



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2011	

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 gemeinsamen Anfrage der SPD-Fraktion und Fraktion Bündnis 90/  
Die Grünen vom 17.01.2011 betr. Altes Polizeipräsidium am Waidmarkt, Köln-Altstadt/Süd  
(AN/0129/2011)**

**Text der Anfrage:**

1. Welche planungsrechtlichen Maßnahmen (wie zum Beispiel die Änderung der bestehenden Bebauungsplanung und der Erlass einer Veränderungssperre) gibt es, die geeignet wären, den Neubau eines Hochhauses am Waidmarkt jetzt noch zu verhindern?
2. Mit welchen negativen (insbesondere finanziellen Folgen, zum Beispiel durch Schadensersatzforderungen seitens des Investors) ist durch Umsetzung dieser Maßnahmen zu rechnen?
3. Der Investor hat für die Sanierungsplanung nach "Green-Building-Kriterien" am 22.06.2010 einen Preis erhalten. Welche neuen Erkenntnisse führen nun zu der Einschätzung, dass sich eine Sanierung nicht wirtschaftlich darstellen lässt?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Zu 1.:**

Am 11.01.2011 hat die Vorhabenträgerin den Bauantrag zur Errichtung eines dreizehngeschossigen Hochhauses am Waidmarkt beim Bauaufsichtsamt der Stadt eingereicht. Das Vorhaben kann unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nur dann verhindert werden, wenn sehr kurzfristig der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss zur Änderung des

vorgenannten Bebauungsplanes fasst und auf dieser Grundlage der Bauantrag zunächst für die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt werden kann. Der Rat muss in diesem Zeitraum eine Veränderungssperre erlassen, so dass in einem Zeitraum von drei Jahren die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig werden müsste. Ziel des Änderungsverfahrens sollte die Überplanung des Hochhauses, beispielsweise auf die Höhe von 22,5 m der geplanten Bebauung am Blaubach, sein. Gleichwohl könnte die Vorhabenträgerin das Gebäude im Rahmen der seinerzeit erteilten Baugenehmigung erhalten und sanieren (bauordnungsrechtlicher Bestandsschutz).

### **Zu 2.:**

In einem Änderungsverfahren mit Reduzierung des Baurechts sind aufgrund des Vertrauensschutzes auch die damit gegebenenfalls verbundenen negativen, insbesondere finanziellen Folgen, zum Beispiel durch Schadensersatzforderungen seitens der Vorhabenträgerin, zu betrachten. Allerdings ist eine genaue Bezifferung der Höhe vorab äußerst schwierig, da nur ein tatsächlich nachgewiesener Schaden auf der Grundlage der §§ 39 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zu ersetzen ist. Eine Verteilung der reduzierten Baumasse des Hochhauses insbesondere in den Bereich der Tel-Aviv-Straße/Blaubach zur Minderung eines Schadens dürfte unerheblich sein, da offensichtlich ausschließlich für das Hochhaus eine Gesellschaft (Bauherr) gegründet wurde, die für sich Ansprüche geltend machen könnte.

### **Zu 3.:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden seitens des Investors, der bereits für das Areal eine Kaufoption besaß, keine Angaben oder Erkenntnisse bekannt gegeben, die eine Sanierung des Hochhauses erheblich erschweren oder unmöglich machen würden.

In einer Pressemitteilung, die als Anlage beigefügt ist, präzisierte am 21.01.2011 die Vorhabenträgerin die Gründe für den Hochhaus-Neubau. Die in dieser Pressemitteilung genannten Kosten sind für die Verwaltung nicht überprüfbar.

## **Anlage**

**Gez. Streitberger**