

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Städtebauliche Entwicklung Eifelwall
 hier: Überprüfung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Gegenüberstellung mit
 den Entwicklungszielen des Masterplans Innenstadt**
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	15.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	25.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	15.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Gestaltungsbeirat	15.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	29.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	30.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat nimmt die Gegenüberstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zwischen Eifelwall, Rudolf-Amelunxen-Straße, Hans-Carl-Nipperdey-Straße und Luxemburger Straße in Köln-Neustadt/Süd und Köln-Sülz mit den Entwicklungszielen des Masterplans Innenstadt zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, einen städtebaulichen Wettbewerb mit den Entwicklungszielen der Alternative 3 unter Berücksichtigung des Wohnungsbauprogramms 2015 und eines möglichen Standorts des Neubaus des historischen Archivs durchzuführen;

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zwischen Eifelwall, Rudolf-Amelunxen-Straße, Hans-Carl-Nipperdey-Straße und Luxemburger Straße in Köln-Neustadt/Süd und Köln-Sülz mit den Entwicklungszielen des Masterplans Innenstadt hat folgende alternative Entwicklungsszenarien ergeben:

Alternative 1

Der Rat bestätigt den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.04.2008:

Zielsetzung des Wettbewerbes ist es, eine deutliche und attraktive Fortführung des inneren Grüngürtels zu gewährleisten. Hierbei ist

1. ein mindestens 25 000 m² großer, nicht unterbauter Grünbereich mit einer Breite von mindestens 80 m darzustellen,
2. eine sinnvolle fußläufige Verknüpfung der Grünbereiche nördlich und südlich der Luxemburger Straße auszugestalten,
3. ein attraktiver Anschluss an den Volksgarten zu ermöglichen,
4. eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung des Gebietes mit nicht mehr als 80 000 m² BGF darzustellen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist unter anderem autofreies, studentisches Wohnen vorzusehen.
5. Als Grundlage für den Wettbewerb soll auf die in der Machbarkeitsstudie "Entwicklung Eifelwall" dargestellte Typologie des Modells 1 der Gruppe 1, also mit durchgehendem, mittigem Grünstreifen, Bezug genommen werden.

Als Bruttoerlöse für den städtischen Haushalt sind einer ersten Abschätzung zufolge insgesamt ca. 26,81 Mio. € zu erwarten. Entschädigungszahlungen an die Grundstückeigentümer aufgrund geänderter Planung sind in dieser Kalkulation nicht berücksichtigt. Detaillierte Berechnungen sind erst im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens möglich.

Alternative 2

Zielsetzung des Wettbewerbes ist es, den Masterplan Innenstadt umzusetzen und das Wettbewerbsgebiet Eifelwall als Bestandteil eines "Wissensparks" zu entwickeln. Dabei sind vorrangige Entwicklungsziele

1. die Reorganisation und Nachverdichtung des Universitätsareals,
2. die Schaffung eines neuen Campusareals,
3. die Ausbildung des Hochhausensembles Universität,
4. die Fuß- und Radwegevernetzung über Südkreuz und Volksgarten.

Als Bruttoerlöse für den städtischen Haushalt sind einer ersten Abschätzung zufolge insgesamt ca. 9,6 Mio. € zu erwarten. Entschädigungszahlungen an die Grundstückeigentümer aufgrund geänderter Planung sind in dieser Kalkulation nicht berücksichtigt. Detaillierte Berechnungen sind erst im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens möglich.

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.04.2008 wird aufgehoben.

Alternative 3

Zielsetzung des Wettbewerbes ist es, weitgehend den Masterplan Innenstadt umzusetzen und das Wettbewerbsgebiet Eifelwall als Bestandteil eines "Wissensparks" mit einem Anteil von Wohnnutzung zu entwickeln. Dabei sind vorrangige Entwicklungsziele

1. die Reorganisation und Nachverdichtung des Universitätsareals,
2. die Schaffung eines neuen Campusareals,
3. die Ausbildung des Hochhausensembles Universität,
4. die Entwicklung einer Wohnbebauung entlang des Eifelwalls,
5. die Fuß- und Radwegevernetzung über Südkreuz und Volksgarten,
6. die Fortführung des inneren Grüngürtels.

Als Bruttoerlöse für den städtischen Haushalt sind einer ersten Abschätzung zufolge insgesamt ca. 8,72 Mio. € zu erwarten. Entschädigungszahlungen an die Grundstückeigentümer aufgrund geänderter Planung sind in dieser Kalkulation nicht berücksichtigt. Detaillierte Berechnungen sind erst im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens möglich.

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.04.2008 wird aufgehoben.

Die Standortsuche für den Neubau des historischen Archivs der Stadt Köln ist zwischenzeitlich fortgeschritten, dabei zeigt sich, dass der Standort Eifelwall gute Standortvoraussetzungen bietet. Auf der Nordspitze des im städtebaulichen Masterplans Innenstadt zur Bebauung vorgesehenen Areals kann auf ca. 6.000 m² Grundstücksfläche dieser Neubau erfolgen.

Bei einer Entscheidung für den Standort Eifelwall zum Neubau des historischen Archivs ist dieses Vorhaben in allen aufgezeigten Varianten realisierbar. Für die vorstehenden sonstigen Entwicklungsziele steht dann anteilig weniger Fläche zur Verfügung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 125.000 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)				

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

In seiner Sitzung am 29.04.2003 hatte der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Eifelwall, Rudolf-Amelunxen-Straße, Hans-Carl-Nipperdey-Straße und Luxemburger Straße aufzustellen (Arbeitstitel: Eifelwall in Köln-Neustadt/Süd, Köln-Sülz). Hierdurch sollen eine Neubebauung entlang der Straßen Eifelwall und Hans-Carl-Nipperdey-Straße, die Verlängerung des inneren Grüngürtels von der Luxemburger Straße bis zur Rudolf-Amelunxen-Straße und der Anschluss an den Volksgarten ermöglicht werden.

Da die Stadt mehrere Jahre erfolglos versuchte, die Betriebsgrundstücke eines privaten Grundstückseigentümers an der Luxemburger Straße zu erwerben, konnte das Bebauungsverfahren nicht eingeleitet werden. Der Zuerwerb dieser Flächen ist aus liegenschaftlicher Sicht jedoch zwingend notwendig, da wegen der sowohl auf den städtischen Flächen als auch auf den Flächen des privaten Eigentümers vorhandenen römischen Bodendenkmäler und der geforderten Verlängerung des inneren Grüngürtels die ausschließliche Beplanung der städtischen Flächen zu Mindernutzungen und damit zu Einnahmeverlusten für die Stadt führen würde.

Machbarkeitsstudie

Neun Studentinnen und Studenten der FH Aachen haben sich 2006 intensiv mit der genannten Aufgabenstellung befasst. Die verwaltungsinterne Auswertung dieser Arbeiten hatte ergeben, dass städtebaulich verträgliche Ausnutzungen zwischen 70 000 und 100 000 m² BGF liegen. Unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten wären dagegen Ausnutzungen von mindestens 100 000 m² BGF zu fordern. Um verbindliche Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren zu bekommen, wurde daher die verwaltungsinterne Auswertung der studentischen Arbeiten als Machbarkeitsstudie vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin am 10.04.2008 beschlossen, dass als Grundlage für den Wettbewerb auf die in der Machbarkeitsstudie "Entwicklung Eifelwall" dargestellte Typologie des Modells 1 der Gruppe 1 Bezug genommen werden soll.

Masterplan Innenstadt

Der städtebauliche Masterplan für die Kölner Innenstadt wiederum, der am 27.11.2008 von Professor Albert Speer präsentiert wurde, formuliert andere Entwicklungsziele für das Wettbewerbsgebiet, so dass der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.04.2008 überprüft werden muss.

Der Masterplan Innenstadt sieht vor, den Bereich Eifelwall als Bestandteil eines "Wissensparks" zu entwickeln. Vorrangige Entwicklungsziele sind

1. die Reorganisation und Nachverdichtung des Universitätsareals,
2. die Schaffung eines neuen Campusareals nördlich der Luxemburger Straße,
3. die Ausbildung des Hochhausensembles Universität,
4. die Fuß- und Radwegevernetzung über Südkreuz und Volksgarten.

Die stadträumliche Konzeption sieht einen Grünkorridor in einer Breite von mindestens 150 m vor. Die bauliche Fassung wird entlang des Eifelwalls ähnlich wie am Luxemburger Walls in der Tiefe bis zur Stauderstraße vorgesehen. Die bauliche Nutzung wird ca. 30 000 bis 40 000 m² BGF erreichen können. Die südlich liegenden Flächen bis zur Hans-Carl-Nipperdey-Straße (einschließlich des privaten Grundstücks und der Parkplatzfläche des Justizentrums) werden dem Grüngürtel zugeschlagen.

Wohnungsbauprogramm 2015

Die Entwicklung des nördlichen Teils des Wettbewerbsgebietes mit Wohnbebauung ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015 mit höchster Priorität. Sollten die Zielsetzungen des Masterplans Innenstadt weiterverfolgt und nur die Campuserweiterung ohne anteilige Wohnnutzung weiterverfolgt werden, müsste das Wohnungsbauprogramm 2015 entsprechend angepasst und alternative Wohnstandorte gefunden und entwickelt werden.

Alternative Entwicklungsszenarien

Aus den Zielsetzungen der Machbarkeitsstudie, des Masterplans Innenstadt und des Wohnungsbauprogramms 2015 lassen sich folgende Alternative ableiten:

- Alternative 1: Umsetzung der Machbarkeitsstudie
- Alternative 2: Umsetzung des städtebaulichen Masterplans für die Kölner Innenstadt
- Alternative 3: Umsetzung des städtebaulichen Masterplans für die Kölner Innenstadt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms 2015 mit der Entwicklung von Wohnbebauung entlang des Eifelwalls

Bruttoerlöse aus Vermarktung städtischer Flächen

Als Bruttoerlöse für den städtischen Haushalt sind einer ersten Abschätzung zufolge für

- Alternative 1: ca. 26,81 Mio. €
- Alternative 2: ca. 9,60 Mio. €
- Alternative 3: ca. 8,72 Mio. €

zu erwarten. Entschädigungszahlungen an die Grundstückseigentümer aufgrund geänderter Planung sind in dieser Kalkulation nicht berücksichtigt. Detaillierte Berechnungen sind erst im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens möglich.

Kosten und Finanzierung des Wettbewerbsverfahrens

Für den geplanten städtebaulichen Wettbewerb fallen bei allen Alternativen Kosten in Höhe von 125.000 € an. Da der Wettbewerb aufgrund von zeitlichen Verzögerungen im Zusammenhang mit den teilweise konträren Entwicklungszielen des Masterplans Innenstadt nicht im Jahr 2008 durchgeführt werden konnte, erfolgt die Übertragung der Aufwandsermächtigung in das Jahr 2009.

Anlage 1

Gegenüberstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zwischen Eifelwall, Rudolf-Amelunxen-Straße, Hans-Carl-Nipperdey-Straße und Luxemburger Straße in Köln-Neustadt/Süd und Köln-Sülz mit den Entwicklungszielen des Masterplans Innenstadt

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1