

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Begrenzter architektonischer Wettbewerb nach RAW 2004 Tel-Aviv-Straße 1 für eine neue Bebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Hauptzollamtes in Köln-Altstadt/Süd mit Ideenteil im südlichen Bereich der Auffahrtsschleife Perlengraben, Ausloberin: S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	10.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	14.05.2012

1. Beschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Zielsetzung des begrenzten architektonischen Wettbewerbs nach RAW 2004 für den Bereich Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd zur Kenntnis und beschließt, die Auslobung der S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu verwenden.

2. Wahlen

- I. Der Stadtentwicklungsausschuss wählt vier Preisrichter für das Preisgericht des architektonischen Wettbewerbs nach RAW 2004 Tel-Aviv-Straße:
 1. ____
 2. ____
 3. ____
 4. ____

- II. Die Bezirksvertretung Innenstadt wählt vier stellvertretende Preisrichter für das Preisgericht des architektonischen Wettbewerbs nach RAW 2004 Tel-Aviv-Straße:
 1. ____
 2. ____
 3. ____
 4. ____

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Innenstadt ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt ein Wettbewerbsverfahren ausschließlich für das Grundstück Tel-Aviv-Straße 1 und somit der Verzicht auf eine qualifizierte städtebauliche Untersuchung des südlichen Grundstückes.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein (Die Finanzierung erfolgt durch die S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH.)

Ja, investiv Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____
 a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €
 c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____
 a) Erträge _____ €
 b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____
 a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €
 Beginn, Dauer _____

Begründung:

Die S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH beabsichtigt, einen begrenzten architektonischen Wettbewerb nach RAW 2004 mit 20 teilnehmenden Architekturbüros auszuloben. Das Wettbewerbsgebiet liegt im Bereich zwischen Blaubach, Tel-Aviv-Straße und Perlegraben. Es umfasst das Grundstück Tel-Aviv-Straße 1 und die südlich angrenzenden unbebauten Grünflächen im Bereich der ehemaligen Auffahrt vom Perlegraben auf die Tel-Aviv-Straße.

Die städtische Fläche südlich der Mengelbergstraße soll im Rahmen des Wettbewerbes als Ideenteil bearbeitet werden. Diese Freifläche wird im städtebaulichen Masterplan von Albert Speer als Entwicklungspotentialfläche für eine neue Bebauung dargestellt.

Als Realisierungsteil soll das Grundstück nördlich der Mengelbergstraße des ehemaligen Hauptzollamtes mit der Adresse Tel-Aviv-Straße 1 bearbeitet werden. Der Investor beabsichtigt das ehemalige Hauptzollamt abzureißen und ein neues Wohngebäude zu errichten, das durch den Wettbewerb erarbeitet werden soll. Für dieses Grundstück ist eine maximale Bebauungsdichte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von circa 2,0 bis 2,2 möglich. Die Obergrenze des Höhenkonzeptes gibt für den Bereich der Tel-Aviv-Straße eine maximale Wandhöhe von 22,50 m vor. Darüber hinaus sind denkmalpflegerische Aspekte durch das unmittelbar angrenzende Denkmal des Finanzamtes Köln-Mitte bezüglich der Höhenentwicklung zu berücksichtigen. Neben der vom Investor beabsichtigten Wohnnutzung sollen im Erdgeschossbereich Flächen für Gewerbe und Dienstleitungen vorgesehen werden.

Zielsetzung des Wettbewerbes ist es, einen städtebaulich und architektonisch überzeugenden und qualitätsvollen Bauvorschlag zu erhalten, der den Masterplan für die Kölner Innenstadt von Albert Speer im Untersuchungsbereich südlich der Mengelbergstraße aufgreift. Für das gesamte Wettbewerbsgebiet werden Lösungsansätze erwartet, wie man mit den schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen von Lärmbelastung und mangelnder Anbindung an die Nachbarquartiere umgeht. Maßstäblichkeit und Dimension der zu erarbeitenden Gebäude und Freiflächen sollen dem Innenstadtstandort angemessen und in ganz besonderer Weise geeignet sein, die isolierte Lage zu verknüpfen und die städtebauliche Lücke zu schließen. Hierbei sind neue Bezüge zu den Nachbarblöcken aufzuzeigen und eine Verbesserung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zu entwickeln.

Zentrale Aufgabenstellung des Wettbewerbes besteht darin, ein planerisches Konzept zu entwickeln, das in der Lage ist, auf die Problematik der Lärm- und Luftschadstoffbelastung derart einzugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Der Bauherr und Investor der S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH hat das Grundstück des ehemaligen Hauptzollamtes Tel-Aviv-Straße 1 erworben. Bezüglich der städtischen Grundstücke südlich der Mengelbergstraße wurden zwischen der S.I.E. Soini GmbH und dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster Vorverhandlungen geführt.

Das Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wird als begrenzter architektonischer Wettbewerb nach RAW 2004 und vorgeschaltetem Auswahlverfahren ausgeschrieben. Es ist beabsichtigt, insgesamt 20 Architekturbüros zur Teilnahme zuzulassen. Davon sollen sechs zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen werden. Die weiteren Teilnehmenden bis zur Teilnehmendenzahl von 20 werden durch Auslosung bestimmt. Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Es ist vorgesehen, dass in der Jury vier Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses als Preisrichter beziehungsweise Preisrichterinnen und vier Mitglieder der Bezirksvertretung Innenstadt als stellvertretende Preisrichter beziehungsweise stellvertretende Preisrichterinnen vertreten sind.

Es ist beabsichtigt, drei Preise auszuloben. Der Investor wird einem der Preisträger die weitere Bearbeitung des Realisierungsteiles bis mindestens Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) gemäß § 33 HOAI (Leistungsbild Gebäude) übertragen.

Der Zeitplan

Die vorläufige Zeitplanung des Realisierungswettbewerbes:

Bekanntmachung:	voraussichtlich Mai 2012
Auswahl der Teilnehmenden:	Ende Mai
Ausgabe der Unterlagen:	Anfang/Mitte Juni 2012
Rückfragenkolloquium:	Mitte Juni 2012
Abgabe der Arbeiten:	Mitte August 2012
Preisgericht:	Mitte September 2012
Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge:	im Anschluss an die Preisgerichtssitzung

Weitere Vorgehensweise

Die Bebauung im Wettbewerbsgebiet erfordert eine neu zu erstellende planungsrechtliche Grundlage. Der Investor verpflichtet sich, im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen.

Anlagen

- 1 Kurzfassung der Wettbewerbsauslobung
- 2 Karte des Wettbewerbsgebietes