



**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 11.11.2013

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Donnerstag, dem 19.09.2013, 15:03 Uhr bis 15:50 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
Herr Bürgermeister Manfred Wolf	FDP

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

Herr Bernd Fieber	proKöln
Herr Jörg Detjen	DIE LINKE. Vertreter für RM Weisenstein

Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg
Stadtplanungsamt
Sportamt

Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist der Ausschussvorsitzende RM Frank darauf hin, dass die für den 12.11.2013 optional vorgesehene Sitzung des Liegenschaftsausschusses definitiv stattfindet.

Die Verwaltung zieht vor Eintritt in die Tagesordnung die nachfolgende Vorlage zurück:

1.2 Abschluss städtebaulicher Verträge bei Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer standardisierten Verfahrensweise;
hier: Beschluss über das "Kooperative Baulandmodell Köln"
4325/2012

RM Detjen bittet darum, TOP 1.3 zu vertagen, da seine Fraktion noch Beratungsbedarf habe. RM Frank weist darauf hin, dass es sich hier um eine Mitteilung handelt, die vom Ausschuss zur Kenntnis zu nehmen ist. Seiner Kenntnis nach beabsichtige die Verwaltung eine überarbeitete Neufassung der Beschlussvorlage einzubringen, die im Rat am 17.12.2013 beschlossen werden und vorher in den Ausschüssen – auch im Liegenschaftsausschuss – behandelt würde. Insofern sei es faktisch irrelevant, ob die Mitteilung auf der Tagesordnung verbleibe. Grundsätzlich würde der Ausschuss aber dem Wunsch einer Fraktion folgen, wenn sie Beratungsbedarf geltend mache.

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

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin für den Liegenschaftsausschuss
230/3 LA
2583/2013
- 1.3 Zukünftige Nutzung des Grundstückes "Kolb-Halle" an der Helmholtzstraße in Köln-Ehrenfeld
VI/61
2955/2013
- 1.4 Städtebauliche Neuordnung des Domumfeldes im Bereich Dionysoshof/Baptisterium;
hier: Bauabschnitt 1, Baubeschluss Bauphase 2 sowie Einzelentscheidungen
VI/61
2296/2013

2 Gleichstellungsrelevante Themen

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin für den Liegenschaftsausschuss 230/3 LA 2583/2013

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss bestellt für die restliche Dauer der Wahlperiode 2009 bis 2014 Frau Diplom- Verwaltungswirtin Magdalene Bickendorf (Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster – 230/2) zur stellvertretenden Schriftführerin.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

1.3 Zukünftige Nutzung des Grundstückes "Kolb-Halle" an der Helmholtzstraße in Köln-Ehrenfeld VI/61 2955/2013

Mitteilung:

Das Gelände der Kolb-Halle an der Helmholtzstraße in Köln-Ehrenfeld befindet sich im Eigentum des Grundstücksfonds NRW.Urban. Es ist Teil einer seinerzeit vom Grundstücksfonds NRW übernommenen Gewerbebrache, dem ehemaligen Kolbgelände. Das Gelände der ehemaligen Kolbfabrik ist in den letzten Jahren bis auf das hier in Rede stehende Grundstück mit einer gemischten Nutzung (Gewerbe und Wohnen) erfolgreich entwickelt worden (zum Beispiel "Am Kölner Brett").

Verblieben ist ein Grundstück an der Helmholtzstraße/Leyendeckerstraße mit einer Fläche von circa 4 750 m² (genaue Abgrenzung siehe Anlage 1). Es ist mit einem Verwaltungsgebäude und mehreren Hallen bebaut. Eine circa 2 000 m² große Halle ist bislang an die Stadt Köln vermietet und wird seit 1990 vom Verein "wir selbst e. V." genutzt.

In einer weiteren Halle befindet sich ein Musikclub, das Verwaltungsgebäude ist gewerblich genutzt.

NRW.Urban als Eigentümerin hat nach Auslaufen des Mietvertrages von der Stadt Köln die Rückgabe der Flächen begehrt, um sie einer Veräußerung zuzuführen.

Es liegt folgender Ratsbeschluss vom 18.06.2013 vor (TOP 3.1.5):

1. Der Rat stellt fest, dass die Stadt Köln rechtlich verpflichtet ist, die Herausgabe des Kolb-Grundstücks in geräumten Zustand an den Eigentümer, die landeseigene Gesellschaft NRW Urban GmbH & Co KG, zu erfüllen. Zudem ist es Aufgabe der Verwaltung, eine weitere finanzielle Belastung aufgrund dieses Rechtsstreits für den städtischen Haushalt abzuwenden.

2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zeitnah mit der Grundstückseigentümerin NRW.Urban das Gespräch zu suchen.

Dabei ist insbesondere zu thematisieren, inwieweit eine Mischnutzung von Wohn- und Gewerbenutzung denkbar erscheint, die dem erheblichen Bedarf nach insbesondere mietpreisgebundenem Wohnraum sowie Gewerbeflächen für Kreativwirtschaft und kulturwissenschaftliche Nutzungen Rechnung tragen kann.

Über Sachstand und Ergebnisse wird der Stadtentwicklungs-, Wirtschafts- und Liegenschaftsausschuss fortlaufend unterrichtet.

Zwischenzeitlich haben erste Gespräche zwischen der Verwaltung und der Grundstückseigentümerin NRW.Urban stattgefunden.

Die NRW.Urban beabsichtigt, die Hallen abzureißen, die vorhandene Altlast zu beseitigen und diesen Teil des Grundstücks zu vermarkten. Nach den "Richtlinien für Ankauf, Freilegung, Baureifmachung und Wiederveräußerung von Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsbrachen des Grundstücksfonds NRW" entscheiden die Gemeinden über die künftige Nutzung der vom Grundstücksfonds zu veräußernden Flächen.

Der Verein "wir selbst e. V." hat sich im Juni 2013 bei der NRW.Urban um den Erwerb der bislang von ihm genutzten Halle beworben. NRW.Urban fragt nunmehr gemäß der oben angegebenen Richtlinie an, ob die Stadt mit einem Verkauf des Grundstücksteils an den Verein und damit mit der Fortführung der Nutzung einverstanden sei.

Die Verwaltung beabsichtigt, dem Ansinnen des Vereins "wir selbst e. V." nicht zu entsprechen und einer Veräußerung an "wir selbst e. V." nicht zuzustimmen.

NRW.Urban soll stattdessen vorgegeben werden, das Grundstück zu einem Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Die an der Helmholtzstraße gelegenen Teilflächen sollen künftig für den Wohnungsbau mit einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen genutzt werden, bei den heute gewerblich genutzten Teilflächen (nicht störendes Gewerbe, Büros, teilweiser Leerstand) soll es bei der gewerblichen Nutzung bleiben (siehe Anlage 2).

Dies entspricht der Zielsetzung der zurzeit in der Beratung befindlichen 184. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 1956/2013) und der dort geplanten Darstellung als gemischte Fläche (heutige Darstellung: GE). Eine Wohnnutzung entspricht auch der Zielsetzung des Landes, landeseigene Grundstücke vordringlich für Wohnbauzwecke einzusetzen.

Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird nicht gesehen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

RM Frank stellt fest, dass Eigentümer des Grundstücks NRW.Urban ist und somit der Eigentümer über einen Veräußerung entscheidet. Er bittet um nähere Erläuterung, worüber sich Stadt und NRW.Urban nun abstimmen.

Die Verwaltung erläutert, dass die landeseigene Gesellschaft NRW. Urban die Grundstücke vom Grundstücksfond NRW übernommen hat und die Verwertung der Grundstücke gemäß den „Richtlinien für Ankauf, Freilegung, Baureifmachung und Wiederveräußerung von Gewerbe- Industrie- und Verkehrsbrachen des Grundstücksfonds NRW“ zu erfolgen hat. Ziff 13 der Richtlinien lautet: „ Soweit Anträge auf Erwerb

von Grundstücken an die LEG gerichtet werden, leitet diese die Anträge an die Gemeinden weiter. Die Gemeinden entscheiden unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs sowie Art, Umfang und Beginn der beabsichtigten Nutzung über die Anträge.“

RM Detjen merkt an, dass bislang der Eindruck entstanden sei, dass die Stadt keinen Einfluss auf NRW. Urban habe.

Frau BG Berg stellt klar, dass seitens der Verwaltung sämtliche Informationen an den Ausschuss weitergegeben wurden. Bislang ging es um Mietverhältnisse, die zwischen Eigentümer und Mieter bestanden. Bei einer Neuvermarktung der Grundstücke muss die Stadt gemäß den Richtlinien gefragt werden.

RM Frank stellt fest, dass gemäß Richtlinie mit der Stadt die zukünftige städtebauliche Nutzung abgestimmt werden muss. Er bittet um Darlegung, welche Gründe für diese nun vorgelegte Planung sprechen.

Herr Kreikebaum, Vertreter des Stadtplanungsamtes erläutert, dass die Planung den vorhandenen Stadtstrukturen entspricht. Die bisher gewerblich genutzten Gebäude sollen auch weiterhin gewerblich genutzt werden. Der Bereich, der bisher von wir selbst e.V. genutzt wird, bietet sich für Wohnnutzung an, da bereits auf dem benachbarten Grundstück und gegenüber an der Helmholtzstraße Wohnnutzung vorhanden ist und eine Baulückenschließung erfolgt. Die Planung trägt dem erheblichen Bedarf nach insbesondere mietpreisgebundenem Wohnraum Rechnung.

RM Frank bittet die Verwaltung, die zitierte Richtlinie den nachfolgenden Gremien zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung sagt dies zu und fügt diese der Niederschrift bei.

**1.4 Städtebauliche Neuordnung des Domumfeldes im Bereich Dionysoshof/Baptisterium;
hier: Bauabschnitt 1, Baubeschluss Bauphase 2 sowie Einzelentscheidungen
VI/61
2296/2013**

RM Detjen fragt, welche Chance die Alternative B zu 3. hat. Seines Erachtens wäre diese Alternative zu bevorzugen. Wenn der Fahrstuhl an einen Träger gebunden wäre, sei eine bessere Betreuung usw. gewährleistet.

Herr Kreikebaum, Vertreter des Stadtplanungsamtes erklärt, dass die Verwaltung dieser Alternative ebenfalls positiv gegenübersteht. Auf Grund der Enge dieses Standortes ist jedoch eine nähere technische Prüfung der Machbarkeit dieser Alternative erforderlich.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

2 Gleichstellungsrelevante Themen

Gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin