleiben. Die Verbesserung der Studentischen Wohnversorgung ist daher ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel.

Die bisherigen städtischen Aktivitäten sind aus Anlass der Beschlussempfehlung der BV 4 – Ehrenfeld vom 22.10.2012 zu einer „Task Force Studentisches Wohnen“ in der Beschlussvorlage für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.01.2013 (Session Nr. 4533/2012) ausführlich dargestellt worden. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.01.2013 einstimmig beschlossen, die Bemühungen zur Verbesserung der Studentischen Wohnversorgung fort zu setzen. Zu den beschriebenen Maßnahmen gehört auch die Suche und Aufbereitung von geeigneten städtischen Grundstücken in Campusnähe, die für Studentischen Wohnungsneubau in Frage kommen.

Eines der wenigen geeigneten städtischen Grundstücke, die kurzfristig bebaut werden können, befindet sich an der Franz-Kreuter-Str. in Ehrenfeld. Das Grundstück ist nur ca. 2 km vom Hauptgebäude der Universität entfernt. Der Campus ist zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und gut zu erreichen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes (zwei Rosskastanien stehen als Naturdenkmal unter Denkmalschutz) und der Aufrechterhaltung der Fußwegebeziehung zu dem dahinterliegenden Spielplatz und zur Vogelsanger Str. lässt sich ein viergeschossiges Wohngebäude zuzüglich Staffelgeschoss oder geneigtes Dach mit ca. 33 Apartments à 30 m<sup>2</sup> errichten. Planungsrechtlich erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Das Grundstück wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Die vorhandenen 42 Stellplätze sind weder planungsrechtlich noch anderweitig in ihrem Bestand gesichert. Es liegt keine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche vor. Eine Bewirtschaftung durch die

Stadt Köln findet nicht statt. Die Stellplätze stehen unentgeltlich den Anwohnern und der Allgemeinheit zur Verfügung.

Insbesondere die unmittelbaren Anlieger wird der Wegfall der Stellplätze treffen. Bei einer Bebauung des Grundstücks werden sie eine längere Parkplatzsuche in Kauf nehmen müssen. Ein Ersatz der Stellplätze in einer möglichen Tiefgarage scheidet nicht nur aus wirtschaftlichen Überlegungen aus sondern auch wegen des geplanten Erhalts des vorhandenen Baumbestandes. Darüber hinaus wird seitens des Fachamtes mangels Akzeptanz kein Potenzial für eine kostenpflichtige Quartiersgarage gesehen. Unabhängig davon soll der künftige Investor verpflichtet werden, im näheren Umfeld eine Parkraumbilanz des Ist-Zustandes mit Mengenbilanzierung in Tag- und Nachtzählung für eventuelle zukünftige Handlungsansätze (z.B. für eine Parkraumbewirtschaftung) zu erstellen.

Mit der Vermarktung des Grundstücks für Studentischen Wohnungsbau soll jetzt begonnen werden. Mit dem Kölner Studentenwerk, das als Investor und Betreiber des Hauses in Frage kommt, sind erste Gespräche geführt worden. Das Kölner Studentenwerk hat ein großes Interesse am Erwerb des Grundstücks. Um das Studentenwerk bei seinem Auftrag zur Erstellung von preiswertem Wohnraum für Studenten zu unterstützen, ist ein Verkauf im Wege einer Einzelvergabe auf Basis eines Verkehrswertgutachtens beabsichtigt. Andere private Investoren wären hier dann nicht zu berücksichtigen.

Vor Vermarktung sind die Anlieger über den Wegfall der Stellplätze zu informieren.

**Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

BM Wolf erkundigt sich im Zusammenhang mit dem Thema Förderung des Studentischen Wohnungsbau nach dem städtischen Grundstück Ecke Krefelder Str./Innere Kanalstr. Er bittet um Information, ob seitens der Verwaltung auf diesem Grundstück ebenfalls studentischer Wohnungsbau angedacht ist.

Die Verwaltung sichert eine Beantwortung zu.

Gez. RM Jörg Frank  
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser  
Schriftführerin