

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Beschluss über die zukünftige Nutzung der Platzfläche südlich der Arnsberger Straße in Köln-Buchheim
Arbeitstitel: Südlich Arnsberger Straße in Köln-Buchheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

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	23.04.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	27.04.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Integrationsrat	28.04.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Schule und Weiterbildung	15.06.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	20.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, zur städtebaulichen Aufwertung der Flächen südlich der Arnsberger Straße und nördlich des Elisabeth-Schäfer-Wegs (Gemarkung Mülheim Flur 2 Flurstücke Nr. 1832, 1836, 138, 1837 und Teilflächen des Flurstücks 1839) – Arnsberger Platz – gemeinsam mit dem Schulträger Planungsalternativen für eine zukünftige Nutzung als Schulstandort für die staatliche anerkannte Ersatzschule "Privatgymnasium Dialog" zu entwickeln. Diese sind dem Stadtentwicklungsausschuss mit dem Einleitungsbeschluss vorzulegen.

Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, zur städtebaulichen Aufwertung der Flächen südlich der Arnsberger Straße und nördlich des Elisabeth-Schäfer-Wegs (Gemarkung Mülheim Flur 2 Flurstücke Nr. 1832, 1836, 138, 1837 und Teilflächen des Flurstücks 1839) – Arnsberger Platz – gemeinsam mit einem Investor Planungsalternativen für eine zukünftige Nut-

zung als Standort für eine Seniorenpflegeeinrichtung mit ergänzender Wohnbebauung zu entwickeln. Diese sind dem Stadtentwicklungsausschuss mit dem Einleitungsbeschluss vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	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

Aufgrund seiner zentralen Lage und sehr guten verkehrlichen Erschließung wird die aktuelle Nutzung des sogenannten Arnsberger Platzes zwischen Arnsberger Straße im Norden und Elisabeth-Schäfer-Weg in Köln-Buchheim als ungeordneter Parkplatz seit längerem kritisch hinterfragt. Hinsichtlich einer möglichen städtebaulichen Aufwertung der Fläche liegen zurzeit unterschiedliche Nutzungsinteressen vor, welche durch die Verwaltung geprüft wurden: Zum einen die Erweiterung der staatlich anerkannten Ersatzschule "Privatgymnasium Dialog" des in der Arnsberger Str. 11 ansässigen Türkisch-Deutscher-Akademischer Bund e. V. und zum anderen der Antrag der Bezirksvertretung Mülheim vom 19.05.2008 zur Errichtung eines Pflegeheimes für Senioren auf dem Arnsberger Platz. Der östlich des Arnsberger Platzes endende Lauf der Strunde soll entsprechend dem Ergebnis des dritten landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs "Strunde" im Zuge der Regionale 2010 aufgewertet werden.

Ausgangssituation

Der sogenannte Arnsberger Platz in Köln-Buchheim stellt eine früher als Fest- und Kirmesplatz genutzte Freifläche zwischen der Arnsberger Straße im Norden und dem Elisabeth-Schäfer-Weg im Süden dar. Aktuell wird das Gelände überwiegend als ungeordneter Pkw- und Lkw-Stellplatz genutzt. Das direkte Umfeld besteht überwiegend aus Wohnbebauung der Nachkriegszeit. Der westliche Platzbereich wird durch das ehemalige Arbeitsamt, jetzt "Privatgymnasium Dialog" Klassen 5 - 7, und Wohn- und Geschäftshäuser zur Frankfurter Straße hin begrenzt.

Verkehrlich ist der Standort über Frankfurter Straße, Heidelberger Straße und die direkt im Südwesten des Platzes angrenzende Haltestelle "Buchheim/Frankfurter Straße" der Stadtbahnlinie 3 sehr gut erschlossen.

Nutzungsalternativen

Aktuell liegen für die untergenutzten Flächen des Arnsberger Platzes zwei unterschiedliche Nutzungsalternativen vor, für die seitens der Verwaltung eine Bedarfsprüfung durchgeführt wurde.

Erweiterung "Privatgymnasium Dialog"

Der 1994 in Köln-Ehrenfeld gegründete Türkisch-Deutscher-Akademischer Bund e. V. (T.D.A.B. e. V.) ist Eigentümer des Grundstücks Arnsberger Str. 11 (ehemaliges Arbeitsamt) und betreibt an diesem Standort als Trägerverein seit August 2007 die staatlich anerkannte Ersatzschule "Privatgymnasium Dialog" mit den Klassenstufen 5 und 6. Seit 2005 besteht seitens des Vereins ein Interesse an den benachbarten städtischen Flächen, da das eigene Grundstück für die Errichtung eines zweizügigen Gymnasiums nicht ausreichend ist. Die Ge-

nehmigung zur Einrichtung eines zweizügigen Gymnasiums hat die Bezirksregierung Köln im Mai 2007 erteilt.

Ziel des Trägervereins ist es, den geplanten "Bildungscampus" aus Gymnasium und Realschule zeitgleich um eine multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle zu erweitern und einen botanischen Garten in Verbindung mit dem östlich des Arnsberger Platzes endenden Strundelauf anzulegen.

Anders als in der Innenstadt und im linksrheinischen Köln gibt es in den Bezirken Mülheim und Kalk keinen Bedarf für ein zusätzliches Gymnasium. Auch ohne das Angebot des zweizügigen Privatgymnasiums Dialog bestehen hier an den städtischen Gymnasien freie Kapazitäten.

Am stärksten beeinträchtigt durch das zusätzliche Angebot des Privatgymnasiums Dialog ist das benachbarte Genovevagymnasium. An dieser Schule wird traditionell mit hohem Engagement Integrationsarbeit geleistet. Seit Eröffnung des Privatgymnasiums gehen dort die Schülerzahlen deutlich zurück und liegen derzeit bei 44 Kindern in zwei Eingangsklassen. Ein weiterer Rückgang der Schülerzahlen könnte zu einer Bestandsgefährdung für das Gymnasium führen.

Auch am Hölderlin-Gymnasium wird der Rückgang der Schülerzahlen in den Eingangsklassen in direktem Zusammenhang mit dem Privatgymnasium Dialog gesehen. Dort werden derzeit 75 Schülerinnen und Schüler im Jahrgang 5 unterrichtet. Dieser Wert lag in den Jahren 2003/2004 bis 2006/2007 bei 78 bis 106, entspricht jedoch noch der langfristig prognostizierten Dreizügigkeit.

Der Träger des Privatgymnasiums beabsichtigt, neben dem Gymnasium eine zweizügige Realschule zu errichten. Auch wenn bislang der Bezirksregierung kein entsprechender Antrag vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass die kommunizierte Planung weiterverfolgt wird. Dies wird auch zur Reduzierung der Belegung an den städtischen Realschulen führen, die aufgrund der derzeit hohen Klassenfrequenzen jedoch nicht als substantiell gefährdend eingeschätzt wird.

Das Privatgymnasium Dialog stellt am Standort Arnsberger Platz kein ergänzendes Angebot zur Bedarfsdeckung, sondern schafft eine unmittelbare Konkurrenzsituation insbesondere zu den städtischen Gymnasien im Umfeld.

Das Privatgymnasium Dialog könnte aufgrund der neu geschaffenen und noch aufzubauenen Strukturen auch an anderen Standorten ähnlich erfolgreich arbeiten und dort das schulische Angebot im Sinne des Schulkonzeptes bereichern. Die Schulverwaltung unterstützt deshalb den Antrag des Integrationsrates, Standortalternativen zum Arnsberger Platz zu entwickeln, an denen der gesamtstädtisch vorhandene Bedarf an zusätzlichen Bildungsangeboten für Kinder mit und ohne Migrationshintergrund an Gymnasien gedeckt werden kann.

Für den Schulstandort spricht trotz der bestehenden Bedenken, dass Alternativstandorte, wie vom Integrationsrat gewünscht, mit vergleichbarer Lagequalität (unter anderem Anschluss öffentlicher Personannahverkehr, zentrale Lage in einem Bestandsquartier) im Stadtgebiet praktisch nicht nachzuweisen sind. Hinzukommt, dass am Arnsberger Platz bereits der Schulbetrieb in einem Bestandsgebäude stattfindet, welcher ergänzt werden soll. Dieser müsste im Falle eines Alternativstandortes mit verlagert werden.

Seniorenwohnen

Mit Beschluss vom 19.05.2008 bittet die Bezirksvertretung Mülheim "die Verwaltung, auf dem derzeit als Parkplatz genutzten städtischen Grundstück an der Arnsberger Straße in Köln-Buchforst (Arnsberger Platz) ein Pflegeheim für Senioren zu errichten bzw. errichten zu lassen. Weiterhin wird gebeten, einen Investor zu suchen und ihn mit der kurzfristigen Umsetzung der Maßnahme zu beauftragen" (siehe Anlage 4).

Grundsätzlich ist die Errichtung von voll- und teilstationären Pflegeeinrichtungen seit der Novellierung des Landespflegegesetzes (PfG NW) im Jahre 2003 dem freien Marktgeschehen überlassen.

Das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen im Stadtgebiet Köln hat sich in den letzten Jahren erheblich ausgeweitet. Ca. 609 weitere Plätze in 13 Einrichtungen befinden sich derzeit in Bau- bzw. Umbauverfahren, und für 13 Neubauten von Pflegeeinrichtungen mit ca. 1 000 Plätzen sind Anträge auf Abstimmung mit der Stadt Köln gestellt.

Hierzu zählen unter anderem vollstationäre Pflegeeinrichtungen im Stadtteil Buchforst (Auf-erstehungskirche Buchforst) mit 55 Plätzen und zwei Einrichtungen mit je 80 Plätzen im Stadtteil Holweide, die bis 2010 entstehen werden.

Ob diese neuen Plätze in Zukunft tatsächlich alle genutzt werden, hängt maßgeblich vom Nachfrageverhalten ab. Bereits heute weisen die vollstationären Pflegeeinrichtungen rückläufige Auslastungszahlen aus, und dies unabhängig davon, ob es sich um Neubauten oder Bestandseinrichtungen handelt.

Neben der unsicheren Nachfragesituation ist aus städtebaulicher Sicht zu beachten, dass aufgrund der derzeit gängigen Pflegeheimgröße von etwa 80 Plätzen zur Neuordnung des Gesamtareals eine ergänzende Bebauung erforderlich ist. In diesem Falle wäre von einer zusätzlichen Entwicklung als Wohnstandort auszugehen.

Planungsrecht

Das Gelände, welches beide Alternativen nutzen möchten, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71470/06 vom 12.10.1970, der hier eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Arbeitsamt" und eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Markt- und Festplatz" festsetzt. Als Voraussetzung einer Realisierung beider Optionen muss der Bebauungsplan neu aufgestellt werden.

Städtebauliche Qualität

Aufgrund der stadträumlichen Bedeutung des Standortes sind von den jeweiligen Investoren Qualifizierungsverfahren in Form eines Wettbewerbs oder einer Mehrfachbeauftragung durchzuführen, um eine dem Ort und der Bedeutung des Projekts angemessene städtebauliche und architektonische Lösung zu finden.

Weiteres Vorgehen

Für beide Nutzungen kann kein zwingender Bedarf am Standort nachgewiesen werden. Eine eindeutige Wertung der Nutzungsalternativen auf Grundlage des Bedarfes ist daher nicht möglich. Es können nur die jeweiligen Rahmenbedingungen der beiden Möglichkeiten aufgezeigt werden.

Im Falle einer Nutzung als Standort für eine staatlich anerkannte Ersatzschule sind folgende Punkte zu beachten:

- Dem "Privatgymnasium Dialog" böte der Standort die Möglichkeit einer Zusammenführung seiner zurzeit im Stadtgebiet verteilten schulischen Einrichtungen.
- Im Gegensatz zu einer Nutzung als Pflegeheimstandort handelt es sich hier aufgrund der bestehenden Genehmigung durch die Bezirksregierung theoretisch um eine Standortverlagerung und nicht um die Schaffung neuer Kapazitäten.
- Praktisch werden neue Schulkapazitäten aufgebaut (die Schule befindet sich im Aufbau), die bei einer Konzentration am Standort Buchheim aufgrund der Bevölkerungsstruktur und dem besonderen Schulprofil bereits jetzt negative Auswirkungen auf die Auslastung der städtischen Gymnasien haben und für das Genovevagymnasium bestandsgefährdend sind.

Dennoch wird in Anbetracht dieser vermuteten Entwicklung vorgeschlagen, dass der Schulstandort für das "Privatgymnasium Dialog" ausgebaut wird, da das "besondere Schulprofil mit einem Bildungscampus" nur durch eine Erweiterung des Angebotes erreicht wird.

Im Falle einer Nutzung als Pflegeheimstandort sind folgende Aspekte zu bedenken:

- Die Einrichtung müsste Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes werden, um die erwünschte stadträumliche Aufwertung der Flächen zu erreichen.
- Es bestehen kein besonderer Bedarf und keine Bindung an den Standort Arnsberger Platz. Eine entsprechende Einrichtung kann auch auf anderen genügend großen Grundstücken errichtet werden.

Nach Entscheidung für eines der beiden Nutzungskonzepte für den Arnsberger Platz durch den Stadtentwicklungsausschuss wird die Verwaltung die aufgrund des jeweiligen Projektvolumens erforderlichen Vergabeverfahrensschritte für die städtischen Liegenschaften prüfen und veranlassen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 5

- 1 Übersichtsplan
- 2 Luftbild Bestand
- 3 Antrag Bezirksvertretung Mülheim
- 4 Selbstdarstellung T.D.A.B. e.V. Stand Juni 2008
- 5 Planung Regionale 2010 Lupenraum Strunde