

Zusammenfassung des IWZ FH-Köln in Deutz



Im Masterplan wurden Lösungen für die kurz-, mittel- und langfristige Nutzung und Gestaltung des Campus Deutz sowie seiner Umgebung in einer städtebaulich verträglichen Dichte entwickelt. Zudem ist dargelegt, welche Möglichkeiten zur Vernetzung des Campus Deutz mit den umgebenden Stadtstrukturen bestehen und welche realisierbaren Interventionen sinnvoll und möglich sind, um zu einer Adressbildung des Areals und zu einer Attraktivierung des Campus Deutz zu gelangen.

Das städtebauliche Konzept

Für das Areal des IWZ wurde eine städtebauliche und freiraumplanerische Figur entwickelt, die sich in die umgebende Stadtstruktur einfügt und gleichermaßen einen urbanen, kompakten und flächeneffizienten Campus abbildet. Eine schlüssige Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Areals, ein angemessener Umgang mit der Topografie und einladende bauliche Strukturen in den Eingangsbereichen des Areals bilden den Übergang zu den angrenzenden Stadträumen. Entlang des Deutzer Rings wird dem künftigen Campus eine bauliche Fassung durch eine Straßenrandbebauung gegeben, um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu stützen.

Das Bild der neuen Campusstadt wird durch den großen freien Grünraum geprägt, um den sich die Fakultäten auf Baufeldern, die Stadtblöcke bilden, gruppieren. Damit entsteht ein städtebaulicher Plan - vergleichbar einer Stadtgründung mit einem Zentrum als Platzraum. Dieser Kernbereich gliedert sich in insgesamt fünf Baublöcke, die alle um den zentralen, grünen Campusplatz gruppiert sind, sowie das Hörsaalzentrum an der Betzdorfer Straße als Solitär und neues Auftaktgebäude.

Die städtebauliche Geometrie strahlt nach außen und dies nicht nur durch die deutlich ablesbaren Verbindungsachsen in Ost/West und Nord/Süd, sondern auch durch eine geometrische Festigkeit, die in dem typologisch heterogenen Stadtumfeld Orientierung schafft.

Insgesamt sind in den Neubauten rund 44.500 qm Nutzfläche geplant. Zur Sicherung der zukünftigen Hochschulentwicklung stehen im Süden und westlich der neuen Mensa Erweiterungsflächen zur Verfügung auf der sich weitere Nutzflächen abbilden lassen. Der Campus endet auf seiner Südostseite am Deutzer Ring, der durch die neue Bebauung räumlich gefasst wird.

Die städtebauliche Transformation des Campus ist in sechs Phasen vorgesehen. Die räumliche Aufteilung der Realisierungsabschnitte für die einzelnen Phasen folgt den Anforderungen des Hochschulbetriebes. Die wesentliche Bedingung ist hierbei, dass für die abzubrechenden Gebäudeteile zuvor der räumliche Ersatz bezugsfertig sein muss. Die mittel- und langfristige Zeitplanung reicht mindestens bis zum Jahr 2028.

Durch die Umstrukturierung des IWZ in Deutz entsteht eine neue Campusstadt, die sich durch die neu implementierte Blockstruktur in die städtische Geometrie einfügt und zur Umgebung öffnet. Durch differenzierte Freiraumtypologien und Wege wird der Campus von den öffentlichen Straßenräumen zugänglich gemacht und zu einer Adresse im Stadtteil Deutz. Ziel der Planung ist darüber hinaus die Vernetzung und Durchwegung zu und mit den angrenzenden Quartieren Kalk und

Humboldt Gremberg. Da auf Seite der Fachhochschule der Deutzer-Ring im Charakter einer anbaufähigen Straße gestaltet wird, erfährt das Vis-à-Vis an der Camberger Straße eine deutliche Aufwertung, auf die im vorliegenden Entwurf städtebaulich reagiert wird.

Auf der Nordseite des Campus bleibt das Gebäude der Fakultäten Architektur und Bauingenieurwesen/ Umwelttechnik erhalten und wird durch das neue Hörsaalgebäude auf dem heutigen Parkplatz Betzdorfer Straße ergänzt. Eine Nord-Süd-Achse begrenzt den Kernbereich des Campus nach Westen und stellt zugleich den Übergang zu dem sogenannten Kreativquartier dar, das nach Abschluss der baulichen Entwicklung der eigentlichen Hochschulnutzung am Reitweg entstehen soll. Hier sollen in drei Baublocken sowohl Wohnungen als auch Räume für Büros und vor allem für solche gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, die einen inhaltlichen Bezug zur FH haben.

Die heutige Wohnbebauung hinter einem dichten Gürtel aus Abstandsgrün zum Deutzer Ring soll langfristig komplett zurückgebaut werden. Den Blöcken des Campus wird in Geometrie und Höhe ein entsprechendes städtebauliches Pendant gegenüber gestellt.

Bei der Freiraumgestaltung liegt das besondere Augenmerk auf dem Quartiersplatz, der den Verknüpfungspunkt zur Fachhochschule markiert. In Verlängerung wird der heute bereits vorhandene Spielplatz neu gestaltet. Ferner bedingt die Wohnnutzung eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums Deutzer Ring mit alleeartigem Charakter.

Bei den Vorschlägen für den Mantelbereich handelt es sich um konzeptionelle Ideen, die eine mögliche langfristige Entwicklung aufzeigen. Sie stellen die Parameter für den Fachhochschulcampus dar, die eine Durchwegung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren sichern.

Für die einzelnen baulichen Module der Campuserwicklung werden auf Grundlage des Masterplans für die Campuserwicklung Hochbauwettbewerbe beziehungsweise Qualifizierungsverfahren nach geltenden Vergaberecht- und richtlinien durchgeführt.

Ob sich für den Mantelbereich zu einem späteren Zeitpunkt bspw. weitere notwendige planerische Leistungen ergeben, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden, da sich der Großteil der betrachteten Flächen in privatem Eigentum befindet und die jeweiligen Entwicklungsabsichten der Stadt Köln nicht bekannt sind.

Zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen benötigt der BLB zwingend die nachfolgend aufgeführten städtischen Grundstücke sowie die Fläche des derzeitigen Betriebshofes der AWB im sogenannten Kernbereich:

- Gießener Str. 2- 6, Betriebshof AWB
- Gießener Str. 26, Feuerwache 10
- Gießener Str. 30,32 a+b Sozialhaus, Kindertagesstätte

Zur weiteren Planung und Durchführung von Qualifizierungsverfahren für die einzelnen Gebäude des Ingenieurwissenschaftlichen Zentrums benötigt der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW eine gesicherte Finanzierung. Für eine verbindliche Finanzierungszusage im Rahmen des Hochschulmodernisierungsprogramm (HMOP- Vereinbarung) ist der Abschluss der Kaufverträge für die benötigten Grundstücke an der Gießener Straße eine zwingende Voraussetzung.

Erforderliche Grundstücksgeschäfte und Verlagerungen

Wie aufgeführt umfasst der Kernbereich auch die o.a. Grundstücke der AWB und der Stadt, die heute durch eine Betriebsstätte der Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH & Co. KG (AWB), eine Feuerwache sowie eine Sonderwohneinrichtung inklusive Kindertagesstätte genutzt werden. Als Voraussetzung zur Entscheidung des Landes für den Teilneubau des IWZ der FH-Köln am Standort Deutz war die städtische Zusage zur Bereitstellung der Grundstücke der Feuerwache und der AWB erforderlich. Das Grundstück der Sonderwohneinrichtungen wurde auf Anregung des Stadtentwicklungsausschusses mit Beschluss vom 07.02.2012 (Vorlagen Nr. 5245/2011) in den Kernbereich des Wettbewerbes aufgenommen.

Die Verwaltung bereitet derzeit im Dialog mit den betroffenen Nutzern die Bereitstellung der städtischen Grundstücke der Feuerwache, der AWB-Betriebsstätte sowie der Sonderwohneinrichtungen einschließlich Kindertagesstätte vor.

Die Grundstücke der Feuerwache, der Sonderwohneinrichtungen und der Kindertagesstätte wurden dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb zum Kauf angeboten. Der Ersatzstandort „Christian –Sünner-Str. wurde den AWB gleichfalls zum Kauf angeboten. Land NRW und AWB haben die Kaufangebote der Stadt im Grundsatz angenommen; die weiteren Einzelheiten sind den jeweiligen Beschlussvorlagen im nicht öffentlichen Teil zu entnehmen. Der Verkauf des Grundstückes der Abfallwirtschaftsbetriebe wird zwischen AWB und BLB derzeit verhandelt.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der städtischen Grundstücke müssen die Einrichtungen verlagert und die bisher genutzten Grundstücke bis zum 31.12.2016 (Feuerwehr, Sonderwohneinrichtung und Kindertagesstätte) freigestellt werden. Das von der AWB zu veräußernde Grundstück ist zum 01.07.2017 zu räumen. Auf die Verknüpfung der einzelnen Kaufverträge wird hier explizit hingewiesen. Hieraus ergibt sich, dass nur bei Abschluss **aller** Verträge eine Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgen kann.

Zur zeitnahen Umsetzung der Baumaßnahmen des Landes ist eine Übergabe der von allen Nutzungen freigezogenen Grundstücke zum 01.01.2017 beziehungsweise 01.07.2017 notwendig. Der Gebäudeabbruch erfolgt gemäß Abstimmung zwischen den Vertragsparteien durch den BLB.

Für die jeweiligen Nutzungen sind die nachfolgend ebenfalls aufgeführten Ersatzstandorte vorgesehen, welche dann auch bis zum 01.01.2017 beziehungsweise 01.07.2017 in Betrieb genommen und bezogen sein müssen.

A. Feuer- und Rettungswache 10, Gießener Straße 26

Kaufvertrag (nichtöffentliche Beschlussvorlage Nr. 0732/2014)

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 4.600 m² und einer derzeitigen Nutzung durch eine Feuer- und Rettungswache der Stadt Köln wurde dem BLB zum Kauf angeboten. Die wesentlichen Vertragsbestandteile des Kaufvertrags werden dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Feuer- und Rettungswache 10 – Verlagerung an die Gummersbacher Straße

Im Februar 2011 wurde die Verwaltung durch Planungsbeschluss des Gesundheitsausschusses mit der Planung des Neubaus eines Feuerwehrzentrums mit geschätzten Gesamtkosten von 25 Mio. EURO an der Gummersbacher Straße beauftragt, welches auch die sanierungsbedürftige Feuer- und Rettungswache 10 aufnehmen soll. Die Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2) des Feuerwehrzentrums wurden im Anschluss an einen Wettbewerb Ende 2013 abgeschlossen.

Um das Grundstück der **Feuer- und Rettungswache 10** an der Gießener Straße Anfang 2017 zur Verfügung stellen zu können, ist es schon jetzt erforderlich, das Feuerwehrzentrum in Bauabschnitte zu unterteilen und mit dem Baukörper der Feuerwache an der Gummersbacher Straße zu beginnen. Die Baumaßnahme an der Gummersbacher Straße umfasst neben dem Neubau der Feuerwache ein Werkstattzentrum und ein Gerätehaus für die neu zu gründende Löschgruppe der

Freiwilligen Feuerwehr Köln-Kalk. Um die sitzungsfreie Zeit im Sommer 2014 für Planungen nutzen zu können, ist der Weiterplanungsbeschluss (Vorlagen Nr.: 0582/2014) und die Freigabe von Planungsmitteln bis einschließlich Leistungsphase 5 im April 2014 erforderlich.

Hinweis:

Das vorhandene Feuerwehrgebäude an der Gießener Straße stammt aus dem Jahr 1911 und ist im 2. Weltkrieg teilzerstört worden. Es wurde nach dem Krieg durch Einsatzkräfte notdürftig renoviert und wieder in Betrieb genommen. Es bestehen erhebliche Baumängel. So haben die Geschossdecken eine zu geringe Traglast für die heute üblichen Einsatzfahrzeuge und die Elektrik ist komplett sanierungsbedürftig. Die Dächer sind Notdächer. Die gesetzlich vorgeschriebene Trennung in einen Schwarz- und einen Weißbereich (im Einsatz genutzte Kleidung muss gegen Wachkleidung getauscht werden) ist nicht darstellbar. Die im Rahmen des Rettungsdienstbedarfsplanes erforderlichen zusätzlichen Rettungsmittel und ihre Besatzungen können nicht mehr im Gebäude untergebracht werden. Als Notlösung wurden Container auf dem Hof errichtet, wodurch sich die bisher schon kaum noch hinnehmbare räumliche Enge im Außenbereich noch einmal verschärft.

Eine ursprünglich geplante Sanierung der vorhandenen Feuerwache Deutz ist aufgrund der maroden Bausubstanz unwirtschaftlich. Auf Anregung des seinerzeit zuständigen Ausschusses für Umwelt, Gesundheit und Grün (BV 2737/2007) wurde ein Neubau am bisherigen Standort geprüft. Das vorhandene Grundstück an der Giessener Straße ist für den Neubau einer Feuer- und Rettungswache zu knapp bemessen. Zudem wäre mit erheblichen Kosten von mindestens 1,5 Mio. € für eine provisorische Unterbringung während der Abriss- und Wiederaufbauzeit zu rechnen.

Die Verlagerung der Feuerwache steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der Erweiterung des IWZ.

B. AWB- Betriebshof Gießener Straße

Um den Teilneubau des Ingenieurwissenschaftlichen Zentrums der Fachhochschule Köln am Standort Deutz realisieren zu können, müssen u.a. die Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH & Co. KG (AWB) ihren derzeitigen ca. 15.000 m² großen Betriebshof in Deutz, Gießener Straße 2 – 6 an das Land NRW veräußern.

Die Verhandlungen über den Verkauf werden unmittelbar zwischen der AWB und dem BLB geführt. Inhalt dieser Verhandlungen ist auch die Übernahme der Kosten für eine Verlagerung des Betriebshofes durch den BLB.

Seitens des BLB NRW wurden der AWB zugesagt, dass ihr der Wert des Bestandsgrundstücks und die Kosten für die Verlagerung von Betriebsvorrichtungen nach dem Entschädigungsgrundsatz auf Basis entsprechender Gutachten erstattet werden.

C. AWB- Betriebshof – Ersatzstandort Christian- Sünner- Straße

Als Ersatzstandort ist der AWB ein geeignetes städtisches Industriegrundstück im Technologie- und Industriepark Kalk Süd, gelegen an der Dillenburger Straße / Christian – Sünner – Straße angeboten worden. Über die Bedingungen zum Verkauf des ca. 36.000 m² großen Areals wird zurzeit noch verhandelt.

D. Sonderwohneinrichtung und Kita, Gießener Straße 30, 32 a+b

Kaufvertrag (nichtöffentliche Beschlussvorlage Nr. 0735/2014)

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 8.600 m² und einer derzeitigen Sonderwohnnutzung sowie eine durch die AWO betriebene Kindertagesstätte wurde dem BLB zum Kauf angeboten. Die wesentlichen Vertragsbestandteile des Kaufvertrags werden dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Sonderwohneinrichtung- Anmietung öffentlich geförderter Wohnungen als Ersatz

Anlässlich des Teilneubaus der Fachhochschule sind am Standort Gießener Str. 32, 32a und b insgesamt 24 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe aufzugeben. Das Objekt umfasst rd. 1.507 m² Wohnfläche (zuzüglich Außenanlagen) und ist auf eine Nutzungsdauer von 40 Jahren, beginnend ab 31.12.2006, ausgerichtet. Das Objekt Gießener Str. befindet sich im städtischen Eigentum, insoweit fallen bislang keine Anmietkosten an.

Als Ersatz für die entfallenden Wohnungen wird die Verwaltung eine Neubauwohnanlage an der Eyselshovener Straße anmieten. Aufgrund des integrativen Vermietungskonzepts der Stadt für vom Amt für Wohnungswesen verwaltete Neubauwohnanlagen wird als Ersatz eine Ressource mit 72 Wohneinheiten benötigt, die komplett in den Zugriff und die Verwaltung des Amtes übergeht. Ausgehend von einem gleichmäßigen Wohnungsmix ergibt sich rechnerisch eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m². Demzufolge sollen bei 72 Wohneinheiten rd. 5.040m² angemietet werden.

In einem ursächlichen Zusammenhang mit der Verlagerung der Sonderwohneinrichtung aufgrund der Erweiterung des IWZ steht lediglich eine Ersatzschaffung von 24 Wohneinheiten, die darüber hinausgehende Erweiterung um 48 auf 72 Wohneinheiten erfolgt vor dem Hintergrund des integrativen Vermietungskonzepts der Stadt.

Der Verkaufspreis des Grundstücks, der auch den Teilbereich der vermieteten Kindertagesstätte beinhaltet, wird im allgemeinen Liegenschaftsetat vereinnahmt.

Kita- Ersatzstandort im Stadtteil Deutz (Investorenmodell)

Das Gebäude Gießener Straße 30, in dem sich die von der AWO betriebene Kita befindet, gehört zum allgemeinen Liegenschaftsvermögen und wird in einer Einheit mit der Sonderwohneinrichtung an das Land NRW veräußert (s. o.).

Der zu errichtende Ersatzbau soll aufgrund der aktuellen Bedarfssituation im Stadtbezirk Deutz 6-gruppig durch die AWO als Träger geführt werden. Für die Gebäude- und Außenspielfläche wird hierfür eine Grundstücksfläche von rund 2.500 m² benötigt. Das Raumprogramm des LVR, Landesjugendamt, ist bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Prüfung verschiedener Grundstücksflächen im Stadtteil Deutz erfolgt zurzeit durch die Verwaltung hinsichtlich Bau- und Planungsrecht. Eine geeignete Fläche soll, soweit sich diese im allgemeinen Liegenschaftsvermögen befindet, dem Investor zur Errichtung einer 6-gruppigen Kita zu Verfügung gestellt werden (Verkauf oder Erbbaurecht).

Im Weiteren erfolgt dann die Vermietung der Kita inklusive der Außenspielfläche vom Investor an den Träger AWO. Die Erstmietvertragslaufzeit beträgt im Regelfall 20 Jahre zzgl. einer Option von weiteren 5 Jahren zugunsten des Trägers.

In einem ursächlichen Zusammenhang mit der Verlagerung der Einrichtung aufgrund der Erweiterung des IWZ steht lediglich eine Ersatzschaffung von 4 Kindergartengruppen, die darüber hinausgehende Erweiterung auf eine 6-gruppige Einrichtung erfolgt vor dem Hintergrund der Bedarfssituation vor Ort.

Zeitplan

Der **Zeitplan** für den Teilneubau des IWZ der FH- Köln ergibt sich aus den Realisierungsphasen die der Masterplan vorgibt.

Die nachfolgend dargestellten Bauphasen stellen den Stand der Planung von Dezember 2013 dar. Zeitliche Änderungen sind insbesondere für die mittel- bis langfristig vorgesehenen Phasen möglich.

Ist-Zustand



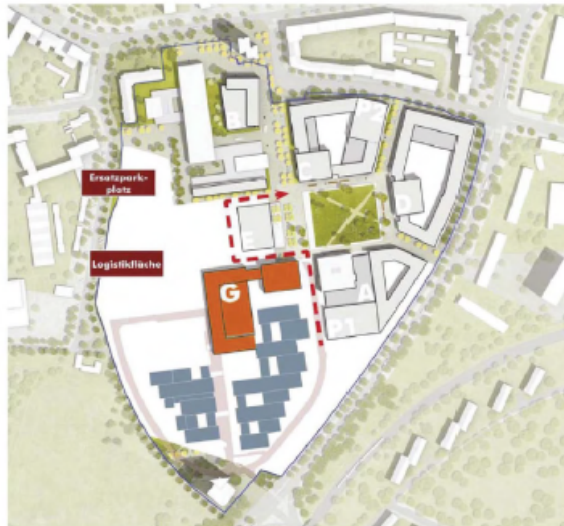
Bauphase 1 - 2015 bis 2017



Bauphase 2 - 2017 bis 2022



Bauphase 3 - 2022 bis 2023



Bauphase 4 - 2023 bis 2026



Bauphase 3 - 2026 bis 2028



Damit die zweite Realisierungsphase wie geplant Mitte 2017 starten kann, ist die **Freistellung der Grundstücke, der Feuerwehr und der Sonderwohneinrichtungen einschließlich der Kindertagesstätte an der Gießener Straße Anfang 2017** sowie der **AWB, Mitte 2017** erforderlich. Dafür müssen heute die erforderlichen Beschlüsse gefasst werden.

Finanzierung

Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Neubau bzw. die Anmietung der freizustellenden Gebäude auch veränderte bzw. gestiegene Anforderungen mit berücksichtigt werden müssen. Beispielsweise sei hier auf das integrative Vermietungskonzept der Stadt (s. Bst. D. der o. a. Ausführungen) verwiesen. Auch die Kindertagesstätte soll statt bisher 4-gruppig aufgrund der Bedarfssituation vor Ort auf eine 6-gruppige Einrichtung erweitert werden.

Vor dem Hintergrund der o. a. Ausführungen ergeben sich folgende haushaltsmäßige Belastungen:

Sonderwohneinrichtung:

- Anmietung (Ersatzschaffung von 24 Wohneinheiten in gleicher Größe wie bisher genutzt)
jährlicher Mietaufwand von rd. 185.400 Euro'
- Anmietung (Zusatzbedarf von 48 Wohneinheiten aufgrund Konzeptänderung)
jährlicher Mietaufwand von rd. 370.800 Euro

Den Mehraufwendungen bzw. Mehrauszahlungen stehen zusätzliche Einzahlungen aufgrund der Grundstücksverkaufserlöse sowie zusätzliche Erträge in Form von Mieterträgen gegenüber.

Kindertageseinrichtung:

- Bezuschussung einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung (Betrieb AWO, Ersatzmaßnahme) rd. 313.300 Euro
- Bezuschussung von zwei zusätzlichen Gruppen (Betrieb AWO, Erweiterung aufgrund Bedarfssituation) rd. 156.650 Euro