



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Herr Jansen

Telefon: (0221) 25276

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

Datum: 13.11.2019

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Dienstag, dem 29.10.2019, 17:00 Uhr bis 19:10 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
Frau Ira Sommer	CDU
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Herr Ralph Sterck	FDP

Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder

Herr Jörg van Geffen	SPD
----------------------	-----

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Malik Karaman	SPD
--------------------	-----

Beratende Mitglieder

Herr Luca Leitterstorf	auf Vorschlag AfD
------------------------	-------------------

Verwaltung

Frau Beigeordnete Andrea Blome	Dezernat für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
Frau Claudia Mohr	Dezernat für Mobilität und Verkehrsinfrastruktur

Herr Gerd Clausen	Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Sabine Schmidt	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 Bruno Bennewitz	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Herr Dr. Marc Höhmann	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Frau Ina-Beate Fohlmeister	Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Frau Julia Klehr	Wohnungsbauleitstelle
Herr Tim Noel Jansen	Schriftführer

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Frau Klehr die Wohnungsbauleitstelle in einer Präsentation vor.

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

Vorstellung der Wohnungsbauleitstelle

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

- 2.1 Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung
Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Hier: Beschluss über die Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz
1 Nr. 2
Baugesetzbuch für das Severinsviertel in der Kölner Innenstadt
2653/2019

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

- 3.1 Änderungsantrag zur Vorlage 2859/2019, Baulücke Richard-Wagner-Str. 6 –
10 (Innenstadt), Beschluss der BV 1 – Innenstadt vom 21.03.2019
AN/1481/2019

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

- 4.1 Offene Anfragen aus vorangegangenen Sitzungen
- 4.1.1 Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr.
Verbilligte Abgabe von BImA-Grundstücken an die Stadt Köln
AN/0926/2019

4.1.2 Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr.
Klärung der Eigentums-, Miet- und Pachtverhältnisse am Sitz der RWE Power
AG
AN/1209/2019

4.1.3 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr.
Klärung der Vermietungs-, Verpachtungs- und/ oder Nutzerverträge der
Parkplatzanlagen rund um das Geißbockheim in Köln Lindenthal
AN/1210/2019

4.2 Neue Anfragen

5 Beantwortung von Anfragen / Stellungnahmen

5.1 Studentisches Wohnen am Justizzentrum
3351/2019

5.2 Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Fraktion Bündnis 90/Die
Grünen im Kölner Rat gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates im Wirt-
schaftsausschuss und im Liegenschaftsausschuss zum weiteren Ausblick des
Großmarktbetriebes in Köln-Raderberg, AN/0931/2019
2962/2019

5.3 Beantwortung einer Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis
90/Die Grünen zur verbilligten Abgabe von BImA-Grundstücken an die Stadt
Köln (AN/0926/2019)
3663/2019

6 Mitteilungen der Verwaltung

6.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen)
Stand der Baulückenbearbeitung
2958/2019

I. Öffentlicher Teil

Vorstellung der Wohnungsbauleitstelle

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

2.1 Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungssatzung Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) Hier: Beschluss über die Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Severinsviertel in der Kölner Innenstadt 2653/2019

Herr Dr. Höhmann stellt die Vorlage ausführlich vor und nimmt besonderen Bezug auf die liegenschaftlich relevanten Themen.

RM Frank begrüßt die Vorlage der vom Rat beauftragten Erhaltungssatzung und bittet um Darstellung, inwieweit die Soziale Erhaltungssatzung davon betroffen wäre, sollte die Landesregierung die Ende März 2020 auslaufende Umwandlungsverordnung nicht fortschreiben. Des Weiteren erbittet er eine Einschätzung zu den von der Immobilienstandortgemeinschaft Severinstraße geäußerten Bedenken an der Erhaltungssatzung.

RM Pakulat äußert sich kritisch, ob es nicht schon zu spät für die Einführung der Satzung im Severinsviertel ist, hält die an die Politik herangetragenen Bedenken jedoch für unbegründet.

RM Struwe möchte zum einen wissen, ob nach Beschluss der Satzung für das Severinsviertel weitere Verdachtsgebiete in Angriff genommen werden, wie z.B. Mülheim und zum anderen, ob das im Bereich der Satzung mögliche Vorkaufsrecht weitergehende Möglichkeiten bietet als das generelle Vorkaufsrecht.

RM Weisenstein legt dar, dass sich Köln, im Vergleich zu anderen Städten wie München wo 25 % der Bevölkerung von einer Milieuschutzsatzung geschützt sind, noch am Beginn des Prozesses befindet. Er weist darauf hin, dass es nun jedoch auch an Personal bedarf um solche Satzungen durchzusetzen. Weitergehend stellt sich die Frage, wer innerhalb der Verwaltung ein eventuell im Gebiet der Satzung eintretendes Vorkaufsrecht ausübt.

Herr Dr. Höhmann erklärt, dass im Severinsviertel ein hoher Bestand an für mittlere und kleine Haushalte geeigneten Wohnungen vorhanden ist und zudem die Bestandsmieten dort unter dem innenstädtischen Durchschnitt liegen. Diese Bestandsmieten vor dem Anstieg aufgrund von baulichen Veränderungen und erheblich umlagefähigen Modernisierungen zu schützen ist ein äußerst wichtiger Faktor einer Erhaltungssatzung. Nach Einschätzung des Gutachters und der Verwaltung ist es hierfür im Severinsviertel noch nicht zu spät. In Mülheim ist der Prozess noch nicht so weit fortgeschritten, sodass es hier vorwiegend darum geht präventiv bestimmte Aktivitäten sozialverträglich zu steuern.

Zu der Frage, was das Instrument ohne die Umwandlungsverordnung leisten kann führt er aus, dass ein Eingriff bei umlagefähigen Kosten aufgrund von Modernisierung sowie ein Vorkaufsrecht immer noch gegeben wäre. Hierbei handelt es sich um das

allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch, welches sich auf Wohngebäude beschränkt. Jedoch würden weitere Aspekte und Handlungsmöglichkeiten wegfallen. Die Stadt Köln teilt, gemäß Ratsbeschlusses von 2017, die Meinung des Städtetages NRW, der ebenfalls die Verlängerung der Umwandlungsverordnung befürwortet.

Welche weiteren Gebiete anschließend betrachtet werden, soll in Kürze in Form einer Vorlage in die Ausschüsse gebracht werden. Da es für Mülheim bereits einen Ratsbeschluss gibt, wird dieses Gebiet dementsprechend mit einbezogen.

In Bezug auf den Personalbedarf für solche Vorhaben, wurden bereits vier weitere Stellen für die konzeptionelle Planung und Umsetzung im Haushaltsplan angemeldet. Für das Severinsviertel läuft bereits ein internes Besetzungsverfahren.

Die ISG betreffend, vertritt sie zunächst einmal größtenteils Eigentümer mit einem größeren Anteil von Gewerbeimmobilien, die vom sozialen Erhaltungsrecht nicht erfasst werden. Sie hat überdies mit der Severinstraße und wenigen Nebenstraßen einen kleineren Wirkraum, daher ist das als Satzung beschlossene Immobilienstandortgemeinschaftsgebiet kleiner als das mit der Erhaltungssatzung abgedeckte Gebiet. Aus dem Auftrag der ISG gemäß Satzung entsteht nach Ansicht der Verwaltung per se kein Mandat des Vorstands, vergleichbar eines Trägers öffentlicher Belange eine Stellungnahme zu der Thematik abzugeben. Zu diesem Thema wird zeitnah ein Gespräch der Verwaltung mit der ISG stattfinden. Sollte das Argument der ISG zutreffen, dass die Eigentümer ohnehin nur behutsame und gebietsverträgliche Maßnahmen im Bestand im Sinn haben, wären diese von der Satzung kaum betroffen. Durch Einzelfallprüfungen wird gewährleistet, dass lediglich Vorhaben wie z. B. Zusammenlegung von Geschossen, Änderungen des Wohnraumschlüssels und ähnliche abgefangen werden. Modernisierungen bis zum EnEV-Standard, die zum Teil die Vermeidung von Substandards zum Ziel haben, werden hierdurch beispielweise nicht betroffen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die genannten Argumente nicht gegen die Erlassung der Satzung sprechen.

RM Sterck stellt entgegen, dass die Entwicklung des Severinsviertels als positiv zu sehen ist und dieser Prozess nicht künstlich angehalten werden sollte. Des Weiteren beklagt er generell zu viel Bürokratie im Zusammenhang mit wohnbaurelevanten Themen in der Stadt Köln. Hier sollten stattdessen an den richtigen Stellen, wie dem Bauaufsichtsamt, Personaldefizite ausgebessert werden.

RM Sommer erkundigt sich, wann die Satzung in Kraft treten soll und ob ein Aufschub der Vorlage bis zum Januar möglich wäre, um das Wohnungsbauforum mit in den Vorgang einzubeziehen.

Herr Dr. Höhmann erklärt, dass die Vorlage nach Vorberatung durch die Fachausschüsse und der Bezirksvertretung Innenstadt am 07.11.2019 im Rat beraten werden soll. Nach einem entsprechenden Beschluss wird sie im Amtsblatt veröffentlicht und soll somit voraussichtlich gegen Ende November in Kraft treten. Das Wohnungsbauforum ist bereits über das Instrument der Erhaltungssatzung informiert und aus Sicht der Verwaltung hinreichend beteiligt worden.

RM Weisenstein bittet darum, die Vorlage nicht zu verzögern.

RM Sommer bittet für die CDU-Fraktion, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen.

Der Ausschussvorsitzende RM Frank erklärt, dass die Weiterleitung ohne Votum in der Regel nachgekommen wird, wenn eine Fraktion dies beantragt. Er bittet die Verwaltung, einen Vorabauszug der Niederschrift für die weitere Beratungsfolge zur Verfügung zu stellen.

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Köln beschließt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet Severinsviertel in der Kölner Innenstadt die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Das von der Sozialen Erhaltungssatzung betroffene Gebiet ist in Anlage 1 nach Flurstücken abgegrenzt und in einem Übersichtsplan dargestellt. Der Satzungsbeschluss umfasst die Flurstücke innerhalb des in der Anlage 1 beigefügten Übersichtsplans gestrichelt gekennzeichneten Fläche. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Ohne Votum in nachfolgende Gremien verwiesen.

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3.1 Änderungsantrag zur Vorlage 2859/2019, Baulücke Richard-Wagner-Str. 6 – 10 (Innenstadt), Beschluss der BV 1 – Innenstadt vom 21.03.2019 AN/1481/2019

Beschluss:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ersetzt:

Mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, spricht sich der Liegenschaftsausschuss wie schon die Bezirksvertretung 1 Innenstadt für die Enteignung der Grundstücke Richard-Wagner-Straße 6 bis 10 aus. Die Verwaltung wird daher beauftragt, alle Voraussetzungen dafür zu schaffen, um ein Enteignungsverfahren gegen den Eigentümer dieser Grundstücke einleiten zu können. Dazu gehört insbesondere die flächendeckende Einleitung von Baugebotsverfahren entsprechend dem Ratsantrag AN/0669/2019 vom 09.05.2019 von SPD und BUNT betr. „Wohnen.Bezahlbar.Machen – Eigentümer verpflichtet, auf freien Grundstücken Wohnungen zu bauen!“.

Abstimmungsergebnis:

Im nicht-öffentlichen Teil behandelt und zusammen mit der Beschlussvorlage ohne Votum in nachfolgende Gremien verwiesen.

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Offene Anfragen aus vorangegangenen Sitzungen

4.1.1 Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr. Verbilligte Abgabe von BImA-Grundstücken an die Stadt Köln AN/0926/2019

Abstimmungsergebnis:

Die Anfrage wurde beantwortet.

**4.1.2 Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr.
 Klärung der Eigentums-, Miet- und Pachtverhältnisse am Sitz der RWE
 Power AG
 AN/1209/2019**

Abstimmungsergebnis:

Die Anfrage wurde beantwortet und wird auf Bitte der Fragesteller in der Ausschuss-
 Sitzung am 15.11.2019 wiedervorgelegt.

**4.1.3 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen betr.
 Klärung der Vermietungs-, Verpachtungs- und/ oder Nutzerverträge der
 Parkplatzanlagen rund um das Geißbockheim in Köln Lindenthal
 AN/1210/2019**

Abstimmungsergebnis:

Zurückgestellt in die nächste Sitzung.

4.2 Neue Anfragen

5 Beantwortung von Anfragen / Stellungnahmen

**5.1 Studentisches Wohnen am Justizzentrum
 3351/2019**

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

**5.2 Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln, Fraktion Bündnis
 90/Die Grünen im Kölner Rat gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates
 im Wirtschaftsausschuss und im Liegenschaftsausschuss zum weiteren
 Ausblick des Großmarktbetriebes in Köln-Raderberg, AN/0931/2019
 2962/2019**

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen.

**5.3 Beantwortung einer Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis
 90/Die Grünen zur verbilligten Abgabe von BImA-Grundstücken an die
 Stadt Köln (AN/0926/2019)
 3663/2019**

Abstimmungsergebnis:

In die nächste Sitzung zurückgestellt.

6 Mitteilungen der Verwaltung

6.1 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) Stand der Baulückenbearbeitung 2958/2019

RM Struwe bittet die Anzahl der Baulücken der Jahre 2014 – 2019 nach Bezirken aufgeschlüsselt darzustellen. Außerdem erkundigt er sich, ob es möglich ist den Anschreiben an die Eigentümer der Baulücken formal eine verwaltungsrechtliche Anhörung anzuhängen um möglicherweise ein Baugebotsverfahren einzuleiten.

Frau Fohlmeister erklärt, dass sie mit der Rücklaufquote der Anschreibeaktion bezüglich des Bauinteresses sehr zufrieden ist, welche bei 60% - 80% lag. Zudem ist das grundsätzliche Beratungsinteresse sehr hoch. In den letzten Jahren ist erkennbar geworden, dass der zeitliche Nachlauf für Beratungsbedarf groß ist, sodass noch aus der ersten Anschreibewelle Anfragen ankommen. Somit ist davon auszugehen, dass sich der tatsächliche Effekt erst mit Verzögerung einstellen wird. Zurzeit werden 35 offene Beratungsbedarfe bearbeitet.

Die Anregung, eine formelle Anhörung in das Anschreiben einzubauen wird von der Verwaltung als Prüfauftrag mitgenommen. Es wird jedoch bis jetzt auf die freiwillige Bereitschaft in den Wohnungsbau einzusteigen gesetzt und weniger auf Zwangsinstrumente. Die Aufschlüsselung der Baulücken nach Bezirken wird als Auftrag mitgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen