



**Geschäftsführung  
Liegenschaftsausschuss**

Frau Berg

Telefon: (0221) 23051

Fax: (0221)

E-Mail: Dagmar.Berg@STADT-KOELN.DE

Datum: 26.04.2021

## **Beschlussprotokoll**

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 19.04.2021, 17:05 Uhr bis 19:23 Uhr, Theodor-Heuss-Saal, Raum-Nr. A 119

### **I. Öffentlicher Teil**

**1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)**

**2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)**

**3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

**4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

**4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen**

**4.1.1 Baulücke Richard-Wagner-Straße 6-10 in Neustadt/Süd  
AN/0068/2021**

Die Sache ist erledigt.

**4.1.2 Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbe-  
grundstücken  
AN/0412/2021**

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

**4.2 Neue Anfragen**

**4.2.1 Vergabe von Grundstücken in KMU-Gebieten  
AN/0703/2021**

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

**4.2.2 Wie weiter auf dem „Osthof“ der Hallen Kalk? – Anfrage zu aktuellem Stand des Dialogprozesses und weiterer Planung sowie dem Gebäudezustand der Immobilie Dillenburger Str. 65 in Kalk  
AN/0733/2021**

Zur Kenntnis genommen mit erneuter Wiedervorlage.

**5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen**

**5.1 Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbe-  
grundstücken  
Beantwortung einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates  
1302/2021**

Die Sache ist erledigt.

**5.2 Vergabe von Grundstücken in KMU-Gebieten  
Beantwortung einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates  
1393/2021**

Die Sache ist erledigt.

**6 Mitteilungen der Verwaltung**

**6.1 Grundstücksvermarktung Im Garten in Köln-Weiß  
2955/2020**

Zur Kenntnis genommen.

**6.2 Änderungen der Wohnraumförderung 2021  
1027/2021**

Zur Kenntnis genommen.

**6.3 Gewerbeflächenbereitstellungskonzept  
Aktualisierte Übersicht, Stand: 12/2020  
0800/2021**

Zur Kenntnis genommen.

**6.4 Vermarktung des Petershofes in Köln-Müngersdorf  
0004/2021**

**Beschluss:**

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Ausschreibungskriterien für ein förmliches Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe eines Erbbaurechtes zur Sanierung bzw. Ausbau und Unterhaltung des Petershofes.

Darüber hinaus beauftragt er die Verwaltung auf dieser Grundlage einen Workshop zur Prüfung der eingereichten Konzepte durchzuführen.

**Grundstück:** Lövenicher Weg 9-11/ Belvederestraße 17 (Petershof)  
in Köln-Müngersdorf (siehe Anlage 1+2)  
Gemarkung Müngersdorf, Flur 77, Flurstücke Nrn. 723 und 724

**Größe:** 6.549 m<sup>2</sup>

**Erbbauzins:** 86.850,-- Euro pro Jahr (entspricht 1,5 % des Verkehrswertes in Höhe von 5.790.000,-- EUR, Wertermittlung vom 14.12.2020)

**Laufzeit:** 50 Jahre  
mit einer möglichen Verlängerungsoption

**Besondere**

**Bedingungen:** Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens erhalten alle Bewerber\*innen Gelegenheit, ihr Interesse darzulegen. Grundlage hierfür ist, dass der/die Erwerber\*in die Voraussetzungen und Maßgaben der v.g. im Rahmen der Bürger\*innenbeteiligung favorisierten Variante einhält und die dort festgeschriebene Nutzung, soweit sie planungsrechtlich umgesetzt werden kann, gewährleistet.

Der favorisierte Vorschlag aus der Bürger\*innenbeteiligung (Konzept 1 Schwerpunkt Wohnen, gem. Anlage 3) sieht eine überwiegende Wohn- und Privatnutzung vor. Dementsprechend gibt es verschiedene Kombinationsmöglichkeiten.

Teile des Erdgeschosses des Weißen Hauses und des daran angrenzenden Gebäudeteils eignen sich aufgrund der guten Zugänglichkeit und der präsenten Lage im Hof z.B. für eine barrierefreie Wohnnutzung. Ergänzend würde sich eine Nutzung durch ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt sowie eine Baugruppe ergeben.

Weiterhin ist die Errichtung einer vierzügigen Kita vorzusehen.

In den ehemaligen Stallungen können kleinere Büroeinheiten oder ein Co-Working Bereich sowie im Bereich der Scheune und der Schmiede publikumsbezogene Nutzungen wie ein Hofladen und ein Begegnungsraum eingerichtet werden. Multifunktionale Flächen sind im Dachgeschoss bzw. der Scheune ebenfalls möglich.

Das in der Anlage 3 konkret beschriebene Konzept wird dem Angebot an die Interessierten beigefügt.

Es sind mindestens 30 % der für eine Wohnnutzung vorgesehenen Bruttogeschossfläche im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus zu vermieten.

Die Mietobergrenze für die Kindertageseinrichtung ist einzuhalten.

am 19.04.2021

Die weiterhin von dem Bewerber/ der Bewerberin einkalkulierten Miethöhen sind im Rahmen der Bewerbung anzugeben.

Die Interessierten werden aufgefordert, ihr Konzept darzustellen und zu erklären, ob und ggfls. wie eine Kooperation mit dem Bürgerverein möglich ist. Ferner sind weitere Partner\*innen für die Bewirtschaftung anzugeben sowie ein schlüssiges Finanzierungskonzept vorzulegen.

Die Nutzungsbindung wird im Grundbuch durch Dienstbarkeit gesichert.

Ferner wird der/die Erbbauberechtigte verpflichtet, die notwendigen Sanierungsarbeiten unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben innerhalb von 3 Jahren ab Erbbaurechtsvertragsbeurkundung durchzuführen und das gesamte Erbbaugrundstück im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten sowie die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen.

Der/Die Erbbauberechtigte sichert die Umsetzung des der Vergabe zu Grunde liegenden Gesamtkonzeptes zu; Abweichungen sind nur aus besonderem Grund und nach Zustimmung der Erbbaurechtgeberin zulässig.

Unbeachtlich einer vertraglich vereinbarten Vertragsstrafe steht der Erbbaurechtgeberin im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Verpflichtungen ein uneingeschränktes Rücktrittsrecht zu.

Erbbaurechtnehmer\*in: Wird noch bestimmt

Zweck: Sicherstellung der Sanierung und Erhalt des Denkmals Petershof sowie Sicherung des Standortes als soziale/gemeinnützig genutzte Einrichtung.

Ferner beauftragt der Liegenschaftsausschuss die Verwaltung auf dieser Grundlage einen Workshop zur Prüfung der eingereichten Konzepte durchzuführen. Die im Liegenschaftsausschuss vertretenen Fraktionen werden gebeten hierzu jeweils eine Vertretung zu entsenden, die dann eine Reihenfolge der eingegangenen Bewerbungen festlegen.

Hieraus lässt sich folgende Bewertungsmatrix ableiten, die bei einer Einschätzung der jeweiligen Bewerbungen eine Beurteilungsgrundlage bilden soll.

Umsetzung der Vorgaben der Ideenschmiede

Bewertung des Konzeptes zur Nutzung	50 Punkte
Kooperation mit dem Bürgerverein	10 Punkte
Bewirtschaftungskonzept ggfls. mit Partner*in/sozialem*sozialer Träger*in eingereicht	20 Punkte
Schlüssiges Finanzierungskonzept eingereicht	20 Punkte

Auf dieser Grundlage werden dann die konkreten Grundstücksverhandlungen abgeschlossen und dem Rat anschließend zur Entscheidung vorgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig beschlossen.