

## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 7 (Porz)	04.11.2008	

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### **Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion vom 11.08.2008 zur Sitzung der Bezirksvertretung Porz am 26.08.2008 betr. die städtebauliche Entwicklung der Ecke Haupt-/Poststraße in Köln-Porz**

#### **Text der Anfrage:**

Für das exponierte Geländedreieck "Hauptstr. 340 – Hauptstr. 352 – Poststr. 8" (siehe untere Skizze) ist mit dem Abriss des Gebäudes Nr. 340 und dem zu sanierenden Gebäude Nr. 352 in der Poststraße eine Situation entstanden, die eine Überdenkung der städtebaulichen Situation über die Nutzung rechtfertigt.

Frage an die Verwaltung:

Gibt es seitens der Verwaltung für das oben beschriebene Flächendreieck eine städtebauliche Vorstellung über die zukünftige Nutzung unter besonderer Berücksichtigung des bestehenden Hauses Hauptstr. 348?

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das durch die Anfrage erfasste Gelände im Bereich Hauptstraße 340 – 352/Ecke Poststraße in Köln-Porz befindet sich mit Ausnahme der beiden Privatgrundstücke Poststraße 6 und 8 in städtischem Eigentum (siehe Anlage 1). Den nördlichen Teil des Areals nimmt das Geländedreieck im Einmündungsbereich der Post- in die Hauptstraße ein, auf dem sich ein 1- bis 3-geschossiges Gebäudeensemble befindet. Das im Zwickel zwischen Hauptstraße und Poststraße gelegene Haus Hauptstraße 352, ein ca. im Jahre 1900 errichtetes zweigeschossiges Wohngebäude mit Stuckfassade, steht unter Denkmalschutz.

Im Gebäude Hauptstraße 348 ist die Wohngruppe eines sozialen Trägers untergebracht, die auch die auf der Südseite des Grundstücks an der Hauptstraße gelegene Grünfläche nutzt. Die übrigen Aufbauten werden nur teilweise genutzt (städt. Möbellager) bzw. stehen leer. Im Jahr 2006 arrondierte die Stadt ihre Flächen im Vorgriff auf eine notwendige städtebauliche Neuordnung durch den Ankauf des südlichen Grundstücks Hauptstraße 340 und 342. Die dortigen Gebäude wurden mittlerweile aus Sicherheitsgründen niedergelegt.

Der Verwaltung ist der durch eine Mindernutzung sowie bauliche und städtebauliche Mängel geprägte Zustand der städtischen Liegenschaft an exponierter Stelle in Porz bewusst. Sie strebt deshalb an, das Gelände zusammenhängend für eine Neubaumaßnahme zu beplanen und im Anschluss daran zu vermarkten. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass eine architektonisch anspruchsvolle Lösung gefunden wird.

Bisher hat die Verwaltung noch kein Bebauungskonzept erarbeitet, allerdings bereits Rahmenbedingungen formuliert: Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück in Anpassung an die Umgebung III- bis V-geschossige Neubauten zu errichten. Das denkmalgeschützte Gebäude im Eckbereich Hauptstraße/Poststraße soll nach Möglichkeit in die Baumaßnahme integriert werden. Im Jahre 2003 wurde die grundsätzliche Sanierungsfähigkeit des Baudenkmals im Rahmen einer Untersuchung, die eine Kostenschätzung der erforderlichen Maßnahmen einschloss, festgestellt. Angesichts der mittlerweile verstrichenen Zeit müssen diese Untersuchungen allerdings aktualisiert werden, insbesondere im Hinblick auf die Frage, ob und in welchem Maße sich Hausschwamm-Vermutungen bestätigen.

Als zukünftige Nutzung ist ausschließlich Wohnungsbau angedacht. Einzelhandel sollte auf diesem außerhalb des Bezirkszentrums Porz gelegenen Areal nicht vorgesehen werden. Die heute im Bereich Hauptstr. 348 vorhandene soziale Einrichtung muss aufgrund mangelnder Alternativstandorte im Areal verbleiben und soll dort - möglichst im Hinterland - einen Neubau erhalten. Ein Katalog des Trägers mit Anforderungen an das Raumprogramm liegt der Verwaltung bereits vor.

Das Areal liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Nach Vorliegen eines Bebauungskonzeptes wird zu prüfen sein, ob die geplante Baumaßnahme auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungsfähig sein wird oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) erforderlich ist.

Hinsichtlich der Grundstücksvermarktung ist noch anzumerken, dass der Verwaltung derzeit mehrere Anfragen von Investoren, die ihr Interesse an der Übernahme der Liegenschaft geäußert haben, vorliegen. Allerdings wird es nach den aktuellen Vergaberichtlinien erforderlich sein, den Grundstücksverkauf öffentlich auszuschreiben, da der zwischen der Stadt Köln und einem Erwerber abzuschließende Kaufvertrag notwendigerweise Regelungen über die Planung und Ausführung des Bauvorhabens enthalten muss (Errichtung des Baukörpers für die soziale Einrichtung, Baugebot, Nutzungsbindung etc.). Er stellt somit einen Bauauftrag im Sinne des § 99 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) in Form einer Baukonzession dar, deren Auftragswert den Schwellenwert in Höhe von zurzeit 5.150.000 € überschreiten wird.