



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Herr Jansen

Telefon: (0221) 23082

Fax: (0221)

E-Mail: timnoel.jansen@stadt-koeln.de

Datum: 29.01.2019

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 27.11.2018, 17:00 Uhr bis 18:25 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

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
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Frau Sylvia Laufenberg	FDP Vertretung für RM Sterck

Verwaltung

Frau Beigeordnete Andrea Blome	Dezernat Mobilität und Infrastruktur
Frau Marlies Knodel	Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Stephanie Kaspers	Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften
Herr Detlef Fritz	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 Michael Josipovic	Amt für Wirtschaftsförderung
Frau Claudia Rieck	Amt für Wirtschaftsförderung
Herr Dr. Marc Höhmann	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Frau Ursula Hähner	Kulturamt
Herr Tim Glebsattel	
Herr Tim Noel Jansen	

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Der Ausschussvorsitzende schlägt vor den Tagesordnungspunkt

- 1.7 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
3307/2018

bis zur nächsten Sitzung zurück zu stellen. Der Liegenschaftsausschuss stimmt dem Vorschlag zu.

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

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

- 1.1 Sachstand zur Sanierung des Ratsschiffs MS Stadt Köln
230/4
2833/2018/1
- 1.2 Wohnungsbaugrundstücke im Sürther Feld 3. Bauabschnitt
Baufelder 5 und 7 - gemeinsame Konzeptausschreibung an Genossenschaften/Bestandshalter
230/21
2932/2018
- 1.2.1 Änderungsantrag zur Vorlage 2932/2018, Wohnungsbaugrundstücke im
Sürther Feld 3. Bauabschnitt, Baufelder 5 und 7 - gemeinsame Konzeptaus-
schreibung an Genossenschaften/Bestandshalter
230/21
AN/1625/2018
- 1.3 Stadtarbeitsgemeinschaft Behindertenpolitik - Arbeits- und Erfahrungsbericht
für die Zeit von 09/2017 - 05/2018
V/5001/2
3010/2018
- 1.4 Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben
230/21
3113/2018

- 1.4.1 Änderungsantrag zur Vorlage 3113/2018, Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben
231/21
AN/1737/2018
- 1.4.2 TOP 1.4 Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben,
3113/2018
230/21
AN/1738/2018
- 1.4.3 TOP 1.4 Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben,
3113/2018
AN/1744/2018
- 1.5 Kriterien für die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken
803
3207/2018
- 1.6 Sanierung Orangerie im Volksgarten
VII/41
3464/2018
- 1.7 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Bericht zum Stand der Umsetzung
VI/151
3307/2018
- 2 Gleichstellungsrelevante Themen**

I. Öffentlicher Teil

1 Vorlagen / Mitteilungen

1.1 Sachstand zur Sanierung des Ratsschiffs MS Stadt Köln 230/4 2833/2018/1

Herr Fritz erklärt, dass die Finanzierung der Sanierung des Ratsschiffes MS Stadt Köln gesichert ist. Die Sanierung erfolgt jedoch erst im April 2019, da sich über Winter die Schiffe der Weißen Flotte zur Unterhaltung in der Werft befinden und somit keine Kapazitäten für die MS Stadt Köln frei sind. Zurzeit liegt das Ratsschiff im Niehler Hafen.

RM Frank erkundigt sich, ob die Inaussichtstellung der Fördermittel wie beschrieben vorliegt und dementsprechend die Auszahlung der 500.000€ aus dem Haushaltsplan der Stadt Köln nach Eintreffen dieser Fördermittel erfolgen wird.

Herr Fritz legt dar, dass die Bewilligungsbescheide der Bezirksregierung nach erfolgreicher Durchführung der europaweiten Ausschreibung nun vorliegen und somit die Voraussetzungen für die Auszahlung der städtischen Mittel gegeben sind.

Beantwortung einer Anfrage

SE Anke Brunn bat in der Sitzung des Ausschusses für Kunst und Kultur vom 15.05.2018 um einen Sachstandsbericht zum Ratsschiff.

Mitteilung der Verwaltung

Mit Wirkung zum 01.01.2017 hat die Stadt Köln mit dem Verein „Freunde und Förderer des Historischen Ratsschiffs MS Stadt Köln e.V.“ (nachfolgend Verein genannt) eine „Vereinbarung über die Überlassung und Sanierung des Kulturdenkmals MS Stadt Köln“ abgeschlossen. Der Liegenschaftsausschuss wurde in seinen Sitzungen am 13.09.2016 (2883/2016) und 07.02.2017 (0146/2017) entsprechend informiert.

Gemäß § 3 dieser Überlassungsvereinbarung tritt diese Vereinbarung mit der auf-schiebenden Wirkung in Kraft, dass vor Auszahlung des städtischen Anteils Fördermittel Dritter in Höhe von mindestens 700.000,- € vom Verein eingeworben worden sind bzw. entsprechende Fördermittelbescheide vorliegen. Bei Vorliegen dieser Voraussetzung erfolgt dann im Rahmen eines Sanierungsvertrages die Auszahlung der mit Ratsbeschluss vom 28.06.2016 (1410/2016) bewilligten städtischen Fördermittel in Höhe von 500.000,- € an den Verein. Diese Voraussetzung wurde bis heute noch nicht nachgewiesen.

Mit Wirkung zum 10.08.2018 wurde der Sanierungsvertrag mit dem Verein abgeschlossen. Dieser ermächtigt den Verein, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Rumpfsanierung, Sanierung des Decks, der Aufbauten und des Innenausbaus, Betriebsbereitschaft) in eigener Verantwortung und in Absprache mit den Fördergebern zu beauftragen, durchzuführen sowie alle zum Sanierungserfolg erforderlichen Erklärungen und Zustimmungen abzugeben.

Unter der Voraussetzung, dass der Verein für die Rumpfsanierung eine Ausschreibung und Vergabe durchführt, hatte die Bezirksregierung Köln zunächst Fördermittel in Höhe von insgesamt 350.000,- € in Aussicht gestellt. Die Ausschreibung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und die Auftragsvergabe erfolgt in Kürze. Die Sanierung

kann jedoch aufgrund der Werftkapazität erst im Frühjahr 2019 erfolgen. Aufgrund dessen liegt dem Verein nun ein Zuwendungsbescheid der Bezirksregierung Köln für 2018 in Höhe von 200.000,- € vor.

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz hat dem Verein Fördermittel in Höhe von 300.000,- € bewilligt und in einer öffentlichen Veranstaltung am 15.10.2018 einen Scheck in dieser Höhe überreicht. Für 2019 sind weitere 100.000,- € avisiert.

Der Verein ist zuversichtlich, die noch fehlenden, zum Teil avisierten, Fördergelder einwerben zu können. Eine Auszahlung der städtischen Mittel ist dann unverzüglich möglich und vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

1.2 Wohnungsbaugrundstücke im Sürther Feld 3. Bauabschnitt Baufelder 5 und 7 - gemeinsame Konzeptausschreibung an Genossenschaften/Bestandshalter 230/21 2932/2018

RM Frank stellt zunächst fest, dass ein Änderungsvorschlag der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke als Tischvorlage vorliegt. Des Weiteren reicht er einen Vorschlag als Tischvorlage ein, in dem die Bewertungstabelle auf Seite 3 der Anlage 2 mit neuen Gewichtungen versehen ist.

RM Struwe erklärt dazu, dass der gemeinsame Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke zugunsten des von RM Frank vorgelegten Änderungsantrages zurückgezogen wird.

RM Laufenberg spricht sich generell gegen die Methode der Konzeptvergabe aus, vor dem Hintergrund, dass die FDP-Fraktion diese für zu bürokratisch und den Einnahmeverlust der Stadt als kritisch ansieht.

RM Frank stellt den vorgestellten Änderungsantrag zur Abstimmung.

Beschluss zum Änderungsantrag der SPD-Fraktion, CDU-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der Fraktion die Linke

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Konzeptausschreibung für die in Anlage 1 ausgewiesenen Baufelder 5 und 7 im Sürther Feld, 3. Bauabschnitt in Köln-Rodenkirchen, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17 an Genossenschaften und Bestandshalter.

a) Baufeld 5

Flurstück:	2064
Größe:	1.616 m ²
Kaufpreis:	1.569.080,00 Euro
	gemäß Verkehrswertermittlung Stand September 2018;
EG Pflegeeinrichtung	750 Euro/m ² Geschossfläche
Rest Wohnen	610 Euro/m ² Geschossfläche

b) Baufeld 7

Flurstück:	1874
Größe:	1.564 m ²
Kaufpreis:	1.431.060,00 Euro
	gemäß Verkehrswertermittlung Stand September 2018
Wohnen	610 Euro/m ² Geschossfläche
geplante Nutzung:	gefördertes, preisgedämpftes und Wohnen mit sozialem Zweck (Pflegeeinrichtung im EG, Wohngemeinschaften o.ä.)

Der Verkauf erfolgt an den Bauträger mit dem besten Konzept nach den in Anlage 2 aufgeführten Konzeptvorgaben zu einem Festpreis in Höhe von 3.000.140,00 Euro. Die Auswertung der eingegangenen Konzepte erfolgt durch eine interdisziplinäre Bewertungskommission.

Die Tabelle auf Seite 3 der Anlage 2 wird wie folgt geändert:

I. Wohnungspolitische Kriterien	a) Zusätzliche Wohnraumförderung, hier: preisgedämpfter Wohnungsbau	25 Punkte
	b) Gemeinschaftliche Wohnformen	30 Punkte
II. Ökologische Kriterien	a) Mobilitätskonzepte	10 Punkte
	b) Klimawandelanpassung	10 Punkte
III. Städtebauliche Kriterien	Architektur und Gestaltungsqualität	25 Punkte
Punkte gesamt		100 Punkte

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich gegen die Stimme der FDP-Fraktion beschlossen

1.2.1 Änderungsantrag zur Vorlage 2932/2018, Wohnungsbaugrundstücke im Sürther Feld 3. Bauabschnitt, Baufelder 5 und 7 - gemeinsame Konzeptausschreibung an Genossenschaften/Bestandshalter 230/21 AN/1625/2018

Änderungsantrag zurückgezogen

1.3 Stadtarbeitsgemeinschaft Behindertenpolitik - Arbeits- und Erfahrungsbericht für die Zeit von 09/2017 - 05/2018 V/5001/2 3010/2018

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen

1.4 Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben 230/21 3113/2018

1.4.1 Änderungsantrag zur Vorlage 3113/2018, Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben 231/21 AN/1737/2018

1.4.2 TOP 1.4 Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben, 3113/2018 230/21 AN/1738/2018

1.4.3 TOP 1.4 Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben, 3113/2018 AN/1744/2018

RM Pakulat möchte im Sinne des Ratsbeschlusses vom 22.09.2016 (1775/2016), dass zukünftige Konzeptausschreibungen nicht kleinteilig dargelegt werden, sondern in übergeordneten Kategorien dargestellt werden.

RM Struwe erläutert den Änderungsantrag AN/1737/2018, in dem die wohnungspolitischen Themen betont werden sollen, um möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Des Weiteren merkt er an, dass abstrakte, übergeordnete Kategorien in einer Bewertungsmatrix eine Verzögerung des Bewertungsprozesses zur Folge haben.

RM Sommer stellt den Änderungsantrag AN/1738/2018 vor und erläutert, dass ebenfalls die städtebaulichen Kriterien in der Bewertungsmatrix des Änderungsantrages herausgenommen wurden, da diese bereits im Anforderungskatalog des Planungsfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ festgeschrieben sind.

RM Laufenberg hält das Modell der Konzeptvergabe für zu bürokratisch und lehnt es somit grundlegend ab.

RM Frank hält fest, dass es bei den einzelnen Änderungsanträgen Gemeinsamkeiten gibt, die eventuell einen Kompromiss zwischen den Antragstellern zulassen. Nach einer kurzen Aussprache, in der Herr Frank den Kompromissvorschlag vorstellt, findet dieser die Zustimmung von Herrn Struwe (SPD), Frau Sommer (CDU), Frau Pakulat (GRÜNE) und Herrn Weisenstein (Linke). Dieser Vorschlag findet sich in dem Änderungsantrag AN/1744/2018 wieder.

Der Ausschussvorsitzende stellt diesen zur Abstimmung.

Beschluss zu Änderungsantrag der SPD-Fraktion, CDU-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und Fraktion Die Linke

AN/1744/2018

Die Anlage 3 der Beschlussvorlage der Verwaltung wird wie folgt ersetzt und ist verbindlicher Bestandteil des Beschlusses zur Konzeptausschreibung Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben:

I.

Die erhöhten energetischen und städtebaulichen Anforderungen gemäß des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ sind zu erfüllen. Der Investor muss zwingend den Nachweis erbringen, dass sein Konzept diesen Anforderungen entspricht.

II.

Es sind mindestens 30 % der Wohneinheiten im öffentlichen geförderten Wohnungsbau – gemäß den Richtlinien des Kooperativen Baulandmodells (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2017) zu errichten und für diesen zu binden, sofern die Bestimmungen der Sozialraumverträglichkeit eingehalten werden können. Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

III.

Das städtische Mindestgebot für das Grundstück darf nicht unterschritten werden.

IV.

Für diese Ausschreibung wird verpflichtend festgelegt, dass sich der Bewerber / Vorhabenträger aus einem Konsortium aus Bauträger, Architekturbüro, Freiraumplaner, Energiesachverständiger und ggf. einem Mobilitätsexperten zusammensetzt.

V.

Darüber hinaus erhält das Konzept bis zu maximal 100 Punkte für die folgenden Qualitätskriterien:

I. Wohnungspolitische Kriterien	Preisgedämpfter Mietwohnungsbau von mindestens 20% der Wohnungen mit einer Nettokaltmiete bei Erstvermietung von nicht unter 8,50 €/qm und max. 10 €/qm (<i>Berechnungsverfahren analog Vorlage 2932/2018</i>)	20 Punkte
	Konzept für bestimmte Zielgruppen, z.B. Familien mit Kindern, zwecks günstigem EFH-Erwerb	10 Punkte
	Errichtung der EFH mit Eigenleistungen	10 Punkte
II. Funktionale und architektonische Kriterien	Nutzungsvielfalt (wie Verwaltung)	15 Punkte
	Architektur und Gestaltungsqualität (wie Verwaltung)	15 Punkte
III. Mobilitätskonzept	Vorlage eines Mobilitätskonzepts gem. den Zielen von „Köln mobil 2025“	20 Punkte

IV. Preiswettbewerb	10 Punkte
Punkte gesamt	100 Punkte

Hinweis: Weitergehende Kriterien, z.B. zu städtebaulichen Vorgaben entfallen, da sie bereits Bestandteil des Anforderungskatalogs „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ sind.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich gegen die Stimme der FDP-Fraktion beschlossen.

Die beiden Änderungsanträge AN/1737/2018 und AN/1738/2018 werden von den Antragstellern zurückgezogen.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Konzeptausschreibung für die in den Anlagen 1 und 2 ausgewiesene Fläche Senkelsgraben in Köln-Lind. Der spätere Verkauf erfolgt über eine Teilfläche aus dem in Anlage 2 rot eingezeichneten Grundstück Gemarkung Lind, Flur 5,

aus Flurstücken:	175, 210 und 281
Verkaufsfläche:	ca. 17.000 m ² (Nettobauland = Baugebiet - Erschließungsanlagen)
Mindestgebot:	4.080.000 Euro (240 €/m ²) (Bauerwartungsland unter Berücksichtigung einer Aufschließungszeit von 4 Jahren)
geplante Nutzung:	Klimaschutzsiedlung mit ca. 100 Wohneinheiten (Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung)

Der Verkauf der o.g. Teilfläche erfolgt ausschließlich an einen erfahrenen privaten Bauträger, der entsprechend der in der **(durch den Änderungsantrag AN/1744/2018 modifizierten)** Anlage 3 aufgeführten formalen und qualitativen Kriterien das beste Konzept einreicht. Das Bewertungsgremium wird zusammengesetzt aus:

- jeweils einer Vertreterin/einem Vertreter des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, des Stadtplanungsamtes sowie des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes oder der Koordinierungsstelle Klimaschutz
 - jeweils einer Vertreterin/einem Vertreter der stimmberechtigten Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses und des Liegenschaftsausschusses
 - dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats
 - einer Vertreterin/einem Vertreter der EnergieAgentur.NRW
- und zusätzlich einem Mitglied der Bezirksvertretung Porz in beratender Funktion

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich gegen die Stimme der FDP-Fraktion beschlossen

1.5 Kriterien für die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken
803
3207/2018

RM Pakulat fragt, welche Beurteilungskriterien angesetzt werden, wenn ein bereits in Köln ansässiges Unternehmen innerhalb des Kölner Stadtgebietes umzieht. Daran anschließend stellt sie die Frage, ob die Nutzung des alten Grundstückes in einem solchen Fall beobachtet wird.

Herr Josipovic erklärt, dass lediglich das neue Grundstück als Kriterium zugrunde gelegt wird. Angesichts der Gewerbeflächenknappheit wird jedoch in jedem Fall versucht, dem alten Grundstück eine neue Nutzung zuzuführen.

RM Struwe erkundigt sich, wie die festgelegten Kriterien wie z.B. Mehrgeschossigkeit etc. gehandhabt werden.

Herr Josipovic erklärt, dass die festgelegten Kriterien unumstößlich sind und dem Interessenten im Vorfeld eindeutig mitgeteilt werden. Das bedeutet, dass z.B. ein mindergeschossiges Vorhaben nicht genehmigt wird.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen

1.6 Sanierung Orangerie im Volksgarten
VII/41
3464/2018

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Finanzausschuss folgen Beschluss zu fassen:

Der Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Verein „Orangerie im Volksgarten e.V.“ für die Immobilie sowie die erforderliche Grundstücksfläche einen Erbbaurechtsvertrag auszuarbeiten. Der Erbbaurechtsvertrag wird mit gesonderter Beschlussvorlage eingebracht.

Um die zweckgebundene und kostensichere Verwendung der im Haushalt für die Sanierung der Orangerie vorgesehenen Mittel in Höhe von 1,8 Millionen Euro zu gewährleisten wird die Verwaltung beauftragt, die Eckwerte eines öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrages mit dem Verein „Orangerie im Volksgarten e.V.“ zu erarbeiten und ebenfalls mit gesonderter Beschlussvorlage vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig ungeändert empfohlen

1.7 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Bericht zum Stand der Umsetzung
VI/151
3307/2018

Abstimmungsergebnis:

Zurückgestellt in die Sitzung am 05.02.2019

2 Gleichstellungsrelevante Themen