

Gremium: Rat
Sitzungsdatum: 20.12.2016
Vorlagennummer: 2698/2016
Federführung: III/23/230/1
Status:

Betreff: Wohnungsbauoffensive**Beschluss:**

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung für folgende Grundstücke Beschlussvorlagen zur Veräußerung an Bestandshalter in Direktvergabe an die GAG AG, die WSK bzw. Wohnungsbaugenossenschaften oder in Form einer Konzeptvergabe an private Investoren vorzubereiten und den zuständigen Ratsgremien vorzulegen:
Nr. 2.01 Gustav-Heinemann-Ufer vorzugsweise in Direktvergabe
Nr. 3.01 Piusstraße / Geleniusstraße in Direktvergabe
Nr. 4.01. Seeadlerweg vorzugsweise in Direktvergabe an eine Wohnungsbaugenossenschaft
Nr. 4.02 Alpenerstr. 4-6 mit der Maßgabe höherer baulicher Ausnutzung
Nr. 4.03 Piusstr. / Vogelsanger Str. vorzugsweise in Direktvergabe
Nr. 4.04 Mathias-Brüggen-Str. / Ecke Ossendorfer Str.
Nr. 5.02 Am Bilderstöckchen vorzugsweise in Direktvergabe an GAG AG
Nr. 6.02 Merianstr. / Ecke Volkhovener Weg mit der Maßgabe höherer baulicher Ausnutzung
Nr. 6.03 Merianstr. / Ecke Fühlinger Weg
Nr. 6.06 Quettinghofstraße
Nr. 7.01 Wesselingener Weg
Nr. 8.01 Lützerathstr 141a mit der Maßgabe, die Wohnungsbauentwicklung der städtischen Grundstücke zusammen mit benachbarten privaten Grundstücken zu prüfen.

Die übrigen in der Beschlussvorlage aufgeführten Flächen werden – vorbehaltlich vom Stadtentwicklungsausschuss beauftragter weiterer Prüfungen - nicht weiter verfolgt.

Die Grundstücke sollen im Grundsatz für öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie konventionellen Wohnungsbau für Flüchtlinge und einen Anteil frei finanzierten Wohnungsbau genutzt werden. Die Unterbringung von Geflüchteten in konventionellen Wohnungen dient der besseren Integration in Stadtgesellschaft und ist zudem die haushaltswirtschaftlich günstigere Unterbringungsvariante.

Für jedes Grundstück ist als Bestandteil der jeweiligen Beschlussvorlage eine sozial-räumliche Bewertung durchzuführen, um das jeweils geeignete Maß der Mischung festzulegen. Über alle hier aufgeführten Grundstücke sind im Gesamtergebnis 30% öffentlich-geförderter, 30% konventioneller Wohnungsbau für Flüchtlinge und 40% frei finanzierter Wohnungsbau zu erzielen.

Die Vermarktung erfolgt zum Verkehrswert jeweils mit verbindlicher, im Grundbuch abgesicherter Bindung bzgl. des Anteils an sozial geförderten Wohnraum und/oder Wohnraum für Flüchtlinge, die von der Stadt Köln unterzubringen sind.

Bei der Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber soll die Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL Flü, RdErl. Des MBWSV NRW vom 17.06.2015 – IV.2 – 2103 – 168/15) zum Aquirieren von

Fördermitteln berücksichtigt werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Flächen zu ermitteln, die mit dieser Zielsetzung vermarktet werden können. Dabei sind prioritär solche Flächen zu untersuchen, deren Bebaubarkeit erst durch die – bis zum 31.12.2019 befristete - Sonderregelung zur Unterbringung von Flüchtlingen (§ 246 BauGB) möglich geworden ist.

Hiervon ausdrücklich ausgenommen sind Flächen, die planungsrechtlich als Gewerbegebiete ausgewiesen sind bzw. in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches als Gewerbegebiet eingeordnet werden

3. Für die Realisierung des Gesamtprojekts beschließt der Rat im Vorgriff auf den Stellenplan 2018 die Einrichtung von folgenden 6,0 Mehrstellen:

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster:

- 1,0 Stelle Verwaltungsangestellte/r (Immobilienökonom/in bzw. -wirt/in), VGr. IVa/III, Fg. 1b/1b BAT für die Grundstückswertermittlung
- 1,0 Stelle Technische/r Angestellte/r (Ingenieur/in der Fachrichtung Vermessungswesen), VGr. III/II zzgl. Technikerzulage, Fg. 2/2b BAT für die Grundstückswertermittlung
- 2,0 Stellen BGr. A 12 Laufbahngruppe 2 LBesG NRW bzw. VGr. IVa/III, Fg. 1b/1b BAT (StAR bzw. Verwaltungsangestellte/r) zur Realisierung der angestrebten Grundstücksgeschäfte.

Stadtplanungsamt:

- 1,0 Stelle Technische/r Angestellte/r (Ingenieur/in), (Diplom oder Bachelor an einer Fachhochschule, Technischen Universität oder Technischen Hochschule) der Fachrichtung Städtebau, Stadt- und Regionalplanung, Raumplanung, Urbanistik oder Architektur mit Vertiefung Stadtplanung, EG 11 TVöD (VGr IVa/III, Fg. 1/1c BAT)
- 1,0 Stelle Verwaltungsangestellte/r, (Diplom oder Master an einer Technischen Universität, Technischen Hochschule oder Universität) der Fachrichtungen Städtebau, Stadt- und Regionalplanung, Raumplanung, Urbanistik oder Architektur mit Vertiefung Stadtplanung, EG 13 TVöD, (VGr. IIhD, Fg. 1a BAT) bzw. Besoldungsgruppe A 13 Laufbahngruppe 2, 2. Einstiegsamt LBesG NRW

Bis zum Inkrafttreten des Stellenplans sind verwaltungsinterne Verrechnungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Stellen sind schnellstmöglich zu besetzen.

4. Der Rat beschließt gem. § 83 GO NRW die überplanmäßige Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Stellen für das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Teilergebnisplan 0108 – Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in 2017 bei:

Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen 341.800 €.

Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 51.200 €.

Für das Stadtplanungsamt erfolgt die überplanmäßige Mittelbereitstellung für die zusätzlichen Stellen im Teilergebnisplan 0901 – Stadtplanung – bei:

Teilplanzeile 11 – Personalaufwendungen 177.600 €.

Teilplanzeile 13 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 25.600 €.

Die Deckung erfolgt im Haushaltsjahr 2017 durch Wenigeraufwendungen in Höhe von insgesamt 596.200 € im Teilergebnisplan 1601 – Allgemeine Finanzwirtschaft – in Teilplanzeile 20 – Zinsen und sonst. Finanzaufwendungen. Im Haushaltsplan 2018 und in der Mittelfristplanung sind die Aufwendungen zu veranschlagen.

Sachstand: 23.03.2018

Aufbauend auf den Erfahrungen aus der Vermarktung von Grundstücken, die im Rahmen der Steuerung Flüchtlingsunterbringung als potenzielle Wohnbauflächen identifiziert wurden, hat der Rat der Stadt Köln am 20.12.2016 die Verwaltung mit der zeitnahen Vermarktung von 12 Grundstücken beauftragt (Vorlage Nr. 2698/2016).

Im Hinblick auf die letzte Sachstandsmitteilung zur Wohnungsbauoffensive vom 03.11.2017 (Vorlagen Nr. 3219/2017) können die Veränderungen und der aktuelle Sachstand aus der als Anlage beigefügten Grundstücksübersicht entnommen werden.

Derzeit werden weitere Grundstücke für eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung überprüft. Darüber hinaus konnten bereits zwei nachfolgend beschriebene Flächen sondiert werden, die sich für eine Bebauung eignen.

Bezüglich eines an der Berliner Straße/ Im Weidenbruch in Köln-Höhenhaus gelegenen Grundstücks wurden konkrete Grundstücksverhandlungen aufgenommen. Es ist vorgesehen, diese Fläche nach Konkretisierung der Planung im Rahmen einer Direktvergabe an einen privaten Investor zur Errichtung von ca. 25 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau Typ A zu veräußern.

Für ein Grundstück am Ossendorfer Weg / Johann-Thomer-Straße in Köln-Bickendorf findet derzeit die Abstimmung mit den Fachdienststellen zur Einleitung der Matrixerstellung statt. Im Anschluss daran ist geplant, das Grundstück im Wege einer Konzeptvergabe auszuschreiben. Die Bezirksvertretung Ehrenfeld wurde über die Absicht bereits informiert.

Die vom Rat am 20.12.2016 beschlossenen Mehrstellen im Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster konnten Mitte 2017 mit qualifizierten Kräften besetzt werden. Die beiden zusätzlichen Stellen im Stadtplanungsamt sind noch unbesetzt.

Über die jeweiligen Entwicklungen wird der Liegenschaftsausschuss in den folgenden Berichten informiert.

Anlage