

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Hauptausschuss	02.03.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	05.03.2015

Baulücke Richard-Wagner-Straße

1. Herr Börschel fragt in der 1. Sitzung des Hauptausschusses vom 11.08.2014 nach, ob die fortgesetzte Berichterstattung - zuletzt in der heutigen Ausgabe der Bildzeitung - zum Sachstand einer angeblichen Baugenehmigung („Luftbau“) für die Baulücke in der Richard-Wagner-Straße den Tatsachen entspreche. Er könne sich dies nicht vorstellen, besonders vor dem Hintergrund der schwierigen Situation im Wohnungsbau in Köln und der städtebaulichen Konfiguration in diesem Bereich. Falls die Berichterstattung richtig sei, hielte er die beschriebene Bebauung für äußerst kritikwürdig.
2. In der Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt am 18.09.2014 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Innenstadt fordert den Eigentümer des Grundstücks Richard-Wagner-Straße 6 entschieden auf, seiner Verantwortung endlich nachzukommen und an besagter Stelle ein Gebäude zu realisieren, das sowohl architektonisch als auch von seiner Nutzfläche her (fünf Geschosse) dem Standort in zentraler Innenstadtlage entspricht.

Angesichts des Wohnraummangels in der Innenstadt und der exponierten Lage des besagten Grundstücks lehnt die Bezirksvertretung Innenstadt einen Scheinbau mit Wellblechfassade und ohne Fenster entschieden ab und fordert den Eigentümer auf, seiner Verantwortung, die er mit dem Erwerb eines Grundstücks in der Kölner Innenstadt übernommen hat, ohne Tricksereien und Winkelzügen nachzukommen oder ansonsten das Grundstück zu veräußern.

Die Bezirksvertretung Innenstadt fordert ferner die Verwaltung auf, alle Maßnahmen zu ergreifen, die dazu geeignet sind, dass an besagtem Standort ein Bau entsteht, der seinem Umfeld und der zentralen Lage angemessen ist.“

Zu der Anfrage und dem Beschluss teilt die Verwaltung Folgendes mit:

Der Eigentümer des Grundstücks Richard-Wagner-Straße 6 in 50674 Köln hatte seit Anfang 2008 zahlreiche Bauvoranfragen zur Klärung des Planungsrechts für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf seinem Grundstück gestellt. Diese wurden jeweils nach verwaltungsinterner Abstimmung beschieden und in der Mehrzahl abgelehnt. Gegen diese Ablehnungen wurden diverse Klagen eingereicht. Damit wurden die Möglichkeiten der Bebauung durch den Eigentümer rechtssi-

cher ausgelotet.

Im Februar 2014 ist der Eigentümer für das Grundstück die Baugenehmigung (Aktenzeichen 63/B21/5228/2013) für die Errichtung eines Geschäftshauses mit Kiosk und privat genutzter Ausstellungsfläche erteilt worden.

Die Baugenehmigung wurde aufgrund der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens (hier § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB) erteilt. Die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgte nach Art (Geschäftshaus mit Kiosk und privater Ausstellungsfläche) und Maß (Bauhöhe und Tiefe) der baulichen Nutzung. Nach beiden Kriterien fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Nach § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NW hatte der Bauherr daher einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, da keine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und keine titulierten oder unstreitigen Rechte Dritter dem Vorhaben entgegenstehen.

Aus Rechtsgründen und zur Vermeidung von berechtigten Schadensersatzforderungen war die Erteilung der Baugenehmigung nach Beteiligung aller in Betracht kommenden städtischen Dienststellen alternativlos. Andere Handlungsstrategien bzw. Entscheidungsoptionen waren nicht vorhanden.

Anlässlich einer Nachbarbeschwerde im Juli 2014 wurde festgestellt, dass ohne die vorgeschriebene Baubeginnanzeige mit dem Bau begonnen wurde, der Bauherr die vor Baubeginn vorzulegenden bautechnischen Nachweise nicht vorgelegt hatte und von der Baustelle zudem eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit (u. a. fehlender Bauzaun) ausging. Dem Bauherrn sind daher weitere Bauarbeiten auf der Baustelle untersagt worden.

Im Oktober und November erfolgten auf dem Baugrundstück weitere örtliche Überprüfungen. Dabei wurde festgestellt, dass trotz der Stilllegung neue, zum Teil nicht standsichere Bauteile errichtet wurden. Es bestand somit die Gefahr, dass die Konstruktion in das öffentliche Straßenland und in den Gleisbereich der KVB abstürzt. Durch angeordnete Sofortmaßnahmen ist die Verkehrssicherheit provisorisch wieder hergestellt worden. Da die Standsicherheit der Konstruktion aber nicht nachgewiesen werden konnte, wurde der Bauherr aufgefordert, die gesamte neuerrichtete Konstruktion zu beseitigen. Dieser Forderung kam der Bauherr Anfang Februar nach.

Ein auf der Baugenehmigung basierender Neubau ist möglich, jedoch nur unter den in der Baugenehmigung aufgeführten Vorgaben.

Der Eigentümer hat im Übrigen auf die Möglichkeit verwiesen, die Stadt könne das Grundstück unter bestimmten Bedingungen erwerben.

Die Verwaltung hat ein klärendes Gespräch mit dem Ziel des Erwerbs bzw. der Auslotung der sog. „bestimmten Bedingungen“ gesucht; dieser für Mitte Januar anberaumte Termin wurde vom Eigentümer jedoch kurzfristig und ohne Angabe von Gründen ersatzlos abgesagt.

gez. Jürgen Roters