



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 25.07.2016

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem 16.06.2016, 15:33 Uhr bis 17:15 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theodor-Heuss-Saal, Raum-Nr. A 119

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jörg Frank	GRÜNE
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU
Herr Rafael Christof Struwe	SPD
Herr Michael Frenzel	SPD
Herr Malik Karaman	SPD
Frau Ira Sommer	CDU Vertretung für RM Gordes
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP

Verwaltung

Frau Beigeordnete Ute Berg	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Heike Kerscher	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	Leiter Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Ulrich Heimbach	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Johannes Feyrer	Leiter Berufsfeuerwehr Köln
Herr Horst Klippel	Rechnungsprüfungsamt
Herr Dr. Günter Bell	Behindertenbeauftragter
Frau Petra Zimmermann-Buchem	Koordinationsstelle Klimaschutz
Herr Andreas Heiden	Amt für Wohnungswesen
Herr Herbert Gringmuth-Held	Amt für Kinder, Jugend und Familie
Frau Astrid Wrage	Amt für Kinder, Jugend und Familie

Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist der Ausschussvorsitzende darauf hin, dass folgender Dringlichkeitsantrag vorgelegt worden ist:

5.1 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rolshover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie nördlich Dillenburger Straße in Köln-Kalk

Der Liegenschaftsausschuss stimmt der Dringlichkeit und damit der Aufnahme auf die Tagesordnung einvernehmlich zu.

Der Liegenschaftsausschuss beschließt anschließend folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Überörtliche Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt Köln durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW
OB/14
1057/2016
- 1.2 Städtische Liegenschaft Neusser Wall 33 "Fort X", 50670 Köln
hier: Weiterplanungsbeschluss zur Dach- und Fassadensanierung
230/4
0982/2016
- 1.3 Handlungskonzept Behindertenpolitik - "Köln überwindet Barrieren - eine Stadt für alle"
hier: 2. Folgebericht -Bilanz 2012 - 2015 und Ausblick 2020
V/5001
0990/2016
- 1.4 Köln nimmt an Aktion "Stadtradeln" vom 05.09. bis 25.09.2016 teil
V/V/7
1148/2016
- 1.5 Ehemaliges Ratsschiff der Stadt Köln "MS Stadt Köln"
230/4
1410/2016
- 1.6 Beantwortung einer Anfrage der SPD/Fraktion vom 13. 04. 2016 (AN/
0692/2016)
1487/2016

- 1.7 Sachstand Regionale Standortsuche Frischezentrum
III/III/1
1929/2016
 - 1.8 Vertragsabschluss zur Ansiedlung der Zurich Gruppe Deutschland in Messe-
City Deutz
III/III/1
1980/2016
 - 1.9 Weitere Maßnahmen zum Umbau der Liegenschaft Bonner Straße 478 (ehemals Bonotel) in Köln-Marienburg
V/56
1924/2016
 - 1.10 Städtische Tiefgaragen und Parkhäuser
Anpassung der Parkentgelte
230/4
1757/2016
- 2 Gleichstellungsrelevante Themen**

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Überörtliche Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt Köln durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW OB/14 1057/2016

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss nimmt den Prüfbericht Überörtliche Prüfung der Stadt Köln in den Jahren 2012 bis 2014 der Gemeindeprüfungsanstalt NRW sowie die Stellungnahme der Verwaltung gem. § 105 GO NRW zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

1.2 Städtische Liegenschaft Neusser Wall 33 "Fort X", 50670 Köln hier: Weiterplanungsbeschluss zur Dach- und Fassadensanierung 0982/2016

RM Frank bittet die Verwaltung darzulegen, wer die derzeitigen Nutzer sind, ob diese Nutzer an der Rückkehr in die sanierten Räume interessiert sind, wie das Raumprogramm nach Sanierung des linken Flügels aussieht und wem diese Räume nach Sanierung angeboten werden.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss nimmt Bezug auf den Beschluss der Bezirksvertretung 1 vom 02.06.2016 und empfiehlt dem Rat den Beschlussvorschlag der Verwaltung wie folgt zu ergänzen:

Die Verwaltung wird beauftragt bis zur Vorlage des Baubeschlusses mitzuteilen, wer die jetzigen Nutzer sind, wie das Raumprogramm nach Sanierung des linken Flügels aussieht und wem diese Räume über welches Verfahren nach Sanierung angeboten werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig empfohlen

1.3 Handlungskonzept Behindertenpolitik - "Köln überwindet Barrieren - eine Stadt für alle"
hier: 2. Folgebericht -Bilanz 2012 - 2015 und Ausblick 2020
V/5001
0990/2016

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat die Annahme folgenden Beschlussvorschlages:

Der Rat begrüßt den 2. Folgebericht zum Handlungskonzept Behindertenpolitik „Köln überwindet Barrieren – eine Stadt für alle“ und nimmt diesen zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Prioritäten zu setzen und die Einzelmaßnahmen – soweit erforderlich – den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Der nächste Folgebericht über die Umsetzung ist den politischen Gremien in 2021 vorzulegen.

Darüber hinaus sind der Ausschuss Soziales und Senioren und die Stadtarbeitsgemeinschaft Behindertenpolitik und gegebenenfalls weitere Fachausschüsse des Rates und die Bezirksvertretungen durch die regelmäßige Berichterstattung der Behindertenbeauftragten über wichtige Entwicklungen und Zwischenergebnisse zeitnah zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig empfohlen

1.4 Köln nimmt an Aktion "Stadtradeln" vom 05.09. bis 25.09.2016 teil
V/V/7
1148/2016

Mitteilung:

Die Klimabündnis Kampagne STADTRADELN ist eine bundesweite jährlich stattfindende Kampagne für nachhaltige Mobilität und Klimaschutz. Beim STADTRADELN geht es vor allem darum, möglichst viele Menschen für das Umsteigen auf das Fahrrad im Alltag zu gewinnen und dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Auch in diesem Jahr sind wieder alle Kommunen eingeladen, sich am Wettbewerb zu beteiligen und drei Wochen lang kräftig in die Pedale zu treten. Der Aktionszeitraum des Stadtradelns liegt zwischen dem 1. Mai und dem 30. September. Innerhalb dieser Zeit wählt jede Kommune einen Zeitraum von drei aufeinanderfolgenden Wochen für ihre Teilnahme aus.

Köln wird dieses Jahr erstmalig an der Kampagne teilnehmen. Organisiert wird die Kampagne als Gemeinschaftsprojekt vom Dezernat für Soziales, Integration und Umwelt/ Koordinationsstelle Klimaschutz und dem Dezernat für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr/ Team des Fahrradbeauftragten der Stadt Köln.

In der Zeit vom 05. – 25. September 2016 sind Bürgerinnen und Bürger sowie Kommunalpolitikerinnen und – politiker aufgerufen, möglichst viele Fahrradkilometer ob

beruflich oder privat mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Ausgelegt ist die Kampagne als Wettbewerb zwischen den teilnehmenden Kommunen. Mitglieder der kommunalen Parlamente radeln in Teams mit Bürgerinnen und Bürgern um die Wette.

Das Klima-Bündnis prämiert im Anschluss an den Aktionszeitraum die Kommunen

- mit dem fahrradaktivsten Kommunalparlament (km pro Parlamentarier und Parlamentarierinnen-in Abhängigkeit zur Beteiligungsquote der Parlamentarierinnen und Parlamentarier)
- mit den meisten Radkilometern (absolut)
- mit den meisten Radkilometern pro Einwohner (Durchschnittswert)

Während der dreiwöchigen Aktionsphase bucht jede Radlerin und jeder Radler die per Fahrrad zurückgelegten Kilometer über den sogenannten Online-Radelkalender, einer internetbasierten Datenbank zur Erfassung der Radkilometer.

Detaillierte Informationen zur Anmeldung und Teilnahme sind unter http://www.stadtradeln.de/infos_teilnahme.html zu finden.

Anmeldungen sind ab sofort möglich. Alle Ausschussmitglieder sind herzlich eingeladen, sich als eines der ersten Teams anzumelden.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.5 Ehemaliges Ratsschiff der Stadt Köln "MS Stadt Köln" 1410/2016

Beschluss:

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden empfiehlt der Liegenschaftsausschuss dem Rat die Annahme folgenden geänderten Beschlussvorschlages:

Ziffer 1 und 2 des Beschlussvorschlages werden zurückgestellt.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung nach Alternativen zu suchen, die den Erhalt der MS Stadt Köln für die Stadt ohne Inanspruchnahme von städtischen Mitteln über die Kulturfördermittel aus 2015 in Höhe von 500.000 € hinaus ermöglichen. Der Rat beauftragt die Verwaltung, hierzu ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren in die Wege zu leiten.

Die Verwaltung legt dem Liegenschaftsausschuss in der kommenden Sitzung dar, welche konkreten Fördermöglichkeiten seitens der NRW-Stiftung aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm VI der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien (BKM DS VI) bestehen und welche weiteren Fördermöglichkeiten sich eröffnen. Die Verwaltung wird gebeten, mit dem Förderverein Gespräche zu führen, um seine realen Handlungsmöglichkeiten zu ermitteln. Die Verwaltung berichtet im nächsten Liegenschaftsausschuss über den Gesprächsverlauf

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig empfohlen

**1.6 Beantwortung einer Anfrage der SPD/Fraktion vom 13. 04. 2016 (AN/
0692/2016)
1487/2016**

Denkmalensemble Haus Belvedere

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Frage:

Was unternimmt die Stadt als Eigentümerin und untere Denkmalbehörde und damit in ihrer Rolle als Aufsicht über die Einhaltung des Denkmalschutzes – zudem verpflichtet durch Ratsbeschluss – zur Sicherung des zunehmend gefährdeten Denkmals. Welche Maßnahmen zur Umsetzung des Ratsbeschlusses sind bereits veranlasst worden?

Antwort:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 beschlossen, dem Förderkreis Bahnhof Belvedere e.V. ein Erbbaurecht über das o.g. Grundstück sowie eine entsprechende finanzielle Förderung zu gewähren. Damit sollen die Sanierung des Gebäudes und die anschließende Nutzung als Begegnungszentrum sichergestellt werden. Der Erbbaurechtsvertrag ist weitgehend final ausverhandelt. Dies gilt auch für den Förder- und Zuschussvertrag zwischen der Stadt Köln und dem Förderkreis Haus Belvedere (Förderkreis), der die Zahlungsmodalitäten und den Umgang mit den Eigenmitteln regeln soll, die von der Stadt dem Förderkreis zur Verfügung gestellt werden sollen. Die liegenschaftlichen und förderrechtlichen Voraussetzungen des Projektes sind insoweit geschaffen bzw. vorbereitet worden.

Gegenwärtig wird in dem anhängigen Baugenehmigungsverfahren die grundsätzliche Bebaubarkeit einschließlich der Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes geprüft (der Bauvorbescheid vom 05.09.2013 erteilte eine entsprechende Auflage). Insoweit ist zu klären, ob die neben dem Gebäude stehende Platane, die durch den Landschaftsplan geschützt wird und die Schutzwürdigkeit eines Naturdenkmals hat, erhalten werden kann oder eine Fällung für den Erhalt des Gebäudes unabdingbar ist. Ferner bedarf das für die Funktion des Begegnungszentrums zwingend notwendige Erschließungsbauwerk einer Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Wenn die Erteilung der landschaftsrechtlichen Genehmigungen erfolgt ist, können die Verträge (Erbbaurechtsvertrag sowie Zuschussvertrag) zwischen Stadt und Verein abgeschlossen werden. Das ist dann die Voraussetzung für die Realisierung des Projektes „Begegnungszentrum im Haus Belvedere“.

Der Förderkreis sucht gegenwärtig das Gespräch mit dem Vorsitzenden des Landschaftsbeirates um die Planungen konzeptionell auf ihre Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsrechtes zu klären. Sollte diese Klärung den Bedarf weiterer Planungsleistungen ergeben, wird die Verwaltung, gemeinsam mit dem Verein, deren Finanzierung auch im Vorgriff auf eine spätere Förderung sicherstellen. Darüber hinaus unterstützen und beraten die Fachämter der Verwaltung den Förderkreis bei Fragestellungen des Landschaftsschutzes, des Denkmalschutzes und bei den erforderlichen Fachplanungen.

Unabhängig von dem Projekt zur Sanierung und künftigen Nutzung des Förderkreises wird das Gebäude durch die Verwaltung zurzeit untersucht. Über die bereits vorliegende generelle Stellungnahme des zuständigen Fachamtes (Gebäudewirtschaft) hinaus, die ein Fällen der Platane befürwortet, wird untersucht, ob der Zustand des

Gebäudes akuten Handlungsbedarf auslöst. Sollte diese fachtechnische Untersuchung einen entsprechenden Handlungsbedarf ergeben, wird die Verwaltung unverzüglich alle erforderlichen Schritte zur Sicherung des Gebäudes einleiten.

2. Frage:

Wann wird die Stadt die hierfür mit Ratsbeschluss vom 23. Juni 2015 in Aussicht gestellten Planungsmittel zur Verfügung stellen?

Antwort:

Für 2015 sind in der Umsetzung des angesprochenen Ratsbeschlusses Mittel in Höhe von 250.000 Euro zum Haushaltsplan 2016 angemeldet worden. Es handelt sich dabei nach dem Finanzierungsplan um die erforderlichen Mittel für Architekten und Planungsleistungen. Diese Mittel können entsprechend der Maßgaben der vorläufigen Haushaltsführung an den Förderkreis für das Projekt nach dem Abschluss des Fördervertrages ausgezahlt werden.

Sofern sich kurzfristiger Bedarf an Planungsmitteln für den Verein ergibt, wird die Verwaltung dem Verein deren Finanzierung auch im Vorgriff auf eine spätere Förderung sicherstellen. Damit wird sichergestellt, dass die erforderlichen Planungsleistungen für die dargestellten Genehmigungsverfahren erbracht werden können. Sollte dies im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung bzw. im Rahmen der laufenden Verwaltung nicht möglich sein, wird dem Rat unverzüglich eine entsprechende Vorlage, ggf. auch in der Form einer Dringlichkeitsentscheidung, vorgelegt werden.

3. Frage:

Was gedenkt die Stadt in dieser Angelegenheit zur Stärkung der Kooperation Kommune/Ehrenamt und zur Realisierung des Projekts durch Umsetzung des Ratsbeschlusses zu unternehmen?

Antwort:

Die Verwaltung mit allen Fachbereichen wird den Förderkreis bei der Realisierung seines Projektes, Sanierung des denkmalgeschützten Bahnhofs Belvedere und Umbau zu einem Begegnungszentrum nach Kräften unterstützen.

Der Liegenschaftsausschuss hat die Verwaltung beauftragt eine Mediation mit den Beteiligten durchzuführen. Wie ausgeführt, wird die Verwaltung alle Beteiligten einladen und im Sinne einer internen Mediation das Verfahren versuchen, zum Erfolg zu führen. Sollte die Vorgehensweise nicht das erwünschte Ergebnis haben, wird unverzüglich die Vergabe und Beauftragung eines externen Mediators bzw. einer externen Mediatorin erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

Frau BG Berg erläutert, dass zwischenzeitlich eine veränderte Situation eingetreten ist. Sie trägt die Entscheidung des Stadtvorstandes zu diesem Thema vor. Der Liegenschaftsausschuss bittet die Verwaltung, die Entscheidung des Stadtvorstandes zur Niederschrift zu nehmen.

Frau BG Berg sagt dies zu.

Die Verwaltung erklärt zur Niederschrift, dass der Stadtvorstand in seiner Sitzung vom 14.06.2016 wie folgt entschieden hat:

Das Verfahren Fällgenehmigung wird von der Verwaltung wieder aufgenommen und zügig zur Entscheidung gebracht. Aus Sicht der Verwaltung besteht aufgrund der durch die Platane bereits entstandenen und drohenden weiteren Schäden für das Baudenkmal ein überwiegendes öffentliches Interesse und die Notwendigkeit, die Genehmigung/Befreiung zu erteilen. Die Verwaltung wird unverzüglich (zu seiner nächsten Sitzung am 4.7.) den Beirat auffordern, sein Votum abzugeben. Sofern der Beirat widerspricht, soll unverzüglich die Frage dem Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden.

1.7 Sachstand Regionale Standortsuche Frischezentrum

III/III/1

1929/2016

Mitteilung:

Der Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (AN/0462/2016) sieht eine zweigleisige Vorgehensweise vor:

- Bis September 2016 soll ein regionaler Standort gesucht werden
- Parallel dazu sollen die erforderlichen Planungsgrundlagen für den Standort Marsdorf weiterbearbeitet werden.

Die Betriebsform soll neu betrachtet und notwendige Investitionen für die Restlaufzeit des Standortes Raderberg sollen geprüft werden. Ein Zeit-Maßnahmen-Plan ist mit der zeitlichen Planung der Parkstadt Süd abzustimmen. Als Realisierungsmodell wird die Eigenrealisierung durch die städtische Gebäudewirtschaft mit Generalübernehmer(GÜ)-Vergabe unter Einbindung einer Mittelstandsklausel angestrebt.

Bericht zur Vorgehensweise bei der Standortsuche in der Region

Um den Dialog mit den Partnern in der Region in angemessener Weise zu gestalten, wurden im April 2016 die angrenzenden Gebietskörperschaften durch Frau Oberbürgermeisterin Reker angeschrieben, über die Standortsuche informiert und die Bereitschaft für eine interkommunale Kooperation abgefragt.

Als mögliche Kooperationspartner kommen die südlich angrenzenden Gebietskörperschaften in der Region in Betracht, da im Norden von Köln Konkurrenzstandorte wie Düsseldorf, Essen, Duisburg und Venlo liegen. Auch das Einzugsgebiet des heutigen Großmarktes Raderberg ist auf den Süden ausgerichtet. Es wurden Kommunen im Entfernungsradius von bis zu ca. 25 km zum Standort Raderberg angeschrieben.

Die Bezirksregierung Köln, die betroffenen Landkreise und die folgenden Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der nachgeordneten Gemeinden wurden angeschrieben:

Rhein-Erft-Kreis, Herr Landrat Michael Kreuzberg

- Stadt Frechen, Frau Bürgermeisterin Susanne Stupp
- Stadt Hürth, Herr Bürgermeister Dirk Breuer
- Stadt Erftstadt, Herr Bürgermeister Volker Erner
- Stadt Brühl, Herr Bürgermeister Dieter Freytag
- Stadt Wesseling, Herr Bürgermeister Erwin Esser

Kreis Euskirchen, Herr Landrat Günter Rosenke

- Gemeinde Weilerswist, Frau Bürgermeisterin Anna-Katharina Horst

Rhein-Sieg-Kreis, Herr Landrat Sebastian Schuster

- Stadt Bornheim, Herr Bürgermeister Wolfgang Henseler
- Stadt Niederkassel, Herr Bürgermeister Stephan Vehreschild
- Stadt Troisdorf, Herr Bürgermeister Klaus-Werner Jablonski

Rheinisch-Bergischer Kreis, Herr Landrat Dr. Hermann-Josef Tebroke

- Stadt Bergisch-Gladbach, Herr Bürgermeister Lutz Urbach
- Stadt Rösrath, Herr Bürgermeister Marcus Maria Mombauer

Außerdem wurde Oberbürgermeister Thomas Geisel für die Stadt Düsseldorf angeschrieben, um Möglichkeiten für eine generelle Kooperation zwischen den Großmärkten Köln und Düsseldorf zu sondieren und möglicherweise Synergieeffekte zu erzielen.

Zusätzlich zu diesen Schreiben wurde das Thema auch in einer Sitzung des interkommunalen Arbeitskreises Köln/Rhein-Erft (IntAK) im April angesprochen.

Anforderungen bei der Standortsuche

Grundvoraussetzung für eine interkommunale Kooperation ist die Verfügbarkeit einer potentiellen Fläche in den benachbarten Gemeindegebieten. Daher wurde in den Anschreiben bereits zu diesem frühen Zeitpunkt das Anforderungsprofil an den Standort skizziert und um Prüfung gebeten, ob in den Gemeindegebieten ein Standort verfügbar ist, der den Anforderungen entspricht:

- verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an eine Autobahn
- Flächengröße: ca. 16 ha für das Frischezentrum und weitere ca. 5-10 ha für Frischezentrum affine gewerbliche Nutzungen im Umfeld
- angemessener Achtungsabstand zu Störfallbetrieben
- Flächenausweisung als Gewerbegebiet mit Lärmkontingenten auch bei Nachtbetrieb, d. h. ausreichend Abstand zu Wohngebieten

Rückmeldungen der Nachbarkommunen

Von einem Großteil der angeschriebenen Kommunen liegen bereits schriftliche Antworten vor. Zum Teil wurden Rückmeldungen mündlich übermittelt:

- Die Gemeinden Niederkassel, Troisdorf, Bergisch Gladbach, Rösrath, und Frechen haben übermittelt, dass keine entsprechenden Flächen im Gemeindegebiet verfügbar sind.
- Von einigen Gemeinden (Brühl, Erftstadt, Hürth und Bornheim) wurde grundsätzlich Interesse an einem weiteren Austausch bekundet. Bei diesen Kommunen wird derzeit noch geprüft, ob geeignete Flächen angeboten werden können. Die Stadtverwaltung Köln wird einen detaillierten Fragebogen/Kriterienkatalog im Vorfeld dieses Austausches verschicken.
- Die Gemeinde Weilerswist hat in Kooperation mit der Stadt Euskirchen und dem Kreis Euskirchen auf eine insgesamt 205 ha große LEP-Fläche verwiesen, die über die L 182 an die A 61 angebunden ist, und eine Entfernung von ca. 35 km zum Standort Raderberg hat. Eine Eignung dieser Fläche hinsichtlich Verfügbarkeit, Eignung und Lage muss in Abstimmung mit den Gebietskörperschaften geprüft werden.
- Die Stadt Wesseling kann derzeit keine geeignete Fläche benennen, ist aber an weitergehenden Informationen interessiert.
- Von der Stadt Düsseldorf liegt noch keine Rückmeldung vor.

Weiteres Vorgehen

Die Angebote der Nachbarkommunen zur Kooperation werden nun im Dialog präziser auf die Eignung überprüft. Nach dieser Prüfung werden die Ausschüsse über die konkreten Ergebnisse informiert.

Es wird angestrebt, bis Herbst 2016 die Grundlage für eine abschließende Entscheidung zum Standort zu erarbeiten. Darauf aufbauend können ein Zeit-Maßnahmen-Plan erstellt und die notwendigen Investitionen für die Restlaufzeit am Standort Raderberg ermittelt werden. Außerdem muss die Restlaufzeit in Köln-Raderberg mit der zeitlichen Planung der Parkstadt Süd abgestimmt werden.

Prüfung Betriebsform Frischezentrum

Der Beschluss vom 15.03.2016 beinhaltet die vergleichende Prüfung von verschiedenen Betriebsformen und die Darstellung von Vor- und Nachteilen inkl. Businessplan. Eine Beteiligung der wirtschaftlichen Akteure soll geprüft werden.

Für die Untersuchung zur Betriebsform (Gutachten) wird die Verwaltung eine Aufgabenbeschreibung und eine Kostenschätzung erstellen. Nach Klärung des Umfangs des externen Prüfauftrages und der Höhe der notwendigen Mittel, wird die Verwaltung die erforderlichen Schritte zur Mittelbereitstellung und zur Vergabe einleiten. Als Bedarfsposition sollten die Betriebsform-Varianten ggfs. auch vor dem Hintergrund eines interkommunalen Modells untersucht werden. Ziel ist es, im 4. Quartal 2016 die Ergebnisse des Gutachtens vorlegen zu können.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

Der Liegenschaftsausschuss bittet die Verwaltung, für die nächsten Sitzungen der zuständigen Ausschüsse folgende Fragen zu beantworten: Wie viele Arbeitsplätze werden im neuen Frischemarkt geschaffen? Wie groß ist der Einzugsbereich der Kunden? Wie hoch wird die Verkehrsbelastung sein? Wie wird die CO2- Bilanz ausfallen?

1.8 Vertragsabschluss zur Ansiedlung der Zurich Gruppe Deutschland in MesseCity Deutz III/III/1 1980/2016

Mitteilung:

Die Zurich Gruppe Deutschland hat am 2. Mai 2016 die endgültige Ansiedlungsentscheidung zugunsten des Standortes MesseCity getroffen und den Mietvertrag mit der STRABAG Real Estate und ECE unterschrieben. Die feierliche Unterzeichnung durch den Vorstandschef von Zurich Herrn Marcus Nagel wurde im Beisein von Frau Oberbürgermeisterin Henriette Reker vollzogen.

Die Zurich Gruppe Deutschland wird ihre bisherigen Direktionsstandorte Bonn und Köln in einem neuen Standort in Köln-Deutz zusammenlegen. Mit der Ansiedlung werden rund 1.500 Stellen von Bonn nach Köln verlagert. Insgesamt wird die Zurich Gruppe mit rund 2.700 Mitarbeitenden den neuen Standort beziehen. Dies stellt für Köln einen der größten Ansiedlungserfolge der vergangenen Jahrzehnte dar.

Zunächst war eine Entscheidung zwischen Köln und Bonn zugunsten von Köln gefallen, im zweiten Schritt konnte sich der Standort MesseCity Deutz gegenüber einem Standort in Mülheim durchsetzen. Eine städtische Taskforce MesseCity/Zurich unter Federführung des Dezernats für Wirtschaft und Liegenschaften hat die Ansiedlung koordiniert. Nachdem ein Vorvertrag zur Anmietung zwischen Zurich und der MesseCity GmbH (Gemeinsame Tochter der STRABAG Real Estate und ECE) im Dezember

2015 geschlossen wurde, konnte der endgültige Mietvertrag im Mai abgeschlossen werden.

Mit diesem großen Ankermieter an Ihrer Seite konnte die MesseCity GmbH den Kaufvertrag mit der Stadt Köln am 3. Mai 2016 realisieren. Die MesseCity GmbH war im Jahr 2011 erfolgreich bei der EU-weiten Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb hervorgegangen und hatte den Zuschlag zum Grundstücksankauf im Bereich des ehemaligen Barmer Viertels für sich entscheiden können. Der Bebauungsplan 2. Änderung ICE-Terminal Messe erlangte im November 2013 Rechtskraft.

Die Entwicklung des neuen Quartiers MesseCity Deutz kann mit der Realisierung des ersten Abschnittes starten. Der neue Zurich-Standort liegt mit drei verbundenen Baukörpern im westlichen Abschnitt des MesseCity-Areals. Die Zurich wird ca. 60.000 qm Mietfläche beziehen (Siehe aktuelle Mitteilung zum Fassadenwettbewerb Session-Nr. 0803/2016). Der Baubeginn hierfür ist im Herbst 2016 vorgesehen, die Fertigstellung und Bezug des ersten Baukörpers der Zurich ist für 2019 geplant. Insgesamt werden im Quartier MesseCity Deutz 135.000 qm Bruttogeschossfläche mit Hotels, Büroflächen, Gastronomie, kleinteiligem Handel und einem Kino bis voraussichtlich 2021 entstehen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.9 Weitere Maßnahmen zum Umbau der Liegenschaft Bonner Straße 478 (ehemals Bonotel) in Köln-Marienburg V/56 1924/2016

Mitteilung:

Erwerb und Herrichtung der Liegenschaft Bonner Straße 478

Die Liegenschaft Bonner Straße 478 in Köln-Marienburg wurde von der Stadt erworben, um das Gebäude nach erforderlichen Umbaumaßnahmen als Flüchtlingsunterbringung zu nutzen. Der Verkehrswert des Objekts betrug zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung 6,9 Mio. €. Die Stadt Köln gab in der Zwangsversteigerung mit 5,8 Mio. € das höchste Gebot ab und erhielt den Zuschlag. Um zügig mit der Herrichtung des ehemaligen Hotels für die Unterbringung von Flüchtlingen beginnen und ein langwieriges Gerichtsverfahren vermeiden zu können, kam es zu einem gerichtlichen Vergleich. Inhalt dieses Vergleichs war, dass die Stadt Köln kurzfristig den uneingeschränkten Besitz erhält und im Gegenzug 700.000 € an den bisherigen Pächter zahlt. Für den Erwerb von Eigentum und Besitz wurden insgesamt 6,5 Mio. € aufgewandt. Dieser Betrag liegt 400.000 € unter dem damaligen, gerichtlich ermittelten Verkehrswert.

Weitere Details sind der Ratsvorlage zur Entscheidung über den Kauf der Liegenschaft in der Ratssitzung am 24.06.2014, TOP 14.2 des nicht öffentlichen Teils (1742/2014) zu entnehmen.

Erst nach Räumung des Hotels konnte exakt ermittelt werden, welche Maßnahmen erforderlich sind, um das Hotel in eine Flüchtlingsunterkunft umzuwandeln. Dabei waren die aktuellen Bestimmungen zum Brandschutz anzuwenden, die heute einen höheren Standard fordern, als zum Zeitpunkt der Errichtung des Hotels. Daher waren umfangreiche Ertüchtigungsarbeiten durchzuführen. Hierfür waren insgesamt 1,2 Mio. € aufzuwenden.

Wenige Wochen vor der geplanten Eröffnung der Unterkunft wurde im Zuge der Behebung eines Wasserrohrbruchs festgestellt, dass die Wasserleitungen des Objektes von den Vorbesitzern mangelhaft saniert worden waren. In der Folge weist das Trinkwasser eine unzulässig hohe Belastung mit Bisphenol-A auf. Für die Beseitigung dieses Mangels sind nach einer Kostenkalkulation weitere 1,5 Mio. € erforderlich.

Damit belaufen sich die Kosten für den Erwerb und die Herrichtung der Liegenschaft auf voraussichtlich 9,2 Mio. €.

Verifikation der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zusätzlich zu den oben abgebildeten Gesamtkosten ist gemäß § 28 II. Berechnungsverordnung (BVO) von Instandhaltungsaufwendungen von 20 € / Jahr auszugehen. Dies ergibt bei einer Nutzfläche von 5.282 m² 105.640 € pro Jahr.

Im Gegenzug muss jedoch der Restwert der Immobilie abgezogen werden. Dieser Restwert entspricht bei ungünstigster Betrachtung dem Verkehrswert des unbebauten Grundstücks abzüglich der Kosten des Abbruchs der derzeitigen Aufbauten. Hier ist von einem Restwert von 4,1 Mio. € auszugehen.

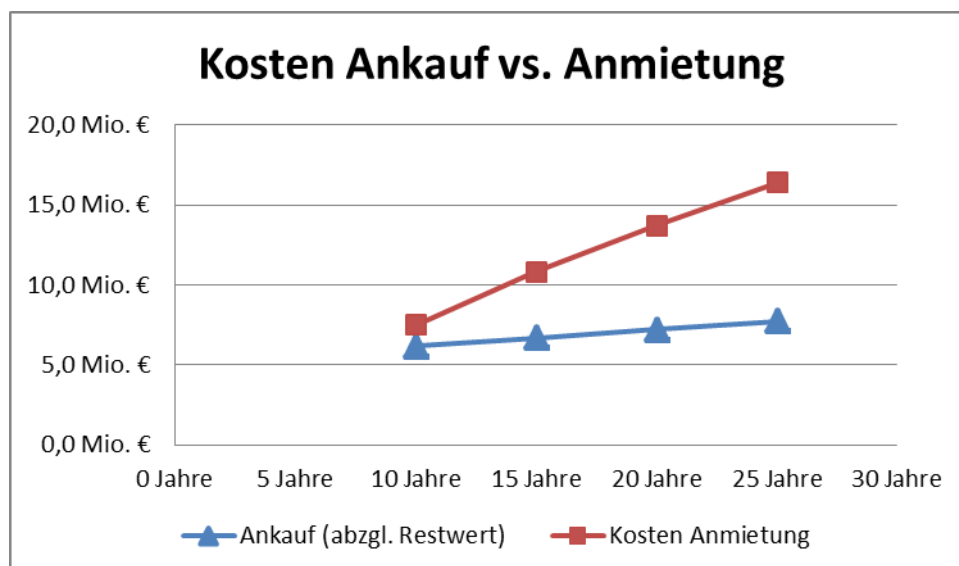
Im Ergebnis führt dies nach

- 10 Jahren zu Kosten in Höhe von 6,2 Mio. €,
- 15 Jahren zu Kosten in Höhe von 6,7 Mio. €,
- 20 Jahren zu Kosten in Höhe von 7,2 Mio. € und
- 25 Jahren zu Kosten in Höhe von 7,7 Mio. €.

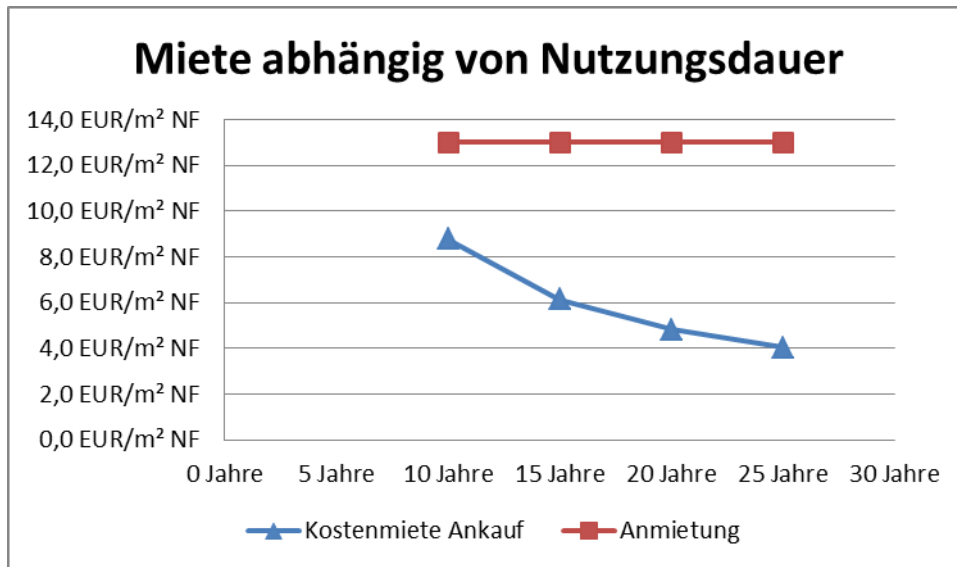
Diese Kosten können einer hypothetischen Anmietung von einem Dritten gegenüber gestellt werden, um festzustellen, ob – trotz der o. g. unerwarteten Kosten – der vollzogene Ankauf zuzüglich Herrichtung wirtschaftlicher als die Anmietung einer vergleichbaren Immobilie ist.

Bei der Anmietung einer Nutzfläche von 5.282 m² ist bei einer gleichbleibenden, d.h. nicht indexierten Miete von 13 € / m² von folgenden Kosten auszugehen:

- 10 Jahre 7,5 Mio. €
- 15 Jahre 10,8 Mio. €,
- 20 Jahre 13,7 Mio. € und
- 25 Jahre 16,4 Mio. €.



Werden die Kosten des Erwerbs und der Herrichtung in eine fiktive Kostenmiete umgerechnet, ergibt sich bei einem deutlich über dem aktuellen Zins liegenden Zinssatz von 2 % folgendes Bild:



Fazit

Die Bausubstanz lässt nach eingehender Sichtprüfung keine gravierenden Mängel erkennen. Im Rahmen des Umnutzungsgenehmigungsverfahren wurde alle Gewerke, die einer Prüfung unterliegen, von externen Sachverständigen überprüft und ohne Mängel freigegeben, so dass die zukünftigen Risiken eines größeren, finanziellen Aufwandes als gering eingestuft werden.

Mit dem Austausch der Trinkwasserleitungen und der damit verbundenen weiteren, baulichen Maßnahmen verbessert sich der bauliche Zustand noch einmal enorm. Das Gebäude kann bei normaler Nutzung/Abnutzung noch mehr als 15 Jahre ohne weitere größere Investitionen betrieben werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Betreiberpflichtung nachgekommen wird (Wartungen und Sachverständigenprüfungen). Die Entscheidung, das Bonotel zu ersteigern und selbst herzurichten, stellt trotz der zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Kosten nach wie vor die wirtschaftlichere Variante dar. Bei einer Nutzung der Liegenschaft für die nächsten 15 Jahre ergibt sich eine Kostenersparnis von 4,1 Mio. €.

Weiterer Zeit-/Maßnahmenplan

Die Verwaltung erstellt aktuell mit dem beauftragten Architekten das Leistungsverzeichnis, um die Sanierung der Wasserleitungen ausschreiben zu können. Die Fertigstellung und finale Abstimmung des Leistungsverzeichnisses ist für Ende Juni 2016 vorgesehen. Im Juli 2016 kann die Ausschreibung erfolgen, ein erster Zeitplan zur Fertigstellung nach Beauftragung des wirtschaftlichsten Anbieters erarbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

**1.10 Städtische Tiefgaragen und Parkhäuser
Anpassung der Parkentgelte
230/4
1757/2016**

RM Frank bittet um Darstellung des Kostendeckungsgrades sowie des Zuschussbedarfes aus dem Haushalt für den Zeitraum 2014 und 2015 und die Planansätze für 2016/2017.

RM Sterck erklärt, dass seine Fraktion noch Beratungsbedarf hat.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien und bittet die Verwaltung zur Sitzung des Finanzausschusses um Darstellung des Kostendeckungsgrades sowie des Zuschussbedarfes aus dem Haushalt für den Zeitraum 2014 und 2015 und die Planansätze für 2016/2017. Die Verwaltung wird außerdem gebeten mitzuteilen, wie sich die Anpassung der Parkentgelte zukünftig auf den Haushalt auswirkt.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

2 Gleichstellungsrelevante Themen

gez. RM Jörg Frank
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser
Schriftführerin