



Geschäftsführung Liegenschaftsausschuss

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 32578

Fax: (0221)

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 21.02.2022

Niederschrift

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 14.02.2022, 17:10 Uhr bis 18:55 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Theoburauen-Saal (Raum-Nr. B 121)

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Ira Sommer	CDU
Frau Christiane Martin	GRÜNE
Herr Pascal Pütz	SPD
Frau Derya Karadag	GRÜNE
Frau Sabine Pakulat	GRÜNE
Herr Lars Wahlen	GRÜNE Vertretung für Herrn Schwanitz auf Vorschlag der SPD
Frau Dr. Regina Börschel	auf Vorschlag der SPD
Frau Erika Oedingen	SPD
Frau Teresa De Bellis-Olinger	CDU
Frau Monika Roß-Belkner	CDU
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	Auf Vorschlag der FDP
Frau Rebekka Müller	Auf Vorschlag von Volt

Beratende Mitglieder

Herr Rafael Christof Struwe	Auf Vorschlag der SPD
Herr Daniel Alexander Kastenholz	CDU
Herr Lothar Müller	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Herr Andreas Michalak	Auf Vorschlag der FDP
Herr Lothar Horbach	Auf Vorschlag von Volt
Frau Nicolin Gabrysch	KLIMA FREUNDE Vertretung für Herrn Kreische

Verwaltung

Herr Beigeordneter William Wolfgramm	Dezernat Umwelt, Klima und Liegenschaften
Frau Julia Egenolf	Amt der Oberbürgermeisterin
Herr Bernd Kiefer	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Olaf Nobis	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Herr Michael Prümm	Dezernat Umwelt, Klima und Liegenschaften
Herr Rainer Straub	Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Schritfführerin

Frau Marianne Michels	Dezernat Umwelt, Klima und Liegenschaften
-----------------------	---

Gäste

Herr Marius de Groot	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH
Herr Michael Friedrichsen	Köln Business Wirtschaftsförderungs-GmbH

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Hans Schwanitz	GRÜNE
Herr Marcel Hagedorn	auf Vorschlag der SPD

Beratende Mitglieder

Frau Diana Finsterle	Auf Vorschlag der AfD
Herr Walter Wortmann	Auf Vorschlag von Die FRAKTION
Herr Daniel Bauer-Dahm	GRÜNE
Herr Manfred Kreische	Auf Vorschlag von KLIMA FREUNDE

Vorsitzende Sommer eröffnet die Sitzung des Liegenschaftsausschusses und begrüßt die Anwesenden.

Anschließend verliest sie die Zusetzungen zur Tagesordnung. Sie schlägt vor, die Vorlage zu TOP 2.1, Vorrangige Nutzung des Erbbaurechts, in eine noch zu terminierende Sondersitzung zu verweisen, weil noch Fragen offen seien. Diese mögen zur heutigen Sitzung gestellt- und bis zur Sondersitzung von der Verwaltung beantwortet werden.

RM Kirchmeyer bittet darum, die Vorlage zu TOP 3.9.1, Anhandgabe Helenenwallstraße, zurückzustellen, weil vorgesehen sei, diese erst noch in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu thematisieren.

RM Pakulat beantragt, auch die verfristete eingereichte Vorlage zu TOP 2.2, Leitlinien zum Klimaschutz, heute nur anzudiskutieren und in die Sondersitzung zu verweisen.

RM Weisenstein und RM Pütz ziehen den Antrag und Änderungsantrag zu TOP 3.1, Sozial gerechte Liegenschaftspolitik, zurück. Diese hätten sich durch die Einreichung der Beschlussvorlage erledigt.

Auf Nachfrage der Vorsitzenden Sommer liegen keine weiteren Änderungswünsche zur Tagesordnung vor. Sie stellt die so geänderte Tagesordnung zur Abstimmung: sie wird einstimmig so angenommen. Demnach ergibt sich die nachfolgende

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

2.1 Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke

Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau
1304/2020

> in eine Sondersitzung geschoben

2.2 Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln

4286/2021

> in eine Sondersitzung geschoben

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3.1 Sozial gerechte Liegenschaftspolitik AN/1379/2021

und

Änderungsantrag zu TOP 3.1 betr. „Sozial gerechte Liegenschaftspolitik“
AN/1495/2021

Der Antrag und der Änderungsantrag haben sich erledigt und wurden von den antragstellenden Fraktionen zurückgezogen

3.2 Fahrradparken / Mobility hubs in städtischen und privaten Tief- und Hochparkgaragen

AN/0211/2022

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen

4.1.1 Beantwortung einer Anfrage zu Konzept- und Direktvergaben 2022 (AN/2431/2021)

0020/2022

4.2 Neue Anfragen

4.2.1 Deutzer Hafen
AN/0323/2022

5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen

6 Mitteilungen der Verwaltung

6.1 Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte
3745/2021

6.2 Grundstücke des Landes NRW im Otto-Langen-Quartier, Mülheimer Süden
0075/2022

6.3 Ergebnis der Wohnraumförderung mit Mitteln des Landes Nordrhein-
Westfalen im Jahr 2021
0109/2022

6.4 Rolle der Stadt Köln auf dem Kölner Grundstücksmarkt für die Marktsegmente
Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie
Gewerbegrundstücke
0409/2022

II. Nichtöffentlicher Teil

1 Gleichstellungsrelevante Themen

2 Haushaltsüberblick

3 Grundstücksangelegenheiten

3.1 Ankäufe

3.2 Verkäufe

3.2.1 Verkauf eines städtischen Grundstücks Herkenrathweg in Köln-Ostheim
4120/2021

3.2.2 Verkauf eines städtischen Grundstücks Armand-Peugeot-Straße in Köln-
Westhoven
4446/2021

3.2.3 Verkauf städtischer Grundstücke östlich im Falkenhorst
0022/2022

- 3.3 Tausche
- 3.4 Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung
- 3.5 Enteignung
- 3.6 Erbbaurechtsbestellung
- 3.6.1 Anhandgabe Jennerstraße in Köln-Neuehrenfeld
0167/2022
- 3.7 Dienstbarkeiten und Baulasten
- 3.8 Vermietung und Verpachtung
- 3.8.1 Vermietung Golfheim
0061/2022
- 3.9 Vorkaufsrecht
- 3.9.1 Verlängerung Anhandgabe Helenenwallstraße 40 in Köln-Deutz
3498/2021
zurückgestellt
- 3.10 Sonstige Vorlagen
- 3.11 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen
- 4 Haushaltsangelegenheiten**
- 5 Mitteilungen der Verwaltung**
- 6 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen**
- 6.1 Grundstücksverkauf Liebigstraße in Köln-Neuehrenfeld
0265/2022
- 6.2 Coty-Areal in Köln-Bickendorf
0308/2022
- 7 Anfragen der Ratsmitglieder**

I. Öffentlicher Teil

1 Entscheidungen (Beschlussorgan Liegenschaftsausschuss)

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

2 Vorberatung (Beschlussorgan Rat)

2.1 Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke

Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau 1304/2020

RM Pütz freut sich, dass nunmehr der erste von insgesamt vier Bausteinen auf den Weg gebracht werde. Für ihn habe die Thematik einen äußerst hohen Stellenwert und er hoffe auf eine breite politische Mehrheit. Sollten noch Änderungswünsche zu den Inhalten der Vorlage formuliert werden, bittet er um zeitnahe fraktionsübergreifende Abstimmung. Zur Sondersitzung bittet er die Verwaltung um Beantwortung folgender Fragen:

1. Braucht es eine neue Wertermittlungssystematik des gebundenen Ertragswertes für eine sozialverträgliche Nutzung von Grund und Boden?
2. Wenn ja, stünde dies bundes- und ggf. europäischem Wettbewerbsrecht entgegen und resultiert hieraus Handlungsbedarf?

SB R. Müller dankt ebenfalls für die Einbringung der Vorlage und richtet folgende Fragen an die Verwaltung:

1. Wie wirkt sich das Zusammenwirken der Erbbaurechtsvorlage mit dem kooperativen Baulandmodell in der Praxis aus? Werden dann mehr Erbbaurechtsvorlagen auf die 4 Prozent oder auf die 1,5 Prozent gehen?
2. Aus welchen Gründen wurde die Laufzeit des Erbbaurechts auf 80 Jahre festgelegt?

RM Pakulat berichtet, die Thematik sei ausführlich mit Vertreter*innen der Wohnungsbauwirtschaft und potentiellen Partner*innen diskutiert worden und insgesamt auf Zustimmung gestoßen. Die Neuordnung werde erforderlich wegen der sich zuspitzenden Flächenknappheit, insbesondere durch die Bautätigkeit in den letzten Jahren. Die Regelungen des Erbbaurechts stellten hier einen wichtigen Paradigmenwechsel dar. Möglicherweise könnten die Regelungen auf Einfamilienhausbau, Gewerbe, soziokulturelle Nutzungen, etc. erweitert werden. Wichtig sei, dass der Gestaltungsspielraum für nachfolgende Generationen erhalten bleibe. Sie halte die Vorlage insgesamt für stimmig, man möge die Regelungen ausprobieren und zu gegebener Zeit evaluieren.

RM de Bellis-Olinger begrüßt die Vorlage, auch im Namen der CDU-Fraktion. Sie pflichtet ihrer Vorrednerin bei, dass eine Evaluation wichtig sei, um gegebenenfalls Anpassungen vornehmen zu können. Von der Verwaltung möchte sie noch wissen, ob mithilfe der Erbbaurechtsbestimmungen auch Unter- und Teileigentum geregelt werden könne.

Auch RM Weisenstein dankt der Verwaltung für die Einbringung dieser Vorlage. Es sei allerhöchste Zeit für eine Richtungsänderung der Liegenschaftspolitik. Andere Kommunen seien da schneller gewesen. In Bezug auf die Äußerung seiner Vorrednerin zu Unter- und Teileigentum erinnert er daran, dass nur wenige Grundstücke für die Erbpachtvergabe zur Verfügung stünden. Daher möge man sich auf den preisgedämpften Wohnungsbau im Geschosswohnungsbausektor konzentrieren. Änderungen könne er sich hingegen vorstellen bei der Laufzeit von 80 Jahren oder der Frage, ob 50 Prozent im preisgedämpften Sektor ausreichen.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, geht im Folgenden auf die gestellten Fragen ein. *(Die Antworten wurden als Anlage 3 der Beschlussvorlage beigefügt.)*

Vorsitzende Sommer dankt Herrn Kiefer für seine Ausführungen und stellt den Vorschlag, die Vorlage in die Sondersitzung zu schieben, zur Abstimmung: Der Liegenschaftsausschuss stimmt dem einstimmig zu.

2.2 Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln 4286/2021

BG Wolfgramm entschuldigt sich für die verfristete Einbringung der Vorlage. Grund hierfür sei die kurzfristige Ankündigung des Bundeswirtschaftsministeriums, die KFW-Förderung auszusetzen. Dadurch seien verwaltungsintern weitere Abstimmungsprozesse erforderlich geworden. Er sei gerne bereit, die Vorlage in den jeweiligen Fraktionen und zur Sondersitzung vorzustellen und Fragen hierzu zu beantworten.

Auf Nachfrage von RM Roß-Belkner informiert BG Wolfgramm weiter, dass sich die Leitlinien ausschließlich auf künftige B-Plan-Verfahren beziehen, nicht auf laufende Verfahren. Auch für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB seien die Regeln nicht verpflichtend, sondern hätten nur empfehlenden Charakter. Anderenfalls müsse die Landesbauordnung geändert werden. Die Leitlinien gelten aber gleichwohl bei der Vergabe von Erbbaurechten und der Veräußerung von Grundstücken. Er habe die Leitlinien auch intensiv im Wohnungsbauforum diskutiert. Dabei habe man festgestellt, dass die Mehraufwendungen für energetische Sanierungen nicht ins Gewicht fallen.

RM Pakulat bittet bis zur Sondersitzung um Beantwortung folgender Fragen:

1. Weshalb wird der Geltungsbereich an der Bauleitplanung und nicht an der Größe der Vorhaben festgemacht?
2. Ist geplant, künftig auch Vorhaben nach § 34 BauGB einzubeziehen oder was spricht dagegen? Schließlich gebe es auch in diesem Bereich größere Bauvorhaben.
3. Warum werden die Fotovoltaik-Anlagen pro Dach und nicht an der Größe des Daches bemessen?
4. Ist die Einspeisung des erzeugten Stromes in das öffentliche Netz für die Besitzer überhaupt rentabel? Hierzu bittet sie um eine Kosten-Nutzungsaufstellung.

RM De Bellis-Olinger möchte wissen, ob die Leitlinien auch für sektorale B-Plan Verfahren innerhalb der Bestimmungen des § 34 BauGB gelten. Auch bittet sie um Auskunft, ob tatsächlich der gesamte Strom in das öffentliche Netz eingespeist werde oder nur der über den eigenen Verbrauch hinausgehende Strom.

3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3.1 Sozial gerechte Liegenschaftspolitik AN/1379/2021

und

Änderungsantrag zu TOP 3.1 betr. „Sozial gerechte Liegenschaftspolitik“

AN/1495/2021

Der Antrag und der Änderungsantrag wurden zu Beginn der Sitzung von den Antragstellern zurückgezogen.

3.2 Fahrradparken / Mobility hubs in städtischen und privaten Tief- und Hochparkgaragen AN/0211/2022

RM Pakulat begründet den Antrag.

RM Pütz regt an, den Antrag als Mitteilung in den Verkehrsausschuss zu geben.

Der Ausschuss ist damit einverstanden. Nach einer konstruktiven Debatte stellt Vorsitzende Sommer den Antrag zur Abstimmung:

Beschluss:

Um die Flächenkonkurrenz zu entschärfen, wird die Verwaltung beauftragt, für die vom Liegenschaftsamt bewirtschafteten neun Parkgaragen eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel zu beauftragen, gut zugängliche Flächen zu identifizieren, auf denen das Parken von e-Bikes, Lastenrädern und Fahrrädern attraktiv angeordnet werden kann. Hierbei ist immer zu prüfen, ob auch eine Mobilstation angeordnet werden kann. Zudem sollen auch mit den privaten Parkgaragenbesitzern über entsprechende Einrichtungen Absprachen vereinbart werden. Die Machbarkeitsstudie soll im Laufe des Jahres 2022 den zuständigen Gremien als Beschlussvorlage vorgelegt werden.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die identifizierten Flächen für das Fahrradparken müssen leicht zugänglich sein und getrennt von den übrigen Kfz-Parkflächen angeordnet werden.
2. Es ist zu untersuchen, ob, wie und mit welchen Kosten ebenfalls Flächen für Dauermietplätze von Zweirädern und Lastenrädern ausgewiesen werden können.
3. Neue Betreiberverträge für städtische Parkgaragen müssen so abgeschlossen werden, dass jederzeit eine veränderte Nutzung von Teilflächen für Fahrradparken machbar ist.

Die erforderlichen Finanzmittel stehen im Haushaltsjahr 2022 im Teilplan 108, Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten in Höhe von 70.000 € zur Verfügung.

Anmerkung:

Dieser Beschluss ist dem Verkehrsausschuss als Mitteilung zur Kenntnis zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

4 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

4.1 Offene Anfragen aus vergangenen Sitzungen

**4.1.1 Beantwortung einer Anfrage zu Konzept- und Direktvergaben 2022
(AN/2431/2021)
0020/2022**

RM Roß-Belkner erkundigt sich nach dem Sachstand zu einem Grundstück in Longe-
rich, Merkenicher Straße 219. Das Grundstück sei nicht in der Vorlage gelistet, sie
wisse aber, dass hierfür gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen sei.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, erklärt das Fehlen
damit, dass das Vorhaben aufgrund seiner Komplexität nicht mehr in diesem Jahr an-
gestoßen werden könne.

RM Struwe erinnert an eine Vereinbarung, wonach die Konzeptausschreibung die Re-
gel und alles andere die Ausnahme darstellen solle. Nun aber werde der Eindruck er-
weckt, dass diese Regel umgekehrt worden sei und fragt nach den Gründen.

Herr Kiefer bestätigt, dass man im Jahre 2016 das Regel- Ausnahmeverhältnis zu-
gunsten der Konzeptausschreibung geändert habe. Hier seien indes viele Direkt-
vergaben gelistet, weil die überwiegende Mehrheit der Projekte Alleinstellungsmerk-
male aufweisen. Im Folgenden nennt er konkrete Beispiele hierfür.

4.2 Neue Anfragen

**4.2.1 Deutzer Hafen
AN/0323/2022**

Eine Antwort der Verwaltung liegt noch nicht vor und wird nachgereicht.

5 Beantwortung von Anfragen/Stellungnahmen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

6 Mitteilungen der Verwaltung

6.1 Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte 3745/2021

RM Pakulat begrüßt die Vorlage. Sie hätte sich allerdings mehr Objekte für die Konzeptvergabe gewünscht, insbesondere für gemeinschaftliche Wohnformen. Sie appelliert an die Verwaltung, ihren Focus auf derartige Projekte zu schärfen.

Auch RM Pütz begrüßt die Schaffung einer solchen Beratungsstelle. Jedoch bedaure er nach wie vor, dass die Thematik nicht mit dem Thema „Wohnen“ zentralisiert werde. Er halte es für falsch, die Sachgebiete „Wohnen“ und „Bauen“ zu zergliedern. Seiner Meinung nach zeige sich hier eine zu geringe Wertschätzung für die Thematik.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis,

6.2 Grundstücke des Landes NRW im Otto-Langen-Quartier, Mülheimer Süden 0075/2022

RM Weisenstein möchte wissen, ob es rechtliche Möglichkeiten gebe, die Flächen in Gänze vom Land zu erwerben, also mitsamt des Streifens an der Deutz-Mülheimer-Straße. Und ob es nicht vielleicht sinnvoll wäre, das NRW-Bahngelände mit einem Planrecht zu belegen, um es für private Investoren unattraktiv zu machen. Ferner möchte er wissen, ob die Beteiligung in der Jury rechtlich unbedenklich sei, wenn man zu dem Schluss kommen sollte, das Gelände im Wege des Vorkaufsrechtes zu erwerben.

RM Pütz bittet darüber hinaus um eine Sachstandsmitteilung hinsichtlich der Aussage, dass beide Ministerien um die Fortführung des vereinbarten Verkaufsverfahren bitten.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, erläutert das Verfahren zum Vorkaufsrecht. Zunächst müsse man dem Erwerber eine sogenannte Abwendungsvereinbarung unterbreiten, in der die stadtentwicklungspolitischen Ziele definiert sind. Lässt er sich darauf ein, greife zwar das Vorkaufsrecht nicht, jedoch müsse der Erwerber die Ziele umsetzen. Sollte er sich nicht auf eine solche Abwendungsvereinbarung einlassen, dürfe die Kommune ihr Vorkaufsrecht ausüben oder es einem Dritten übertragen. Letzteres biete sich insbesondere für Tochterunternehmen an. Er glaube nicht, dass die Beteiligung in der Jury bei Ausübung des Vorkaufsrechtes zu einer Disqualifizierung führe, weil sich das Verfahren nach objektiven und zuvor aufgestellten Kriterien richte.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis,

6.3 Ergebnis der Wohnraumförderung mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2021 0109/2022

RM Struwe freut sich über die Förderzusage, bittet jedoch um eine Auflistung, wie viele Wohnungen im geförderten Wohnungsbau im Jahr 2021 tatsächlich fertiggestellt wurden und wie viele Wohnungen sich noch in der Bindung befinden.

Der Liegenschaftsausschuss nimmt die Mitteilung der Verwaltung zur Kenntnis,

**6.4 Rolle der Stadt Köln auf dem Kölner Grundstücksmarkt für die Marktsegmente Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie Gewerbegrundstücke
0409/2022**

RM Pakulat bittet darum die Mitteilung zu vertagen, weil sie erst spät Kenntnis von ihr erlangt habe.

RM Pütz zitiert Teile der Mitteilung, wonach sich fünf Mio. Quadratmeter außerhalb des Stadtgebietes und 44 Prozent der Gesamtfläche Kölns im städtischen Besitz befänden und bittet die Verwaltung um eine Einordnung dieser Größen.

Herr Kiefer, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, sagt dies zu.

Der Liegenschaftsausschuss vertagt die Mitteilung in seine nächste Sitzung.

Vorsitzende Sommer schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.

gez. Ira Sommer
Vorsitzende

gez. Marianne Michels
Schriftführerin