



## Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

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

Datum: 04.05.2017

## Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem 23.03.2017, 16:32 Uhr bis 18:20 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
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP
Herr Manfred Richter	GRÜNE Vertretung für RM Pakulat

## Verwaltung

Frau Beigeordnete Andrea Blome	Dezernat Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
Frau Heike Kerscher	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Tina Herzberg	Büro der Oberbürgermeisterin
Frau Marlies Knodel	Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Ulrich Heimbach	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Josef Ludwig	Amt für Wohnungswesen
Frau Nina Kristin Sieberns	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Herr Thomas Schneider	Sportamt
Frau Corinna Glaß	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

## Schriftführerin

Frau Gerhild Lesser	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
---------------------	---

## Zuschauer

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt der Ausschussvorsitzende RM Frank die neue Beigeordnete Frau Andrea Blome.

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

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

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

- 1.1 Ulrich-Haberland-Haus / Stammheimer Schlosspark  
230/1  
AN/1538/2016
- 1.1.1 Ulrich-Haberland-Haus  
230/1  
3358/2016
- 1.2 Berichtspflicht gem. § 42 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen  
230/3 LA  
0101/2017
- 1.3 Gewerbeflächenbereitstellungskonzept  
Aktualisierte Übersicht Stand: 12/2016  
VI/15  
0284/2017
- 1.4 Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft  
Hier: Vergabe eines Gutachtens zur Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs  
VI/15  
0582/2017
- 1.5 Bahnhof Belvedere in Köln-Müngersdorf  
230/1  
0839/2017

#### **2 Gleichstellungsrelevante Themen**

## **I. Öffentlicher Teil**

### **1 Vorlagen / Mitteilungen**

#### **1.1 Ulrich-Haberland-Haus / Stammheimer Schlosspark 230/1 AN/1538/2016**

##### **Anfrage:**

Die CDU-Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bitten darum, folgende Anfrage in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses mit aufzunehmen:

Seit geraumer Zeit wird für das städtische Baudenkmal „Ulrich-Haberland-Haus“, das unmittelbar am ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Stammheimer Schlosspark liegt und gemäß Landschaftsplan ein geschützter Landschaftsbestandteil ist, nach einer angemessenen Nutzung durch einen Investor gesucht. Derzeit interessieren sich unseres Wissens zwei Investoren für dieses Objekt, die jeweils von in Köln bekannten und renommierten Architekten begleitet werden. Im Wesentlichen beinhalten ihre Konzepte eine Wohnnutzung für altengerechtes und betreutes Wohnen. Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um Beantwortung folgender Fragen:

1. Führt die Verwaltung mit diesen Interessenten Gespräche und wie ist der Sachstand dieser Gespräche?
2. Welche konkreten Nutzungsvorstellungen wurden seitens der Interessenten dargestellt?
3. Welche denkmalschutz-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Erfordernisse sind bei einer Wohnnutzung des Ulrich-Haberland-Hauses zu berücksichtigen und unter welchen Rahmenbedingungen ist eine Wohnnutzung realisierbar?
4. Treffen Informationen zu, wonach die Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR (StEB) Planungen betreibt, das Großklärwerk Stammheim in südliche Richtung zu erweitern und zu diesem Zweck sogar den Abriss des denkmalgeschützten Ulrich-Haberland-Hauses in Erwägung ziehen zu wollen?
5. Welche Motive veranlassen die Verwaltung -sofern dies zutreffen sollte – einen solch gravierenden Sachverhalt nicht den zuständigen Ratsgremien darzulegen?

Die Beantwortung der Verwaltung soll auch dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Ausschuss Umwelt und Grün mitgeteilt werden.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage in der nächsten Ausschuss-Sitzung.

**1.1.1 Ulrich-Haberland-Haus  
230/1  
3358/2016**

**Beantwortung einer Anfrage:**

**Ulrich-Haberland-Haus**

Die CDU-Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen baten darum, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung des nächsten Liegenschaftsausschusses aufzunehmen und sie auch dem Ausschuss Umwelt und Grün sowie dem Stadtentwicklungsausschuss mitzuteilen:

*„Seit geraumer Zeit wird für das städtische Baudenkmal „Ulrich-Haberland-Haus“, das unmittelbar am ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Stammheimer Schlosspark liegt und gemäß Landschaftsplan ein geschützter Landschaftsbestandteil ist, nach einer angemessenen Nutzung durch einen Investor gesucht. Derzeit interessieren sich unseres Wissens zwei Investoren für dieses Objekt, die jeweils von in Köln bekannten und renommierten Architekten begleitet werden. Im Wesentlichen beinhalten ihre Konzepte eine Wohnnutzung für altengerechtes und betreutes Wohnen. Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um Beantwortung folgender Fragen:*

- 1. Führt die Verwaltung mit diesen Interessenten Gespräche und wie ist der Sachstand dieser Gespräche?*
- 2. Welche konkreten Nutzungsvorstellungen wurden seitens der Interessenten dargestellt?*
- 3. Welche denkmalschutz-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Erfordernisse sind bei einer Wohnnutzung des Ulrich-Haberland-Hauses zu berücksichtigen und unter welchen Rahmenbedingungen ist eine Wohnnutzung realisierbar?*
- 4. Treffen Informationen zu, wonach die Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR (StEB) Planungen betreibt, das Großklärwerk Stammheim in südliche Richtung zu erweitern und zu diesem Zweck sogar den Abriss des denkmalgeschützten Ulrich-Haberland-Hauses in Erwägung ziehen zu wollen?*
- 5. Welche Motive veranlassen die Verwaltung -sofern dies zutreffen sollte- einen solch gravierenden Sachverhalt nicht den zuständigen Ratsgremien darzulegen?“*

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu Frage 1:

Die Verwaltung hat bei Anfragen zu einer möglichen Nutzung des Ulrich-Haberland-Hauses sämtliche Interessenten in persönlichen Gesprächen, Briefen, E-Mails oder Telefonaten über den Sachstand ausführlich informiert. Sämtliche Gespräche sind abgeschlossen.

Zu Frage 2:

Sämtlichen Anfragen der letzten Jahre war gemeinsam, dass sie nicht konkret waren bzw. auch nach Informationsgesprächen nicht konkreter wurden. Ohne eine vertiefte Auseinandersetzung mit den bestehenden rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbe-

dingungen und unter Verzicht auf die Entwicklung planungsrechtlicher Lösungsvorschläge wurden zum Teil lediglich anhand von graphischen Skizzen Ideen zu Wohnnutzungen unterschiedlicher Ausprägung präsentiert.

### Zu Frage 3:

Eine Wohnnutzung ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen.

### Begründung:

Das 1952 von der Bayer AG als Altenheim errichtete Gebäude wurde wegen geringer Auslastung 1982 geschlossen und an die Stadt verkauft. Zwischen 1983 und 2001 wurde es als Studentenwohnheim genutzt. Seitdem steht es leer. Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung erfolgte 1989. Der unmittelbar angrenzende Schlosspark steht bereits seit 1980 unter Denkmalschutz. Das Ulrich-Haberland-Haus hatte eine Baugenehmigung als Alten- bzw. Studierendenwohnheim und genoss daher Bestandsschutz. Da seit der Aufgabe der früheren Nutzung bereits 15 Jahre vergangen sind, ist dieser **Bestandsschutz** jedoch **erloschen**.

Jede Nutzung würde daher eine **neue Baugenehmigung** erfordern. Diese **kann** jedoch aus folgenden Gründen **nicht erteilt werden**:

- Es existiert kein Bebauungsplan. Bereits 2013 wurde festgestellt, dass ein Bebauungsplan, der eine Wohnnutzung vorsieht, auch nicht aufgestellt werden kann. Der Stadtentwicklungsausschuss hatte deshalb am 14.03.2013 in öffentlicher Sitzung einstimmig das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Kontext des Projekts „:rhein – wohnen am strom“ aufgehoben. Dem vorangegangen war eine differenzierte Abwägung der Stellungnahmen, der fachtechnischen Prüfung und der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Bebauungsplan-Entwurfs. Es muss festgestellt werden, dass das städtebauliche Konzept nicht mehr umgesetzt werden konnte, da
  - die Berücksichtigung des Erhalts des Naturdenkmals (Platane) und der Wegebeziehung im Nordwesten des Schlossparks den westlichen Baukörper in einem Maß reduziert, das eine wirtschaftliche Umsetzung nicht mehr gegeben ist,
  - die Berücksichtigung der historischen Hochwasserschutzmauer ein Plateau zum Rhein hin als entwurflichen Kerngedanken unmöglich macht,
  - die Maßgabe der Erschließung über die Straße Am Stammheimer Schlosspark die Verschiebung des östlichen Baukörpers nach Süden in den Schlosspark erfordert, was eine weitere Beeinträchtigung des Schlossparks nach sich zöge.

Ferner resultierte im o.g. Verfahren aus der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange, dass ein umfänglicher Ausbau der Straße Am Stammheimer Schlosspark für die Erschließung erforderlich wäre. Demgegenüber wurde der unbedingte Erhalt des wertvollen schützenswerten Baumbestands im Schlosspark eingefordert. Zu diesem Zweck wurde eine Baumkartierung angefertigt.

Der Ausbau der Straße Am Stammheimer Schlosspark als öffentliche Erschließungsanlage und der Schutz des Stammheimer Schlossparks erschwerten zudem die Anlage der erforderlichen Stellplätze erheblich. Für ebenerdiges Parken im Plangebiet müssten größere Flächen versiegelt werden. Eine Tiefgarage würde ebenfalls Eingriffe in den Baumbestand des Parks bedeuten und wäre in der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung (Sanierung des denkmalgeschütz-

ten Ulrich-Haberland-Hauses, Ausbau der Straße Am Stammheimer Schlosspark) nicht finanzierbar.

Nach Abwägung der Stellungnahmen, der fachtechnischen Prüfung und der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit konnte die planerische Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf nicht aufrechterhalten werden. Die Verwaltung empfahl daher, das Vorhaben, ergänzende Neubauten planungsrechtlich zu sichern, aufzugeben und das Bauleitplanverfahren einzustellen. Mit Verzicht auf eine ergänzende Bebauung entfiel auch das Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB.

- Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Beurteilung einer Nutzungsänderung des Ulrich-Haberland-Hauses ist § 35 BauGB, Außenbereich. Dort sind regelmäßig nur sogenannte „privilegierte Nutzungen“ zulässig. Dazu gehören beispielsweise landwirtschaftliche Betriebe oder auch solche Nutzungen, die im Bebauungszusammenhang aufgrund ihrer Emissionen selbst zu Beeinträchtigungen führen würden. Wohnnutzungen gehören nicht dazu.

Bei denkmalgeschützter, also erhaltenswerter Substanz, wie dies hier der Fall ist (vgl. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), wären grundsätzlich auch andere Nutzungen zulässig, auch eine Wohnnutzung. Eine entsprechend sensible Nutzung scheidet jedoch aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Unverträglichkeit mit der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Abwasserbehandlungsanlage aus. Das Risiko, dass auch weniger sensible Nutzungen des Ulrich-Haberland-Hauses zu massiven betrieblichen Einschränkungen der unmittelbar benachbarten Abwasserbehandlungsanlage, einer zentralen Infrastruktureinrichtung der Stadt Köln, führen könnte, wäre enorm hoch und ist daher unbedingt zu vermeiden.

- Die Stadtentwässerungsbetriebe haben mit Schreiben vom 10.12.2013 die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Im Flächennutzungsplan wird das Areal derzeit als Grünfläche mit dem Signet "Alteneinrichtung" dargestellt. Die StEB beantragten eine Änderung des FNP. Aufgrund erforderlicher Erweiterungen des Großklärwerkes und Anpassungen an den Stand der Technik (Einbau einer 4. Reinigungsstufe) sollte das Areal des Ulrich-Haberland-Hauses und weitere Teile des Schlossparks in einer FNP-Fortschreibung für Klärwerkserweiterungsbedarfe reserviert werden. Einen aktuellen Bedarf für die Erweiterung gibt es nicht, lediglich im Sinne einer Vorsorgemaßnahme sollte der FNP angepasst werden. Diesen Antrag hat 61 mit Schreiben vom 19.02.2014 an die StEB abgelehnt mit dem Hinweis auf die unter Denkmalschutz stehenden Anlagen Schlosspark und Ulrich-Haberland-Haus.
- 23 als Eigentümerin des Ulrich-Haberland-Hauses hatte die Absicht, das Gebäude niederzulegen, weil der bauliche Zustand als desolat zu bezeichnen und nach Ansicht von 23 aufgrund der unzureichenden Erschließung und der Restriktionen aus dem Landschafts- und Denkmalschutz eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht darstellbar ist. Diese Haltung fand auch ihren Niederschlag in der Beantwortung einer Anfrage der CDU-Fraktion der BV Mülheim am 26.01.2015 (Session-Nr. 0102/2015). Aufgrund dieser Beantwortung fasste die BV Mülheim in ihrer Sitzung am 09.03.2015 in einem gemeinsamen Dringlichkeitsantrag den Beschluss, dass der Abriss des Ulrich-Haberland-Hauses abgelehnt würde und die Verwaltung beauftragt wird, nach einem geeigneten Investor zu suchen (AN 0435/2015). Diesen Auftrag bemüht sich 23 umzusetzen, aufgrund der geschilderten Restriktionen allerdings bislang ohne Erfolg.

Die erneute Betrachtung des Sachverhaltes im März 2017 durch das Stadtplanungsamt bestätigte die vorangegangenen Schlussfolgerungen. Die Schaffung von Planungsrecht für eine neue Nutzung des Ulrich-Haberland-Hauses ist auch bei nochmaliger Betrachtung nicht möglich. Zusätzlich zu den bereits aufgeführten Rahmenbedingungen kommen folgende Aspekte hinzu:

- Auf dem Klärwerksgelände treten tieffrequente Impulsgeräusche auf. Diese Geräusche lassen sich nicht unterbinden und ein wirksamer Schutz vor diesen ist aufgrund der Frequenz nicht möglich. Verschärft würde der Konflikt zwischen Wohnnutzung und Kläranlage durch eine aller Voraussicht nach notwendige Erweiterung der Kläranlage, wobei dann auch die Frage der Geruchsbelastung neu bewertet werden müsste.
- Bei der Kläranlage handelt es sich um eine ortsgebundene Einrichtung mit übergeordnetem öffentlichen Belang. Bei der Abwägung des öffentlichen Interesses nach Erhalt und Nutzung eines Denkmals gegen den Belang des Schutzes einer Großkläranlage muss der Schutz der Kläranlage mit den getroffenen Investitionen deutlich schwerer wiegen.

Das Stadtplanungsamt sieht auch nach nochmaliger Prüfung des Sachverhalts keine Möglichkeit, durch ein Bebauungsplanverfahren die Nachnutzung des Ulrich-Haberland-Hauses mit einer Wohnnutzung zu ermöglichen, ohne dass es zu etwaigen Beeinträchtigungen des Klärwerksbetriebes kommen könnte. Die Herstellung einer gesicherten Erschließung ist aufgrund des Baumbestandes und des Denkmals „Schlosspark“ faktisch unmöglich.

Die Spielräume für eine Genehmigung nach § 35 BauGB sind sehr stark eingeschränkt. Der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang enthält für das Areal lediglich das Signet „Alteneinrichtung“. Die seinerzeitige Nutzung als Studentenwohnen liegt länger als sieben Jahre zurück, der Bestandsschutz ist damit verwirkt.

Im Weiteren ist zwingend zu bedenken, dass zur Versorgung der Stadt die Sicherung des Standortes für das Klärwerk mit seinen Ausbauerfordernissen zu gewährleisten ist in Anbetracht der Prognose zum Wachstum der Stadt.

#### Zu Fragen 4 und 5:

Die Verwaltung hat hierzu die Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR (StEB) um Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage beigefügt.

Aktuell erneuerte die StEB ihre Einschätzung: „(...)“, dass eine Klärwerkserweiterung aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und aufgrund von verschärften Reinigungsanforderungen kommen wird. Zum heutigen Tag kann Umfang und Zeitpunkt allerdings nicht vorhergesagt werden. Die dem Schlosspark zugewandte Seite wäre bei einer notwendigen Vergrößerung der Belebungsbecken zuerst betroffen. Würde man nun ersatzweise neue Belebungsbeckenvolumina auf der Nordseite der Kläranlage errichten, so bestünde der Mehraufwand im Bau von großvolumigen Umleitungskanälen sowie eines Pumpwerkes. So kommt die grobe Einschätzung einer 2-stelligen Kostenmehrung zustande. Dieser Schätzung liegt heute aber noch keine detaillierte Planung zugrunde. Auch wäre es nicht sinnvoll, eine solche Planung für ein Szenario aufzustellen, dessen Auslegungsparameter noch nicht bekannt sind. Diese Zahlen könnten immer in Zweifel gezogen werden.

Unabhängig von diesem Zusammenhang ist bei allen Überlegungen für eine Flächen-nutzung in der Nachbarschaft zur Kläranlage auf die bestehende Geruchsbelastung hinzuweisen, die in unmittelbarer Nähe nicht zu vermeiden ist.“

**Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage in der nächsten Ausschuss-Sitzung.

RM Frank bittet die Verwaltung, den Inhalt der Beantwortung zu erläutern, da die Ausschussmitglieder aufgrund der Kurzfristigkeit der Vorlage keine Gelegenheit hatten, die Beantwortung zu lesen.

Herr Fritz fasst den Text der Beantwortung nochmals ausführlich zusammen und verweist zudem auf die beigegefügte Stellungnahme der StEB.

RM Weisenstein nimmt Bezug auf den stattgefundenen Ortstermin und fragt, ob die dort entwickelten Ideen (temporäre Zwischennutzung, Teilabriss und Café) in der vorgelegten Beantwortung bereits berücksichtigt wurden. Die Idee des Cafés und Teilabriss sind Gegenstand einer Anregung aus dem Bürgerhaushalt. Herr Fritz sagt zu, dass die Stellungnahme der Verwaltung zu dieser Anregung aus dem Bürgerhaushalt dem Liegenschaftsausschuss zur Verfügung gestellt wird.

Abschließend bittet RM Frank darum, dass zur nächsten Sitzung ein Vertreter der StEB eingeladen wird.

**1.2 Berichtspflicht gem. § 42 der Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen  
230/3 LA  
0101/2017**

**Mitteilung:**

Das Verfahren der Berichterstattung an die Fachausschüsse wurde 2011 geändert. Ab diesem Zeitpunkt wird die Berichtspflicht gegenüber den Fachausschüssen durch die Dezernate wahrgenommen.

Für jeden Ausschuss (ausgenommen sind die Unterausschüsse) wird ein Bericht gefertigt, der den jeweiligen Ausschüssen zur Kenntnisnahme vorgelegt wird. Die Berichte enthalten die Sachstände zu allen öffentlichen Beschlüssen des Gremiums. Neben den Sachständen zu Beschlüssen über Anträge werden auch alle weiteren Beschlüsse (über Verwaltungsvorlagen, Wahlen etc.) des Gremiums sowie die Beschlüsse des Rates und des Hauptausschusses berücksichtigt. Lediglich Punkte, die ausschließlich zur Kenntnis genommen (Mitteilungen, Beantwortungen) oder vorbereitet werden, bleiben unberücksichtigt.

Die Beschlüsse, zu denen ein aktueller Sachstandsbericht vorgelegt wird, sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

**Bericht an den Liegenschaftsausschuss**

lfd. Nr.	Beschluss	Gremium	Sitzung	Vorlagen-Nr.	Status (erledigt, in Bearbeitung)
1	Revitalisierung der Innenstadt von Porz; hier: Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie	Rat	10.09.2015	1725/2015	In Bearbeitung
2	Ehemaliges Ratsschiff der Stadt Köln "MS Stadt Köln"	Rat	28.06.2016	1410/2016	In Bearbeitung

3	Baudenkmal Bahnhof Belvedere	LA	21.04.2016	AN/0793/2016	In Bearbeitung
4	Städtische Tiefgaragen und Parkhäuser Anpassung der Parkentgelte	Rat	28.06.2016	1757/2016	erledigt
5	Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität	Rat	22.09.2016	1775/2016	In Bearbeitung
6	Städtische Liegenschaft Neusser Wall 33 "Fort X", 50670 Köln hier: Weiterplanungsbeschluss zur Dach- und Fassadensanierung	Rat	28.06.2016	0982/2016	In Bearbeitung
7	Kanalisation des Geländes Bonner Straße 126, ehem. Güterbahnhof Bonntor - Aurelis-Gelände	LA	21.04.2016	0970/2016	In Bearbeitung
8	Weitere Vorgehensweise Verlagerung Frischezentrum	Rat	22.09.2016	2531/2016	In Bearbeitung

Die Sachstandsberichte zu diesen Beschlüssen sind der Mitteilung als Anlage beigefügt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen.

RM Struwe bittet zum Beschluss lfd. Nr. 5 (Stadtentwicklungskonzept Wohnen) um die Angabe des derzeitigen Sachstandes und fragt zum Beschluss lfd. Nr. 6 (Städt. Liegenschaft Neusser Wall 33-„Fort X“), ob die dargestellte Verschiebung der Sanierung zu negativen Auswirkungen für die Nutzer führt.

Herr Fritz führt bzgl. Beschluss lfd. Nr. 5 aus, dass die Beschlussvorlage über die Konzeptvorgaben für das Pilotprojekt „Pater-Prinz-Weg in Köln-Rondorf“ in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 30.03.2017 (DS-Nr. 0518/2017) vorberaten wird. Aufgrund der unterschiedlichen Beratungs- und Sitzungsfolge kann die Beschlussfassung im Liegenschaftsausschuss erst in der Sitzung am 09.05.2017 erfolgen. Unmittelbar anschließend wird die Konzeptausschreibung auf der städtischen Internetseite veröffentlicht. Die Konzeptvorgaben für die beiden Pilotprojekte im Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen werden derzeit verwaltungsintern abgestimmt. Die Baustraßen für den 3. Bauabschnitt sollen Ende 2017 fertiggestellt sein, so dass die Beschlussvorlage über die Konzeptvorgaben nach der Sommerpause beraten werden kann.

Zu Beschluss lfd. Nr. 6 erklärt Herr Fritz, dass die geplante Sanierung überwiegend das marode Dach sowie die in Teilen undichte Fassade betrifft, hier kommt es insbesondere durch Feuchtigkeitseintritte zu einer fortwährenden Schädigung der Substanz des Forts. Dieser permanente Feuchtigkeitseintrag ist auch heute bereits in allen Mauern und Räumen vorhanden und erfordert eine Trockenlegung.

Auch bei einer Verschiebung der geplanten Sanierung sind die Auswirkungen auf die Bestandsmieter im Gebäude Fort X wahrscheinlich gering, der heute bereits unbefriedigende Zustand der Räume ändert sich durch die Verschiebung nicht.

In den Bereichen, wo es durch Feuchtigkeitseintritt zu größeren Beeinträchtigungen gekommen ist und eine Nutzung nicht mehr möglich war, wurden die Mietverhältnisse aufgelöst, diese Räumlichkeiten stehen bis zum Abschluss der Sanierung leer.

Abschließend fragt RM Frank bzgl. der Auftragsrückgabe durch ein Ingenieurbüro, ob die Verwaltung hier mögliche Regressansprüche prüft. Herr Fritz sagt eine Klärung mit der Gebäudewirtschaft bis zur nächsten Sitzung zu.

Die Verwaltung erklärt zur Niederschrift, dass nach Auskunft der Gebäudewirtschaft Regressansprüche nicht geltend gemacht werden können, da das Büro alle beauftragten Leistungsphasen erbracht hat. Ein neues Büro ist gefunden, derzeit wird der Vertrag bearbeitet.

### **1.3 Gewerbeflächenbereitstellungskonzept Aktualisierte Übersicht Stand: 12/2016 VI/15 0284/2017**

#### **Mitteilung:**

Mit Beschluss des Wirtschaftsausschusses vom 09.06.2016 ist die Verwaltung beauftragt worden, halbjährlich eine aktuelle Übersicht über die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen vorzulegen.

Hiermit legt die Verwaltung die aktualisierte Übersicht der verfügbaren Flächen im Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK) zum Stand 31.12.2016 vor.

Im GFBK werden auf der Grundlage des Flächennutzungsplans alle Flächenreserven für eine GE-/GI-Nutzung ab 1 ha erfasst, für deren Baureife eine Bauleitplanung, evtl. ein Bodenordnungsverfahren oder eine Erschließung erforderlich sind (= Potenziale). Daneben werden die bereits baureifen und damit für eine Ansiedlung zur Verfügung stehenden Flächen dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass es diverse baureife Flächen gibt, deren Vermarktung aus bestimmten Gründen zurzeit nicht möglich ist.

Die im Folgenden genannten Zahlen sind zum Stichtag 31.12.2016 festgestellt worden. Die Flächenentwicklungen unterliegen einer ständigen Änderung, eine regelmäßige Aktualisierung des GFBK erfolgt mindestens 1x pro Jahr.

#### Potenzialflächen

Im GFBK sind zum Jahresende 2016 Potenzialflächen in einer Größenordnung von **118,1 ha** erfasst. Die Aufteilung nach Eigentum und Nutzung GE/GI gestaltet sich wie folgt:

	städtisch	privat	<b>gesamt</b>
Nutzung GE	44,0 ha	22,1 ha	<b>66,1 ha</b>
Nutzung GI	31,4 ha	20,6 ha	<b>52,0 ha</b>
<b>gesamt</b>	<b>75,4 ha</b>	<b>42,7 ha</b>	<b>118,1 ha</b>

Anlage 1 enthält die Übersicht aller Potenzialflächen.

## Baureife Flächen

Die baureifen GE-/GI-Flächen belaufen sich derzeit auf insgesamt 167,5 ha; hierbei stehen 96,7 ha dem Markt zur Verfügung und 70,8 ha sind aus verschiedensten Gründen nicht vermarktbar.

- Baureife Flächen in Vermarktung

Insgesamt befinden sich 96,7 ha baureife Flächen in der Vermarktung. Hiervon sind 64,6 ha bereits „reserviert“, d.h. bei diesen Flächen gibt es bereits interessierte Käufer. Die verbleibenden **32,1 ha** stehen dem Markt frei zur Verfügung. Deren Aufteilung nach Eigentum und Nutzung GE/GI gestaltet sich wie folgt:

	städtisch	privat	<b>gesamt</b>
Nutzung GE	12,4 ha	12,2 ha	<b>24,6 ha</b>
Nutzung GI	4,6 ha	2,9 ha	<b>7,5 ha</b>
<b>gesamt</b>	<b>17,0 ha</b>	<b>15,1 ha</b>	<b>32,1 ha</b>

Anlage 2 enthält die Übersicht aller baureifen Flächen in Vermarktung.

- Baureife Flächen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen

Neben den vermittelbaren Flächen gibt es weitere baureife Flächen in einem Gesamtvolumen von 70,8 ha, die dem Markt aus folgenden Gründen momentan nicht zur Verfügung stehen:

- Es handelt sich um eine Betriebserweiterungsfläche, d.h. das Grundstück gehört einem direkten Nachbarn und dieser hält es für eine mögliche Erweiterung seines bestehenden Unternehmens vor.
- Auf dem Gelände ist eine reine Büronutzung geplant.
- Der Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.
- Spezielle Grundstücksbedingungen stehen einem Verkauf entgegen (z.B. fehlendes Artenschutzgutachten, ungeklärte Grundwasserproblematik, Fläche für Ortsumgehung vorgesehen).

Anlage 3 enthält die Übersicht aller baureifen Flächen, die dem Markt zurzeit nicht zur Verfügung stehen.

Parallel zu dieser Flächendarstellung erfolgt in gleicher Sitzung eine Mitteilung zum „Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft - Hier: Vergabe eines Gutachtens zur Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs“. Dieses nimmt Bezug auf die hier genannten Daten.

## **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen.

RM Sommer bittet darum, dass das Protokoll des Wirtschaftsausschusses dem Liegenschaftsausschuss zur Kenntnis gegeben wird.

RM Weisenstein fragt, ob es ein städt. Flächenkonzept gibt, was Bedarfe aus allen Bereichen (z. B. Wohnen, Schule, Gewerbe, Flüchtlinge) zusammenfasst.

RM Struwe weist in diesem Zusammenhang auf das von Herrn BG Höing angekündigte strategische Flächenmanagement hin. Frau Siebens kündigt einen Bericht zur nächsten Sitzung des Liegenschaftsausschusses an.

## 1.4 Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft

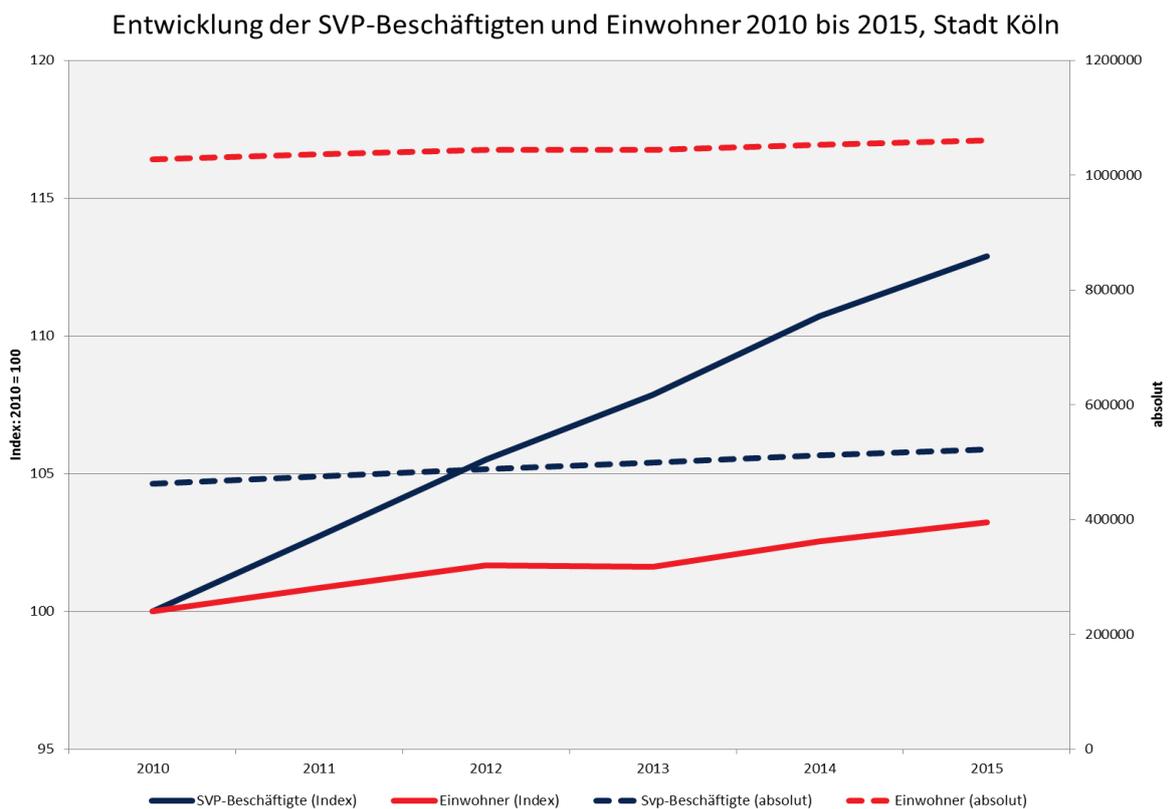
### Hier: Vergabe eines Gutachtens zur Ermittlung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs

VI/15  
0582/2017

#### Mitteilung:

### 1. Ausgangslage: Dynamische Beschäftigtenentwicklung

Köln ist eine wachsende Stadt. Einhergehend mit der Einwohnerentwicklung hat sich auch der Wirtschaftsstandort Köln in den Jahren seit 2010 zunehmend dynamisch entwickelt. Dies zeigt sich unter anderem in der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen. So hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2010 auf 2016 um 74.000 auf rund 536.800 Beschäftigte erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 16 Prozent. Die Entwicklung der SVP-Beschäftigten fällt damit sogar dynamischer aus, als die Veränderung bei den Einwohnerzahlen. Weitere Indikatoren für die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes sind z. B. die Zunahme an Studierenden in der Domstadt (seit 2010 um 30 % [2015]) oder auch die Verringerung der Arbeitslosenquote auf 8,7 Prozent (seit 2010 um – 13,9 % [2016]).



Für die Jahre bis 2030 ist laut städtischer Bevölkerungsprognose vom Mai 2015 mit einem weiteren deutlichen Wachstum der Einwohner zu rechnen. Um dies zu ermöglichen, ist das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Beschluss 2014) erarbeitet worden. Ein Handlungsprogramm, welches unter anderem Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der Wohnungsbauleistung vorgibt. Parallel ist die wirtschaftliche Basis der Stadt zu stärken, um die mit dem Einwohnerwachstum verbundenen Herausforderungen, aber auch Möglichkeiten zur Entwicklung des Standortes Köln zu meistern und zu gestalten.

Um zukunftsfähige Beschäftigungsmöglichkeiten für die in Köln lebenden und zuziehenden Menschen zu schaffen, ist eine belastbare Gewerbe- und Industrieentwicklungsstrategie zu erarbeiten. Dies bedeutet, dass die einzelnen Gewerbe- und Industriestandorte auf ihre Zukunftsfähigkeit, insbesondere vor dem Hintergrund von Entwicklungen wie z. B. der Digitalisierung der Arbeitswelt, zu prüfen und zu sichern sind. Die zunehmende Konkurrenz zwischen heranrückender Wohnbebauung und Gewerbe/ Industrie ist zu thematisieren und die Bedeutung auch kleinräumiger Gewerbe-standorte in Gemengelagen ist herauszuarbeiten und zu bewerten. Auch um der Entwicklung z. B. im Bereich der Grundstückspreise entgegen zu wirken, sind Strategien und Instrumente zu entwickeln, welche die Bebauung von Gewerbe- und Industrieflächen durch Fremdnutzungen, wie z. B. Einzelhandel, vermeiden.

## 2. Auftrag: Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft (StEK Wirtschaft)

Um diesen Prozess zu steuern, wird die Stadt Köln ein Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft erarbeiten. Das „StEK Wirtschaft“ ist ein übergeordnetes, strategisches Konzept zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung und der nachhaltigen Sicherung ausreichender Flächen für wirtschaftliche Nutzungen in Quantität und Qualität. Insgesamt soll damit eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Kölner Wirtschaftsstandort aufgebaut werden.

Das StEK Wirtschaft besteht aus drei aufeinander aufbauenden Modulen:

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft – Aufbau Module		
<p>Modul I Analyse und Prognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort Köln – Perspektive 2030 (liegt vor)</li> <li>• Gewerbe- und Industrie-flächenanalyse (in Bearbeitung)</li> <li>• Büroflächenanalyse (in Planung)</li> </ul>	<p>Modul II Strategie und Qualifizierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definition von Handlungsfeldern</li> <li>• Ziele und Leitlinien der Wirtschaftspolitik</li> <li>• Maßnahmen (Empfehlungen)</li> </ul>	<p>Modul III Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Handlungsprogramm</li> <li>• Flächenprogramm</li> <li>• Priorisierungsempfehlung</li> </ul>
<p>Berücksichtigung von u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• StEK Logistik, Teil 1 (liegt vor)</li> <li>• StEK Wohnen (liegt vor)</li> <li>• Einzelhandels- und Zentrenkonzept (in Fortschreibung)</li> </ul>		

Als Grundlage für die Erarbeitung des StEKs Wirtschaft werden vorliegende Studien verwendet. Hierzu zählt insbesondere die vom Wirtschaftsdezernat in Auftrag gegebene und 2016 fertig gestellte Studie „Standort Köln – Perspektive 2030“, welche Aussagen zu den zukünftigen Wirtschaftstrends, Handlungsansätzen und Empfehlungen für die lokalen Wirtschaftsakteure gibt.

Im Jahr 2008 wurde zudem ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem u. a. der Gewerbeflächenbestand kartiert und analysiert sowie der zukünftige Bedarf an Fläche unter Anwendung verschiedener Methoden berechnet wurde (vgl. Ds. Nr. 2739/2010 „Gewerbeflächen in Köln“). Aus der Kartierung der Gewerbestandorte ist eine verwaltungsintern fortgeführte Realnutzungskartierung entstanden.

Die aus dem Gutachten ermittelten Flächenbedarfe von Gewerbe (GE)- und Industrie (GI)-Flächen können jedoch nicht übernommen werden. Erste verwaltungsinterne Vergleiche der Realnutzungskartierung Kölns mit dem im Gutachten prognostizierten Bedarf zeigen, dass sich der Flächenumsatz im Vergleich zur prognostizierten Entwicklung ungefähr doppelt so hoch darstellt.

Derzeit stehen auf im Flächennutzungsplan ausgewiesenen GE-/GI-Flächen theoretisch rund 286 ha Fläche zur Verfügung. Aufgrund diverser Ausschlussgründe reduziert sich diese Bruttozahl um circa 30 ha auf rund 256 ha, die sich aufteilen in Potenzialflächen, baureife Flächen und Betriebserweiterungsflächen. Hiervon befinden sich circa 148 ha in städtischem Besitz und circa 108 ha in privatem Besitz. Die Verfügbarkeit der noch nicht baureifen Flächen ist abhängig von der Dauer der erforderlichen weiteren Verfahrensschritte (Bebauungsplanverfahren, gegebenenfalls Bodenordnung, Erschließung). Je nach Verfahrensdauer wird die Verfügbarkeit kurz-, mittel- oder langfristig hergestellt werden können.

Zu weiteren Einzelheiten wird auf die parallel in den Wirtschaftsausschuss eingebrachte Mitteilung (Ds.-Nr. 0284/2017) zum aktuellen Stand des Gewerbeflächenbereitstellungskonzeptes verwiesen.

### **3. StEK Wirtschaft, Modul I - Vergabe Gewerbe- und Industrieflächengutachten**

Das erste Modul des StEKs Wirtschaft besteht aus der Analyse der Ausgangssituation, der Bedarfsprognose sowie der Zusammenführung und kritischen Auseinandersetzung mit den vorliegenden Erkenntnissen aus vorangegangenen Studien. Zur Unterstützung dieser Aufgabe wurde die Vergabe zur „Erstellung eines Gewerbe- und Industrieflächengutachten“ von der Verwaltung ausgeschrieben. Der Auftrag wurde dem Büro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“ mit Sitz in Köln erteilt.

Das Gutachten wird aus zwei Bausteinen bestehen, der Analyse und der Flächensuche. Zunächst ist eine Neuberechnung der Flächenbedarfe für Gewerbe und Industrie (GE- und GI-Flächen) durchzuführen. Dabei soll auch der Frage nachgegangen werden, welche Branchen bzw. Kernmärkte welche Standortqualitäten nachfragen und ob die Reserveflächen für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Köln ausreichend und grundsätzlich geeignet sind. Hierfür sind die vorhandenen Potenzialflächen der Stadt Köln hinsichtlich ihrer Standortqualitäten zu bewerten und ggf. sind neue Grundstücke zu identifizieren.

Für die Neuaufstellung des Regionalplans wird die Stadt Köln die Ergebnisse des Gutachtens, insbesondere die Aussagen zum zukünftigen quantitativen und qualitativen Flächenbedarf, nutzen. Aufgrund der im Juni beginnenden Gespräche mit der Bezirksregierung zur Neuaufstellung des Regionalplans werden erste Ergebnisse bis Mitte 2017 vorliegen. Ein Schwerpunkt des Gutachtens wird, im Hinblick auf die zunehmende regionale Bedeutung im Rahmen der Neuaufstellung, auf die Weiterentwicklung der interkommunalen Zusammenarbeit gelegt.

### **4. Weiteres Vorgehen, Beteiligung und Zeitplan**

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik wird in Abstimmung mit weiteren Fachämtern (Amt für Wirtschaftsförderung, Stadtplanungsamt) das Gutachten betreuen. Nach Vorliegen erster Analyseergebnisse werden diese in zwei Workshops der Politik und

weiteren Fachleuten vorgestellt und diskutiert. Es ist vorgesehen, mit der Bearbeitung von Modul II in 2018 zu beginnen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen.

RM Sommer bittet auch hier um die Vorlage des Auszugs der Niederschrift des Wirtschaftsausschusses zu o.a. TOP an den Liegenschaftsausschuss.

## **1.5 Bahnhof Belvedere in Köln-Müngersdorf 230/1 0839/2017**

### **Mitteilung:**

Um eine Realisierung der vorgesehenen Nutzung am Bahnhof Belvedere umsetzen zu können, hat die Verwaltung eine Prüfung durchgeführt, ob und – wenn ja - wie sich das Baudenkmal und der gleichzeitige Erhalt der an den Wintergarten angrenzenden Platanen miteinander vereinbaren lassen.

Die zunächst durchgeführten Wurzelschürfungen im Bereich des vorgesehenen Zugangsbauwerkes, die das zuständige Fachamt durchgeführt hat, wurden vor Ort auch von den Beteiligten des Fördervereins und des Landschaftsbeirates begleitet. Nach dem eindeutigen Befund, dass keinerlei relevante Wurzeln des fraglichen Baums nachzuweisen waren, ist durch den Landschaftsbeirat in seiner Sitzung am 24.10.2016 die Baukörperfreigabe für das Zugangsbauwerk erfolgt.

Zudem mussten die in unmittelbarer Nähe des Wintergartens gelegenen Platanen bzw. deren Wurzeln untersucht werden, damit ihr Einfluss auf das Gebäude beurteilt werden konnte.

Die Stadt hat dafür einen dem Verein bereits bekannten Statiker beauftragt, der klären sollte, ob und ggf. mit welchen bautechnischen Maßnahmen eine Sicherung des Gebäudes, unter Berücksichtigung der vorhandenen Wurzelstruktur, gewährleistet werden konnte. Dabei sollten die verschiedenen denkbaren baulichen Gestaltungen des Umbaus des Wintergartens, die im Hinblick auf die künftige Nutzung als Begegnungszentrum möglich sind, untersucht werden.

Grundlage dieses Gutachtens war die Begutachtung von Wurzelentwicklungen der dem Gebäude nahe stehenden Platanen durch einen spezialisierten Fachgutachter.

Die beauftragten Gutachten des Wurzelsachverständigen sowie des Statikbüros liegen vor und haben ein eindeutiges Ergebnis erbracht.

Die dem Denkmal am nächsten stehende Platane, um die es bei den Untersuchungen vorrangig ging, kann erhalten bleiben. Durch bautechnische Maßnahmen kann das Bahnhofsgebäude vor Beeinträchtigungen so geschützt werden, dass auch künftig Schädigungen nicht zu erwarten sind.

Während der Baumaßnahmen soll auf Anraten des Wurzelgutachters ein sorgfältiger Baumschutz durchgeführt werden. Hierfür sind nach seiner Einschätzung keine unverhältnismäßig hohen Kosten erforderlich. Seitens des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen wurde angeregt eine „Baustraße“ zum Schutz der Anlage anzulegen.

Beide gebäudenahen Bäume sind verkehrssicher und zukunftsfähig. Die Gutachter bestätigen, dass eine Ausführung der geplanten bautechnischen Variante realisierbar ist.

Die am Projekt beteiligten Fachdienststellen sehen den aktuellen Sachstand zum Projekt Belvedere positiv.

Eine entsprechende Mitteilung an die Bezirksregierung über den Erhalt der Platane bei gleichzeitiger nachhaltiger Sicherung des Gebäudes wird nunmehr gefertigt.

Nachdem die Vertreter des Fördervereins verbindlich erklärt haben, dass die zwischenzeitlich ausgehandelten und unterschriftsreifen Verträge nunmehr unterzeichnet werden können, wurden diese dem vom Förderverein benannten Notariat zur Verfügung gestellt. Der Erbbaurechts-/ Nutzungsvertrag wird gemeinsam mit dem Förder- und Zuschussvertrag unter Beteiligung der NRW-Stiftung abgeschlossen werden. Die Beurkundung der Verträge ist für den 03.04.2017 vorgesehen.

Die Verwaltung hat dem Förderkreis eine beratende Begleitung, die regelmäßig die bauliche Ertüchtigung des Bahnhofs Belvedere konstruktiv unterstützt, angeboten.

Die Sanierung und Nutzung des Bahnhofs Belvedere als Ort der Bildung, Kunst und Kultur, als Raum für Feste und Feiern sowie als Ort der Erholung und Entspannung kann somit realisiert werden.

Zugleich kann der Erhalt der unter Naturschutz stehenden Bäume gesichert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen.

**2 Gleichstellungsrelevante Themen**

gez. RM Frank  
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser  
Schriftführerin