

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Machbarkeitsstudie Bundesgartenschau 2025 in Köln**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss für Umwelt und Grün	03.03.2015
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015
Finanzausschuss	23.03.2015
Rat	24.03.2015

### Beschluss:

Der Rat nimmt die Machbarkeitsstudie zur Bundesgartenschau 2025 zur Kenntnis und spricht sich gegen eine Bewerbung aus. Der Rat unterstreicht aber mit Nachdruck, dass die Verlängerung des Inneren Grüngürtels, wie sie mit dem Entwicklungskonzept südlich Innenstadt-Erweiterung am 20.09.2012 beschlossen wurde, im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel umgesetzt wird.

### Alternative:

Der Rat nimmt die Machbarkeitsstudie zur Bundesgartenschau 2025 in Köln zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, diese bei der Deutschen Bundesgartenschau-Gesellschaft als Bewerbung für die Durchführung der Bundesgartenschau 2025 einzureichen.

Die hierdurch entstehenden finanziellen Belastungen (Seite 8 – 9 der Vorlage) führen zu einer weiteren Erhöhung der Fehlbeträge im Ergebnisplan bzw. zu zusätzlichen Kreditaufnahmen.

Der Rat beauftragt die Verwaltung darüber hinaus mit dem Land Nordrhein-Westfalen Gespräche hinsichtlich der Unterstützung der Bewerbung zu führen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> 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

\_\_\_\_\_

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen der Beschlussalternative sind auf Seite 8 – 9 der Vorlage dargestellt.

**Begründung**

Mit dem Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung hat der Rat am 20.09.2012 auf der Grundlage vorbereiteter (Sanierungs-)Untersuchungen eine kommunale Entwicklungsplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen, zu deren wesentlichen Neuordnungszielen die Fortführung und der Ausbau des Inneren Grüngürtels von der Luxemburger Straße bis zum Rhein südlich der Innenstadt zusammen mit der Planung und Errichtung des neuen Quartiers „Parkstadt-Süd“ gehört. Diese auf Vorstudien aus 2002/2003 beruhende Konzeption wird in wesentlichen Teilen auch vom „Städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln“ von Prof. Albert Speer verfolgt. Die Festlegung des gesamten Bereichs als Sanierungsgebiet unterstreicht die Absicht der Stadt, das Gebiet in einem überschaubaren Zeitrahmen entsprechend der Entwicklungsplanung neu zu ordnen und weiter zu entwickeln.

Mit Ratsbeschluss vom 24.06.2008 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Bewerbung der Stadt Köln um die Ausrichtung einer Bundesgartenschau vorzubereiten, die auf die Weiterentwicklung des Inneren Grüngürtels im Kölner Süden entsprechend den Überlegungen des „Städtebaulichen Masterplans Innenstadt Köln“ aufbauen sollte. Auf dieser Grundlage erstellte die Verwaltung eine Vorstudie Bundesgartenschau 2025, die am 20.12.2011 vom Rat mit dem Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie beschlossen wurde.

Mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde das Büro Neumann/Gusenburger aus Berlin beauf-

tragt. Hinzugezogen wurden Sonderfachleute für Verkehr, Finanzen und Wirtschaftsprüfung sowie Stadtsoziologie und Stadtökonomie.

Die in der Beschlussvorlage vom 20.12.2011 aufgeführten weitergehenden Bausteine, Erstellung eines Gesamtkonzeptes Innerer Grüngürtel und Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung, die parallel zur Machbarkeitsstudie erstellt werden sollten, wurden aufgrund der Haushaltslage nicht umgesetzt.

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie erfolgte in enger Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen. Die so gewonnenen Anregungen konnten zu einem großen Teil mit in die Studie eingearbeitet werden. Soweit diese weitergehenden Aspekte nicht in die gutachterlich formulierte Machbarkeitsstudie einfließen konnten, werden die Anregungen in dieser Beschlussvorlage inhaltlich dargestellt.

### **Vorbereitende Sanierungsuntersuchung und Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung**

Am 29.05.2008 hat der Rat die Einleitung der vorbereitenden (Sanierungs-) Untersuchung (VU) gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet südliche Innenstadt-Erweiterung beschlossen und gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der VU ein Rahmenkonzept insbesondere zur Inwertsetzung und Entwicklung der disponiblen Flächen, zum Ausbau des Inneren Grüngürtels und als Orientierungsrahmen für ein oder ggf. mehrere förmlich festzusetzende Sanierungsgebiete zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Dem voraus gingen in 2007 u.a. der Ratsbeschluss zur Verlagerung des städtischen Großmarktes (19.06.2007) und der Beschluss des Ausschusses Umwelt, Gesundheit und Grün vom 15.03.2007 zur Vollendung des Inneren Grüngürtels.

Das rd. 100 ha große Untersuchungsgebiet erstreckt sich südlich des innerstädtischen Eisenbahn-rings vom Rhein bis zum Höninger Weg und wird im Süden begrenzt durch den Straßenzug Schönhauser Straße, Marktstraße, Bischofsweg, Am Vorgebirgstor. Als Exkurs wurde von der VU zusätzlich das erweiterte Untersuchungsgebiet zwischen Höninger Weg und Luxemburger Straße mitbetrachtet, um den Anschluss an den Bestand des Inneren Grüngürtels zu klären.

Auf der Grundlage der VU wurde außerdem der Entwurf eines Entwicklungskonzeptes südliche Innenstadt-Erweiterung 2025 entsprechend dem o.g. Ratsauftrag vorgelegt. Der Entwurf mit Nutzungs- und Verkehrskonzept berücksichtigt die Neuordnungsziele wie auch die stabilen Baustrukturen und zukunftsbezogenen Verkehrsbauwerke bzw. -planungen. Erste Zielsetzung ist dabei die Fortführung des Inneren Grüngürtels mit einer angemessenen Breite bis zum Rhein. Entsprechend den Möglichkeiten zur Raumentwicklung ist der Innere Grüngürtel zukünftig städtebaulich zu fassen, mit Dienstleistungsnutzungen im Norden angelehnt an den Eisenbahnring und überwiegender Wohnnutzung einer „Parkstadt“ im Süden.

Mit Ratsbeschluss vom 20.09.2012 ist das Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) nunmehr die Grundlage für die Verwaltung für die weitere räumliche Neuordnung des Untersuchungsraumes.

### **Sanierungsgebiet "Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung / ESIE in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz"**

Aufgrund des Ratsauftrages vom 20.09.2012 hat die Verwaltung am 25.04.2013 im Stadtentwicklungsausschuss die Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorgelegt, die nach Vorberatungen vom Rat am 18.06.2013 beschlossen wurde. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die Sanierungssatzung am 10.07.2013 rechtsgültig.

Das so förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen südlich des innerstädtischen Eisenbahn-rings vom Rhein bis zur Luxemburger Straße. Im Süden wird es begrenzt durch den Straßenzug Schönhauser Straße, Marktstraße, Bischofsweg, Am Vorgebirgstor, Höninger Weg und Hans-Carl-Nipperdey-Straße. Innerhalb des Sanierungsgebietes liegen die Brachflächen der ehema-

ligen Brauerei an der Alteburger Straße, das Großmarkt-Gelände, der aufgelassene und entwidmete Güterbahnhof Bonntor, das Südstadion mit angrenzenden Sportflächen, der Bereich DB-Gleisdreieck Höniger Weg sowie das Brachgelände südlich Eifelwall. Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 104 ha.

Um die festgestellten städtebaulichen Missstände und funktionalen Schwächen beheben und die mit dem Entwicklungskonzept beschlossenen Ziele umsetzen zu können ist für das Gebiet eine Sanierungssatzung begründet. Zur Verhinderung von Fehlentwicklungen wird das klassische Sanierungsverfahren mit den bodenordnungsrechtlichen Instrumenten und Genehmigungspflichten notwendigerweise zur Anwendung gebracht.

Die Satzung gilt befristet bis zum 31.12.2028. Das vom Rat am 20.09.2012 beschlossene Entwicklungskonzept stellt die Sanierungsziele dar und ist wesentliche Grundlage zur Beurteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungsanträgen gem. § 144 BauGB.

Die weitere städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung der räumlichen Neuordnung ist aus dem Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) zu entwickeln.

### **Zusammenfassung Machbarkeitsstudie Bundesgartenschau 2025 in Köln**

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 20.12.2011 einstimmig beschlossen und die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie als Entscheidungsgrundlage über die Bewerbung zur Durchführung der Bundesgartenschau 2025 zu erstellen.

Aufgabe der Machbarkeitsstudie für die Durchführung einer BUGA 2025 in Köln ist es, für den von der Stadt Köln vorgeschlagenen Planungsbereich die Machbarkeit der Durchführung einer Bundesgartenschau 2025 zu prüfen.

In einem ersten Schritt wurden die örtlichen Gegebenheiten ermittelt und dargestellt. Hierbei liegt ein besonderes Augenmerk auf den Freiflächen der Stadt Köln. Zum einen sind der Innere sowie der Äußere Grüngürtel zu nennen, die das Grünsystem der Stadt Köln entscheidend prägen. Darüber hinaus befinden sich im Bearbeitungsgebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft etliche Parkanlagen und Grünflächen, wie der Volksgarten, die Sportflächen am Südstadion, der Vorgebirgspark, die Raderberger Brache, der Römerpark, der Friedenspark oder die rechtsrheinischen Poller Wiesen. Diese Grünflächen sind über ihre Bedeutung als Erholungsflächen hinaus teilweise als schützenswerte Bereiche im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz sowie die Denkmalpflege geschützt.

Die stadtentwicklungsräumliche Neuordnung innerhalb des Bearbeitungsgebietes, welches ganz überwiegend als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB förmlich festgelegt wurde, basiert auf dem Entwicklungskonzept Südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE). Inhalt der städtebaulichen Planungen ist die Umnutzung des heutigen Großmarktgeländes und angrenzender Flächen zu einem modernen Wohn-, Dienstleistungs- und Büroarealquartier (Arbeitstitel: Parkstadt-Süd). Wichtiger Bestandteil hierbei ist die Anlage eines zentralen Grünzuges innerhalb der Quartiere, der sich mit einer Breite von durchschnittlich 150 m von Westen nach Osten erstreckt. Dieser bildet gleichzeitig die Fortsetzung des Inneren Grüngürtels vom Gelände am Eifelwall bis zum Rhein. Dieser Grünzug soll Teil des Geländes der Bundesgartenschau werden.

Zur Umsetzung der Planungen ist insbesondere die Flächenverfügbarkeit, bedingt durch die örtlichen Eigentums- und Pachtverhältnisse, von Bedeutung (siehe unten). Darüber hinaus sind auch innerhalb des Gebietes vorhandene Flächen und Gebäude mit Schutzstatus sowie die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen zu beachten.

Um die Bestandssituation sowie die bereits vorhandenen Planungen der unterschiedlichen Fachämter der Stadt Köln innerhalb und angrenzend an den Planungsbereich zu erfassen, fanden im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie zahlreiche Abstimmungstermine statt.

Aufbauend auf dieser Bestandssituation sowie den bereits für den Bearbeitungsbereich vorhandenen städtebaulichen Planungen wurde eine Konzeption für eine BUGA 2025 in Köln entwickelt. Diese basiert auf folgenden Grundgedanken: übergeordnetes Ziel der Freiraumplanung der Stadt Köln ist die

Schließung des Inneren Grüngürtels durch die Schaffung eines durchgängigen urbanen Freiraums vom Gelände am Eifelwall bis zum Rhein innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsflächen. Dieser Freiraum kann während der Gartenschau temporär für die im Rahmen der BUGA vorgesehenen Themengärten und Wechsellpflanzungen genutzt werden, steht hinterher aber in der Tradition der schon vorhandenen Anlagen des Inneren Grüngürtels der Kölner Bevölkerung zur Verfügung. Bei der Gestaltung des urbanen Freiraums sind die zukünftigen Anforderungen der unterschiedlichen Gruppen von Nutzerinnen und Nutzern zu beachten. Hierbei kommt der sozialen Funktion von Grünflächen eine besondere Bedeutung zu, aber auch ökologische und klimatische, ökonomische und ästhetische Aspekte sind zu beachten.

Die gärtnerischen Inhalte einer Bundesgartenschau, wie Schaupflanzungen, Themengärten oder Hallenschauen lassen sich ebenso wie die dazu nötigen Serviceeinrichtungen, wie Veranstaltungs- und Gastronomiebereiche problemlos innerhalb der Kernflächen realisieren. Diese beinhalten neben dem neu zu schaffenden Grünzug innerhalb des Großmarktgeländes auch die Raderberger Brache, den Friedenspark sowie Teile des Vorgebirgsparks und der Sportflächen am Südstadion. Frei zugängliche Ergänzungsflächen vor allem auf den rechtsrheinischen Poller Wiesen ermöglichen den Sprung über den Rhein und ein neues Landschaftserlebnis mit neuen Ausblicken auf die Altstadtkulisse mit dem Kölner Dom.

Zusätzlich enthält die Machbarkeitsstudie Aussagen zu möglichen Veranstaltungen, zum Marketing- und Tourismuskonzept, zu Synergieeffekten, zur Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie zur Nachnutzung.

Im Rahmen der Besucherprognose wird basierend auf den zukünftigen Bevölkerungszahlen der Stadt Köln sowie der umgebenden Landkreise in Abhängigkeit der Erreichbarkeit und den aktuellen Touristenzahlen der Stadt Köln das Besucherpotenzial einer Bundesgartenschau 2025 in Köln ermittelt. Hierbei ergibt sich eine mittlere Zahl von etwa 2,9 Mio. Besucherinnen und Besuchern.

Basierend auf der Besucherprognose sowie den verkehrsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Köln wurden im Rahmen eines Verkehrskonzepts verkehrliche Vorüberlegungen für eine Bundesgartenschau 2025 in Köln entwickelt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass insbesondere aufgrund der bereits teilweise vorhandenen oder noch geplanten zukünftigen optimalen Anbindung des BUGA-Geländes an den öffentlichen Nahverkehr durch die Nord-Süd-Stadtbahn sowie den Schienennahverkehr, das Verkehrsaufkommen, dass durch die Gäste der BUGA ausgelöst wird, mit Zusatzinvestitionen in überschaubarer Höhe bewältigt werden kann.

Ein S-Bahn-Halt an der Bonner Straße in Verknüpfung mit der zukünftigen Stadtbahn-Haltestelle der Nord-Süd Stadtbahn ist erst für 2030 absehbar. Dies ergibt sich aus dem Schienenpersonennahverkehr (SPNV) – Planungskonzept 2016 bis 2030 des NVR (Nahverkehr Rheinland). Im NVR-Zielnetz ist für 2030 die S-Bahn-Haltestelle für die S 16 dargestellt. Im Vorlaufbetrieb ist jedoch schon eine Regionalzugverlängerung (im Gespräch ist der RB 48) möglich. Dieser zusätzliche Haltepunkt ist aus verkehrlicher Sicht zwingende Voraussetzung für die Durchführung der BUGA. Diese ist im NVR-Zielnetz sogar für das Jahr 2016 dargestellt. Aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten ist eine Anbindung bis 2025 als realistisch zu betrachten.

Des Weiteren enthält die Machbarkeitsstudie erste Aussagen zu den Kosten einer Bundesgartenschau 2025 in Köln. Hierbei wird unterschieden zwischen städtebaulichen Investitionsmaßnahmen im Bereich des BUGA-Geländes, die durch das Sanierungsgebiet „Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung“ bedingt sind und auch in diesem Rahmen zu finanzieren sind, wie z.B. Aufkauf der Flächen, Freimachung, Altlastensanierung und Neubebauung, und ergänzenden freiraumplanerischen Investitionsmaßnahmen, die ebenfalls dauerhaft angelegt sind und teilweise Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes und teilweise angrenzende Grünanlagen betreffen. Diese werden dem Investitionshaushalt der BUGA zugeordnet, der mit 64,9 Mio. € netto veranschlagt wird. Darin enthalten sind u.a. die Schaffung der zentralen Parkanlage, die Aufwertung von Friedenspark, Vorgebirgspark und den Sportflächen am Südstadion, die ökologische Aufwertung der Raderberger Brache, der barrierefreie Umbau der Südbrücke sowie die Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur hinsichtlich Parkplätzen oder Shuttle-Service. Darüber hinaus wird eine erste Schätzung des Durchführungshaushaltes aufgestellt, der alle Einnahmen und Ausgaben beinhaltet, die im Zusammenhang mit der

Durchführung der Bundesgartenschau anfallen. Die Einnahmen werden in erster Linie durch den Verkauf der Eintrittskarten generiert, aber auch durch Pachteinahmen, Sponsorenverträge oder Inventarverkauf. Insgesamt kann in einer ersten Schätzung mit Einnahmen in Höhe von 46,5 Mio. € netto gerechnet werden. Diese Schätzung basiert auf der ermittelten mittleren Zahl von etwa 2,9 Mio. Besucherinnen und Besuchern und einem Preis für die reguläre Tageskarte von 20,00 €. Diesen Einnahmen werden die Kosten für die eigentliche Durchführung der Bundesgartenschau mit ihren Themengärten, Wechselflorpflanzungen, Veranstaltungen und temporärer Infrastruktur, wie Kassen, Sanitäreinrichtungen oder Infopavillons, gegenübergestellt. Zusätzlich zu den Kosten der gärtnerischen Schwerpunkte enthält der Durchführungshaushalt auch Kostengruppen, die für den Gartenschaubesucher nicht direkt in Erscheinung treten, wie Personal-, Verwaltungs-, Planungs- und Marketingkosten. Insgesamt werden die Ausgaben auf 57,8 Mio. € netto geschätzt. Die sich ergebende Unterdeckung von Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 9 Mio. € netto ist durch einen städtischen Zuschuss auszugleichen. Der Durchführungshaushalt birgt in der Phase der Machbarkeitsstudie noch Unsicherheiten, die mit fortschreitenden Planungen durch Fortschreibung des Durchführungshaushaltes zu reduzieren sind.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass die Machbarkeit einer Bundesgartenschau 2025 in Köln im Bereich des Großmarktareals entscheidend davon abhängt, ob bestimmte Flächen bis zu diesem Zeitpunkt einschließlich eines für die Baumaßnahmen notwendigen Vorlaufes zur Verfügung stehen. Ist dies der Fall, wird eine Bundesgartenschau in Köln auch aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen, in die Gartenschau zu integrierenden Parkanlagen, der Einbeziehung des Rheins als identitätsstiftendes Element sowie der Attraktivität der Stadt Köln für Touristen aus dem In- und Ausland erfolgreich sein.

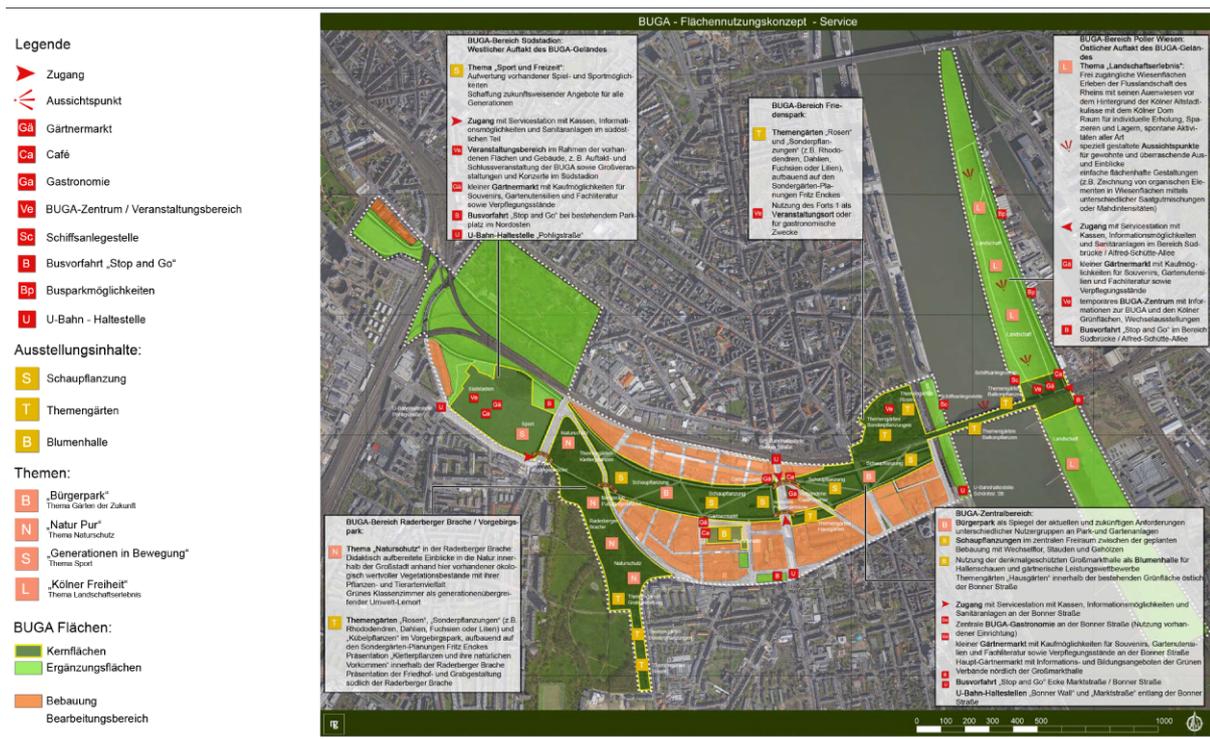


Abbildung: Gesamtbereich BUGA 2025 mit Darstellung und Verortung der gärtnerischen Ausstellungsinhalte – Auszug Machbarkeitsstudie

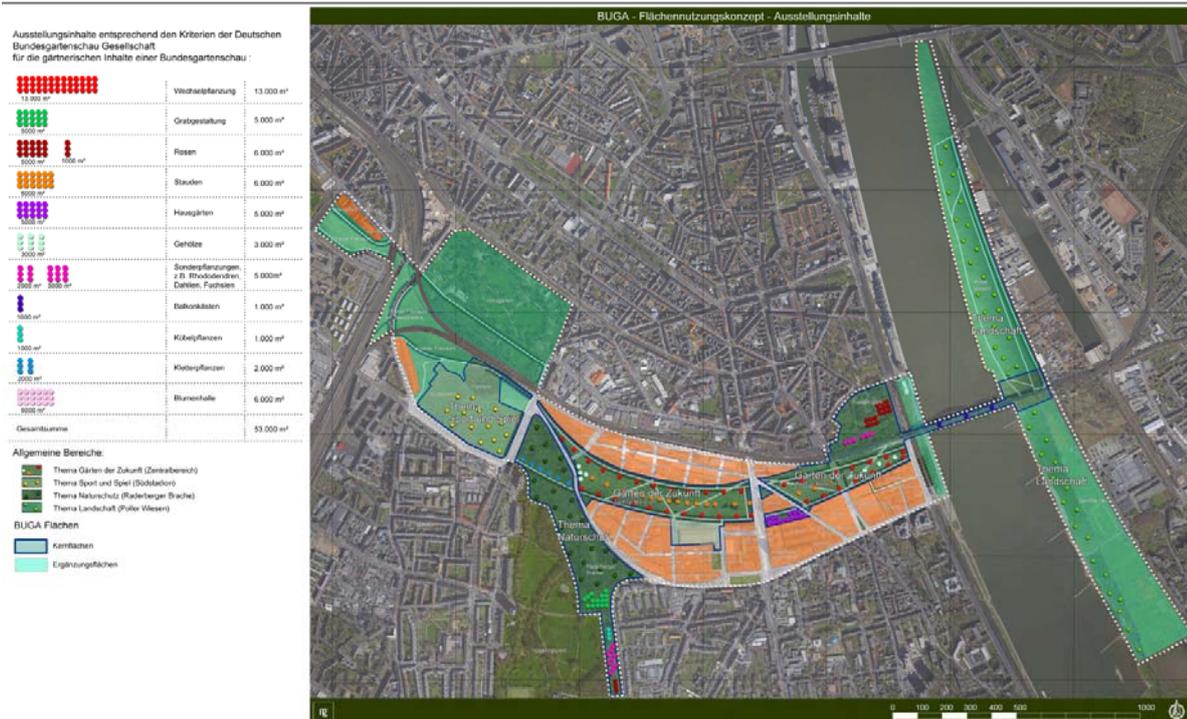


Abbildung: Darstellung Ausstellungsinhalte – Auszug Machbarkeitsstudie

## Machbarkeitsabschätzung zur Durchführung einer Bundesgartenschau in Köln

Die Durchführung einer Bundesgartenschau in Köln, mit dem vornehmlichen Ziel der Umsetzung der im ESIE dargestellten Grünflächen als Verlängerung des Inneren Grüngürtels, wurde während der Erstellung der Machbarkeitsstudie in den Medien öffentlich und zum Teil kontrovers diskutiert. Aus Sicht der Verwaltung sprechen verschiedene Argumente sowohl für, als auch gegen eine Bewerbung um die Durchführung einer Bundesgartenschau in Köln in der Mitte des nächsten Jahrzehnts.

### Argumente für die Durchführung

- Bündelung und Konzentration. Bundesgartenschauen sind ein Instrument zur Entwicklung stadt- und grünplanerischer Zielvorstellungen. Durch die Festlegung auf einen bestimmten Zeitpunkt werden Kräfte gebündelt und auf ein Ziel konzentriert.
- Zur Durchführung einer Bundesgartenschau wird eine Realisierungsgesellschaft gegründet. Ob diese eigenständig gegründet werden muss oder ob diese Aufgaben von dem zukünftigen Sanierungsträger/-treuhänder erledigt werden, ist noch nicht absehbar. Diese trägt zusätzlich dazu bei, dass der Prozess zur Umsetzung der Grünflächen konzentriert und beschleunigt wird.
- Stadt-, grün- und infrastrukturelle Verbesserungen. Bundesgartenschauen sind wie andere Großereignisse (z.B. Fußballweltmeisterschaft) Motor für eine vorgezogene Realisierung von Infrastrukturmaßnahmen (z.B. S-Bahnring, Fuß- und Radüberquerung zum Deutzer Hafen). Darüber hinaus können Sanierungserfordernisse vorangebracht werden (z.B. Südstadion, historische Parkanlagen wie Volksgarten, Vorgebirgspark, Friedenspark)
- Förderung des Tourismus. Eine Bundesgartenschau stellt ein Großereignis dar, das den Tourismus in der Region Köln/Bonn wesentlich fördern kann. Hiermit kann ein erheblicher Imagegewinn der Stadt verbunden sein (vgl. Koblenz). Da Köln über ein erhebliches Potenzial an Touristen und über ein großes bevölkerungsreiches Einzugsgebiet verfügt, kann von einer hohen Besucherzahl ausgegangen werden.

## Argumente gegen die Durchführung

- Hohe Kosten für Ablöse und Freimachung. Nach heutiger Erkenntnis existieren sehr unterschiedliche Pacht- und Mietverträge insbesondere im Bereich des von der Stadt Köln Ende 2013 angekauften vormaligen Güterbahnhofs Bonntor, auf dem sich die Planfläche des Inneren Grüngürtels westlich der Bonner Straße befindet. Die vertraglichen Optionen für die Mieter haben teilweise eine Laufzeit weit über das Jahr 2025 hinaus. Die mit einer BUGA notwendige Konzentration auf einen bestimmten Eröffnungszeitpunkt kann dazu führen, dass erhöhte und überhöhte Ablösebeträge und Freistellungskosten erforderlich werden. (siehe unten)
- Festlegung auf einen bestimmten Zeitpunkt. Die Festlegung auf einen bestimmten Zeitpunkt birgt die Gefahr bei der Entwicklung komplexer städtebaulicher Zusammenhänge, dass dieses Ziel nicht erreicht wird. Im ungünstigsten Fall wird dies zu einem späten Zeitpunkt erst erkennbar, so dass von den vertraglichen Bindungen mit der Deutschen Bundesgartenschau Gesellschaft nicht mehr zurückgetreten werden kann. Dies kann finanzielle Folgen, aber vor allem auch einen Imageverlust für die Stadt darstellen.
- Realisierung „sowieso“. Der Rat der Stadt hat sich mit dem Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung und der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes auf die städtebauliche- und grünplanerische Zielsetzung zur Entwicklung des Gebietes festgelegt und damit auch auf die Realisierung des Grüngürtels. Somit ist nach heutiger Erkenntnis gewährleistet, dass dieses Ziel auch ohne eine Bundesgartenschau umgesetzt wird (ggf. zu einem späteren Zeitpunkt).
- (noch) geringe Akzeptanz in der Stadtgesellschaft. Aufgrund der Haushaltsvorgaben konnte das vom Rat beschlossene Öffentlichkeitskonzept BUGA nicht umgesetzt werden. Es hat seitdem keine zielgerichtete öffentliche Diskussion zu diesem Thema in der Stadtgesellschaft gegeben. Die Gefahr besteht, dass bei einem positiven Ratsbeschluss keine Akzeptanz in der Bevölkerung für eine BUGA vorhanden ist.
- Defizite im Durchführungshaushalt. Der Durchführungshaushalt einer Bundesgartenschau wird im Wesentlichen durch die Kommune finanziert. Die Höhe der Einnahmen durch Verpachtung und Eintrittsgelder ist entscheidend, ob nach Abschluss der BUGA ein Defizit verbleibt oder ob das Ergebnis positiv ausfällt. (siehe Anlage Hamburg: Die International Gartenschau Hamburg erwirtschaftete 2013 mit 1,05 Mio. Besuchern im Durchführungshaushalts ein Defizit von 35,6 Mio. €.)
- Fehlende Aussagen betreffend etwaige Fördermittel. BUGA-Kosten sind zunächst keine Fördergegenstände der Städtebauförderung. Inwieweit die grundsätzlich förderfähigen Kosten für Planungen, Flächenaufbereitungen, Erschließungsmaßnahmen oder die Anlage neuer öffentlicher Grünflächen durch staatliche Städtebauförderungsmittel mitfinanziert werden können, hängt wesentlich davon ab, ob diese Kosten im Rahmen des Gesamtprogramms der Sanierungsmaßnahmen als unrentierlich nachgewiesen werden können. In diesem Zusammenhang haben absehbar noch nicht kalkulierbare Erlöse aus dem Verkauf neuer Büro- und Wohnbauflächen eine maßgebliche Bedeutung. Bei einem ersten Gespräch haben die Vertreter des zuständigen Ministeriums das Vorhaben lediglich zur Kenntnis genommen.
- Gravierende finanzielle Belastungen wie folgt:

## Kosten- und Finanzierungspläne BUGA/städtebauliche Maßnahmen

vgl. Machbarkeitsstudie S. 108-119

Durchführungskosten BUGA	Kostenschätzung gem. Machbarkeitsstudie (Stand 2014)	geschätzte Preisentwicklung bis 2025 gem. Machbarkeitsstudie	Haushaltsbelastung Konsumtiver Ergebnisplan
<b>Summe der Aufwendungen</b>	57,75 Mio. €	+ 11,20 Mio. €	<b>68,95 Mio. €</b>
<b>Summe der Erträge</b>	46,49 Mio. €	+ 9,02 Mio. €	<b>55,51 Mio. €</b>
<b>Defizit</b>	11,26 Mio. €	2,18 Mio. €	<b>13,44 Mio. €</b>

Investitionen BUGA-Flächen als Teil des Sanierungsgebietes	Kostenschätzung gem. Machbarkeitsstudie (Stand 2014)	geschätzte Preisentwicklung bis 2025 gem. Machbarkeitsstudie	Haushaltsbelastung Investiver Finanzplan
<b>Auszahlungen</b>	64,86 Mio. €	+ 12,60 Mio. €	<b>77,46 Mio. €</b>

Erläuterung: Die Durchführungskosten umfassen alle Kosten, die mit der Durchführung der BUGA im Zusammenhang stehen (Ausstellungshallen, Blumenschmuck, Veranstaltungen etc.). Die Investitionskosten sind die Kosten zur Herstellung des Grünzuges.

Hierin nicht enthalten sind die Kosten für:

- Verlagerung des Großmarktes
- Grundstückserwerbe
- Abriss und Freistellung der Flächen (siehe unten)
- Altlastensanierung
- Abschreibung Restbuchwerte Aufbauten
- Bodenwertabschreibung Grünfläche
- Entschädigungsleistungen (siehe unten)
- Sanierung der Großmarkthalle für dauerhaft Nutzungen

Die Kosten sind weder ermittelt, noch sind diese im Haushalt berücksichtigt. Es kann von einer weiteren Belastung im zweistelligen Millionenbereich ausgegangen werden.

### Altlasten

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als Güterbahnhof und Gewerbestandort wurden die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor als Altstandort ins Kataster über Altlasten und Altlastverdachtsflächen aufgenommen. Im Rahmen einer Datensammlung wurde bei 57 eine Erstbewertung angefertigt. Die zu diesem Zwecke durchgeführte Luftbild- und Kartenauswertung ergab, dass auch die Großmarktflächen früher als Güterbahnhof genutzt wurde. Daher wurden auch diese Flächen als Altlastverdachtsfläche in das Kataster aufgenommen.

Die von der Bahn/aurelis angekauften Flächen wurden bereits einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Demnach gehen von diesem Teil des Geländes derzeit keine Gefährdungen für Schutzgüter aus. Bei einer Umnutzung des Geländes ist allerdings mit Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Boden zu rechnen. Diese belaufen sich, inkl. Kosten für Gutachter und Entsorgungsanalytik, auf ca. 700.000 €. Für die derzeitigen Großmarktflächen steht eine solche Gefährdungsabschätzung

noch aus. Eine Abschätzung möglicher Sanierungskosten ist wegen der fehlenden Untersuchungen derzeit nicht möglich.

#### Nicht erfasste Kosten

Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie BUGA 2025 konnten nur die mit der BUGA verbundenen oder dadurch unmittelbar ausgelösten Kosten abgeschätzt und dargestellt werden. Die Erfassung aller im Zusammenhang mit der Umsetzung ESIE/Parkstadt-Süd und der Verlagerung des Großmarktes verbundenen Kosten war in diesem Rahmen nicht möglich.

Die für das Sanierungsgebiet zu erstellende Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB ist beauftragt und wird kurzfristig aufgestellt.

Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die entstehenden Folgekosten für Pflege und Unterhaltung der Grünflächen, Abschreibung der Investitionen etc..

#### Flächenverfügbarkeit

Die Erweiterung des Inneren Grüngürtels ist in einem Gebiet vorgesehen, das heute in großen Teilen mindergenutzt, jedoch auch bebaut ist. Zur Realisierung des Grüngürtels müssen demnach Grundstücke erworben, bzw. Mietverträge gekündigt und Unternehmen verlagert werden. Zusätzlich zu den Eigentumsverhältnissen müssen jedoch auch die Miet- bzw. Erbbaurechtsverträge beachtet werden, da eine vorzeitige Ablösung solcher Verträge mit entsprechenden Kosten verbunden sein würde.

Zur Durchführung einer Bundesgartenschau 2025 müssen die im Bereich des Grüngürtels liegenden Grundstücke bis 2020 freigestellt und baureif gemacht werden. Hierzu gehört u.a. eine Abklärung und Beseitigung etwaiger Altlasten/Bodenverunreinigungen als auch die Klärung und Aufarbeitung von Bodendenkmälern. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie die Verfügbarkeit der Grundstücke eingehend überprüft.

In dem nachfolgenden Plan „Bestehende Konfliktfelder“ sind die Grundstücke und Gebäude dargestellt, die für eine Umsetzung des BUGA-Konzeptes einschließlich der städtebaulichen Entwicklung entsprechend des ESIE notwendig wären, aber bis 2022 nach heutigem Kenntnisstand nicht ohne weiteres zur Verfügung stehen werden. Die Konfliktfelder sind gemäß ihrer Erheblichkeit für die Durchführung der BUGA bewertet worden.

Plan: „Bestehende Konfliktfelder“



Rot dargestellt sind die Konflikte, die so erheblich sind, dass sie die sinnvolle Durchführung der BUGA verhindern würden und die voraussichtlich nicht rechtzeitig zur BUGA 2025 gelöst sein werden. Dies beinhaltet Gebäude, die innerhalb des Kernbereichs der BUGA liegen und deren Miet- bzw. Pachtzeiten über den 31.12.2022 hinausgehen.

Hellrot dargestellt sind die Konflikte, die so erheblich sind, dass sie die sinnvolle Durchführung der BUGA verhindern würden, die aber voraussichtlich rechtzeitig zur BUGA 2025 gelöst sein werden. Dies beinhaltet Gebäude, die innerhalb des Kernbereichs der BUGA liegen und deren Verlängerungsoptionen der Miet- bzw. Pachtzeiten über den 31.12.2022 hinausgehen.

Gelb dargestellt sind die Konflikte, die wesentlich sind, jedoch ohne dass sie die sinnvolle Durchführung der BUGA verhindern würden und die voraussichtlich nicht rechtzeitig zur BUGA 2025 gelöst sein werden. Dies beinhaltet Gebäude, die am Rand des Kernbereichs der BUGA liegen und deren Miet- bzw. Pachtzeiten über den 31.12.2022 hinausgehen.

Grün dargestellt sind die Konflikte, deren Lösung vor einer BUGA wünschenswert, aber für den Erfolg einer BUGA nicht entscheidend ist und die voraussichtlich nicht rechtzeitig zur BUGA 2025 gelöst sein werden. Dies beinhaltet Gebäude, die außerhalb des Kernbereichs der BUGA liegen und deren Miet- bzw. Pachtzeiten über den 31.12.2022 hinausgehen.

Hellgrün dargestellt sind die Konflikte, deren Lösung vor einer BUGA wünschenswert, aber für den Erfolg einer BUGA nicht entscheidend ist, die aber voraussichtlich rechtzeitig zur BUGA 2025 gelöst sein werden. Dies beinhaltet Gebäude, die außerhalb des Kernbereichs der BUGA liegen und deren Verlängerungsoptionen der Miet- bzw. Pachtzeiten über den 31.12.2022 hinausgehen.

#### Auswirkungen auf die Durchführung der BUGA im Bereich Großmarktgelände

Es ist möglich, eine Bundesgartenschau durchzuführen, wenn nicht alle der in der Machbarkeitsstudie und der Beschlussvorlage aufgeführten Konflikte gelöst werden können. Die Konflikte sind in ihrer Erheblichkeit gestaffelt. Wie in der Karte dargestellt sind die Konflikte Nr. 8 bis 14 jedoch sehr erheblich bzw. essentiell für die Durchführung einer Bundesgartenschau.“

Die im Plan „Bestehende Konfliktfelder“ durch den Gutachter der Machbarkeitsstudie dargestellte

Gewichtung der Konfliktpunkte nimmt ausschließlich Bezug auf die mit der Machbarkeitsstudie zu untersuchende temporäre Veranstaltung einer Bundesgartenschau im Jahre 2025. Der vom Rat am 20.09.2012 mit dem Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) beschlossene Ausbau des Inneren Grüngürtels von der Luxemburger Straße bis zum Rhein wird damit in keiner Weise tangiert. Insofern gelten die diesbezüglichen Sanierungsziele und die Grundlagen der Sanierungssatzung vom Juli 2013 unverändert fort (insbesondere was die Freiraumplanung im Bereich Gleisdreieck/Höninger Weg, Vorgebirgsglaciweg und zwischen Bonner Straße und Gustav-Heineman-Ufer anbelangt).

#### Ablöse und Freimachung im Bereich des Großmarktgeländes

Gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 hat die Stadt den vormaligen Güterbahnhof Bonntor sowie nordwestlich angrenzende DB-Grundstücke erworben, auf denen die wesentlichen Planflächen des Inneren Grüngürtels westlich der Bonner Straße vom ESIE dargestellt sind. Mit dem Erwerb wurden alle Miet- und Untermietverträge übernommen.

Eine Auswertung aller vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass Miet- und Untermietverträge zum Teil über das Datum einer Bundesgartenschau 2025 hinaus laufen, max. bis Ende 2031. In vielen Fällen wurden den Mietern Optionen für eine Verlängerung ihrer Verträge bis in die 2030er Jahre (maximal 2039) vertraglich eingeräumt.

Die Bestandsgarantie für die Unternehmen auf dem Großmarktgelände besteht maximal bis zum 31.12.2020.

Aufgrund dieser Tatsache wurden Bedenken geäußert, dass für eine frühzeitige Freimachung des Geländes in der Umgebung des Großmarktes erhöhte oder überhöhte Entschädigungsleistungen zu zahlen seien.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung

- 1) alle Verträge und deren Laufzeiten gelistet und die für die Durchführung einer Bundesgartenschau freizumachenden Gebäude/Grundstücke herausgearbeitet (s.o.)
- 2) eine juristische Prüfung hinsichtlich der Verlängerungsoptionen durchgeführt,
- 3) sowie in einer ersten überschlägigen Berechnung potenzielle Entschädigungs- und Freimachungskosten ermittelt.

#### zu 2. Verlängerungsoptionen

Das Rechtsamt hatte mit Schreiben vom 24.06.2013 zu der Frage Stellung genommen, ob die Ausübung des Optionsrechts auf Verlängerung eines Mietvertrages (im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet) für einen Zeitraum von mehr als 1 Jahr genehmigungspflichtig nach § 144 Abs.1 Satz 2 BauGB ist. Die Genehmigungspflicht wurde bejaht und es wurde empfohlen, den § 144 BauGB auf den Fall der Ausübung des Optionsrechts durch den Mieter anzuwenden. Diese Rechtsauffassung wird durch die Rechtsprechung bestätigt (vgl. Urteil des KG Berlin, Urteil vom 15.01.2001, Az.: 8 U 3259/00; BeckRS 2001, 16788). Gegen die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung kann der betroffene Mieter Klage vor dem Verwaltungsgericht erheben. Bis zur bestandskräftigen Entscheidung ist die Verlängerung des Mietverhältnisses schwebend unwirksam.

Im Fall einer bestandskräftigen Versagung der Verlängerung eines Mietvertrages besteht ein Anspruch des betroffenen Mieters auf Entschädigung. Zwar findet mit der Versagung nicht die Aufhebung eines Mietvertrages statt, wohl aber die "Vernichtung" einer sicheren Rechtsposition auf Verlängerung eines vertraglichen Nutzungsrechtes. Dem Mieter steht demgegenüber kein Anspruch auf ein Ersatzobjekt mit vergleichbaren Nutzungsbedingungen und die Erstattung der Umzugskosten zu.

#### zu 3. Entschädigungs- und Freimachungskosten bei vorzeitiger Kündigung

Mit Beschluss vom 17.12.2013 hat die Stadt Köln in der Umgebung des Großmarktes umfangreiche Grundstücke erworben. Die mit dem Erwerb übernommenen Miet- und Untermietverträge enthalten eine Vereinbarung, dass nach Ablauf der Verträge, die Aufbauten durch die Mieter entfernt werden müssen. Insofern werden nach einem sukzessiven Auslaufen der Verträge und der Verlängerungsoptionen (Ende der letzten Optionslaufzeiten spätestens 2039) keine Freistellungskosten anfallen.

Sollten jedoch alle Mietverhältnisse im Rahmen von ESIE vorzeitig beendet werden, was auf freiwilliger Basis oder durch Aufhebung des Mietverhältnisses nach Entschädigungsgrundsätzen möglich ist, so könnten allein für den Abriss aller Aufbauten und die Freimachung aller Grundstücke Kosten in Höhe von bis zu geschätzten 40 Mio. € entstehen. Nach Entschädigungsgrundsätzen auszugleichen sind die Vermögensnachteile des Mieters, die durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses entstehen. Insoweit kann die Entschädigungsleistung ggf. durch den ersparten Aufwand für den Abriss gemindert werden.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Realisierung der im ESIE festgesetzten Planungsvorgaben ohne eine Bundesgartenschau bis zum Auslaufen der Sanierungsatzung am 31.12.2028 erfolgt. Dies würde bedeuten, dass für Verträge die über diesen Zeitpunkt hinaus laufen, neben Entschädigungszahlungen, sowohl Freistellungskosten übernommen werden müssen, als auch Entschädigungsleistungen zu erbringen sind.

Sollte im Jahre 2025 eine Bundesgartenschau durchgeführt werden, so müssten die im Bereich des künftigen Grüngürtel (BUGA-Gelände) liegenden Gebäude und Grundstücke jedoch schon 2020 freigestellt werden. Die bestehenden Mietverhältnisse sind einschließlich möglicher optionaler Verlängerungslaufzeiten spätestens zum Stichtag unter Inanspruchnahme der Rechtsinstrumente des sanierungs- bzw. Enteignungsrechts aufzuheben und die Aufbauten niederzulegen. Bei der Umsetzung sind vorrangig einvernehmliche Regelungen anzustreben, welche jedoch mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein werden. Diese Kosten sind dann der Bundesgartenschau zuzurechnen.

Von Seiten der Verwaltung wurde eine erste Kostenschätzung für den Abriss von Gebäuden und die Auflösung der Mietverträge erstellt. Diese Kostenschätzung wurde nur für die Grundstücke/Gebäude durchgeführt, die zur Durchführung der Bundesgartenschau relevant sind (AU,8,9,10,11,12,13,14 vgl. Plan oben). Der Erwerb und die Freilegung weiterer Flächen ist mit zusätzlichen, bisher nicht ermittelten Kosten verbunden.

Die Kostenschätzung stellt eine grobe Annahme ohne Verbindlichkeit dar. Hierbei muss auf mögliche (und auch wahrscheinliche) Veränderungen der zugrunde liegenden Parameter – Mietpreise, Indexierungen in den Mietverträgen, Eigentumsverhältnisse der Aufbauten, Entwicklung der Grundstückspreise, Finanzierungskosten, betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kosten, Grundstücksverfügbarkeit für Ersatzgrundstücke, etc. – hingewiesen werden. Eine Veränderung dieser Kostenannahme kann nicht ausgeschlossen werden.

Für die Ermittlung der Kosten zur Auflösung der Mietverträge wird der Wert der Mietverträge (Mietvertragssumme für die maximal mit Option zulässige Laufzeit) angesetzt. Zur Berücksichtigung weiterer wertbildender Faktoren und Risiken wie Flächenverfügbarkeit, Mietpreissteigerungen, Standortqualität, fehlende Mieteinnahmen für die Stadt sowie betriebswirtschaftliche Kosten wird zusätzlich ein Faktor 3 eingesetzt.

Abrisskosten	2,6 Mio. €
Auflösung Mietverträge	5,7 Mio. €
<hr/>	
Gesamt	8,3 Mio. €

Grundsätzlich ist die Stadt verpflichtet, Grundstücksankäufe auf Basis einer gutachterlichen Bewertung umzusetzen. Sofern im Rahmen eines anstehenden Grunderwerbs auch Mietverträge zu übernehmen und ggf. vorzeitig aufzulösen sind, sind Mietwertgutachten zur Errechnung eines Entschädigungsbetrages heranzuziehen.

In Fällen von besonderem Erwerbsinteresses sind jedoch auch Kaufpreise (und ggf. auch Mietvertragsablösebeträge) deutlich über dem Bewertungsergebnis möglich und in der Vergangenheit auch geleistet worden. Das besondere Erwerbsinteresse ist gegenüber dem Liegenschaftsausschuss/Rat zu begründen.

Die tatsächliche Kaufpreishöhe ist jeweils vom Einzelfall und der Dringlichkeit des Grunderwerbs abhängig. So wurde z.B. auf dem Clouth Gelände für den Erwerb eines Grundstücks zur Umsetzung des Bebauungsplans ein deutlich erhöhter Kaufpreis (hier das 5 fache des Bewertungsergebnisses) geleistet. In weiteren Fällen (u.a Clouth Gelände, Luxemburger Str., Flächen in Eigentum der DB/Aurelis) wurden in Fällen des besonderen Erwerbsinteresses Kaufpreise im Mittel um das 2,5 fache gegenüber der jeweiligen Bewertung durch den Rat genehmigt.

In der o.g. Kostenschätzung wurde der Wert der Mietverträge über die vertragliche Gesamtlaufzeit mit dem Faktor 3 multipliziert. Dies stellt den unteren Wert für eine angestrebte einvernehmliche Einigung dar. Ein Faktor bis zum 5 fachen ist hierbei jedoch auch möglich.

#### Haushaltstechnische Auswirkungen

In Bezug auf eine frühzeitige Entschädigung und Freimachung der Grundstücke in der Umgebung des Großmarktes sind noch keine Haushaltsmittel in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt worden.

#### **Sachstand Internationale Gartenbauausstellung 2027**

Die Verwaltung hat Anfang 2013 die Deutsche Bundesgartenschau Gesellschaft angesprochen, ob eine Verschiebung der Bewerbung auf einen späteren Zeitraum möglich wäre. Zu diesem Zeitpunkt waren für die Jahre 2027 und 2029 schon jeweils Bewerberstädte festgesetzt. Mitte 2013 zog die Stadt Weißwasser (Oberlausitz) ihre Bewerbung für 2027 zurück. Die dortige Machbarkeitsstudie kam u.a. zu dem Ergebnis, dass keine ausreichenden Hotelkapazitäten in der Stadt zur Verfügung stehen. Es gibt aktuelle Bestrebungen von Seiten des Regionalverbands Ruhr zur Bewerbung für eine Internationale Gartenbauausstellung 2027.

#### „Machbarkeitsstudie für IGA 2027-Bewerbung

Der Regionalverband Ruhr (RVR) plant die Internationale Gartenbau-Ausstellung (IGA) 2027 in die Metropole Ruhr zu holen und hat im Vorfeld der Bewerbung eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der Ergebnisse soll die Verbandsversammlung dann in 2015 entscheiden, ob die Metropole Ruhr sich offiziell um die Ausrichtung bewirbt.

Den Auftrag für die Machbarkeitsstudie hat eine Arbeitsgemeinschaft erhalten, bestehend aus den Büros: ARGUS, dwif, F.v. Borries, Imorde, minigram und scheuven + wachens. Die Federführung und Projektkoordination übernimmt das Berliner Landschaftsarchitekturbüro Sinai. Das vollständige Arbeitspaket zur Erstellung der Machbarkeitsstudie umfasst neben der Landschaftsarchitektur zusätzlich eine Mobilitätsplanung sowie ein Kommunikationskonzept. Die Studie soll im Frühsommer 2015 vorliegen und das Potenzial einer regionalen Bewerbung ausloten.

Der Emscher Landschaftspark als größter Regionalpark Europas bildet den Rahmen der dann dezentralen IGA 2027. Mit diesem Ansatz betritt die Metropole Ruhr Neuland, da sich bislang Gartenausstellungen immer auf einzelne Städte konzentriert haben. Das Projekt steht in der Tradition anderer erfolgreicher regionaler Großprojekte wie der IBA Emscherpark und der Kulturhauptstadt Europas RUHR.2010.

In Deutschland findet die IGA alle zehn Jahre statt, zuletzt in Rostock. 2017 wird die Internationale Gartenbau-Ausstellung in Berlin eröffnet. Der nächste freie Termin für die Schau in der Bundesrepublik ist dann im Jahr 2027.“

<http://www.metropoleruhr.de/regionalverband-ruhr/aktuelles-rvr/archive/2014/july/article/rvr-laesst-machbarkeitsstudie-fuer-iga-2027-bewerbung-erstellen.html>

#### **Fazit**

Die Machbarkeitsstudie wurde als gutachterliche Stellungnahme auf der Grundlage der heutigen Erkenntnisse erstellt. Darüber hinaus beruht vor allem die Finanzierung des Durchführungshaushaltes auf der Grundlage einer Besucherprognose. Die Erfahrungen der letzten Bundesgartenschauen haben gezeigt, dass solche Prognosen eintreffen können (BUGA Koblenz), aber eben auch nicht (IGS Hamburg) und dass in letzterem Fall das Defizit zu erheblichen finanziellen Belastungen für die

Kommune wird. Darüber hinaus stellen bei einer BUGA in Köln das Thema Flächenverfügbarkeit und die damit verbundenen Ablöse- und Freimachungskosten ein hohes Risiko dar. Dies ist zum einen darin begründet, dass die Eigentümer/Mieter den Rechtsweg einschlagen und die Flächen nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Zum anderen darin, dass die Kosten für die Ablöse- und Freimachung höher liegen können, als die nach heutiger Erkenntnis erfolgte Abschätzung.

Das mit der Flächenverfügbarkeit und der Durchführung einer Bundesgartenschau verbundene hohe finanzielle Risiko haben in der Gesamtabwägung die Verwaltung veranlasst, dem Rat den o.g. Beschlussvorschlag zu unterbreiten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es ausdrücklicher Wille des Rates ist, den Inneren Grüngürtel im Bereich der Parkstadt umzusetzen und dass aufgrund der Lagegunst der Grundstücke, entgegen der ursprünglichen Annahme, die zielkonforme Entwicklung und Vermarktung der Flächen keines zusätzlichen Entwicklungsmotors wie etwa der BUGA bedarf.

#### Anlagen

- 1. Machbarkeitsstudie Bundesgartenschau 2025 in Köln – wird gesondert verteilt
- 2. Auszug Geschäftsbericht Bundesgartenschau Koblenz 2011
- 3. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg – Mitteilung Zuschuss Durchführungshaushalt der igs 2013

#### Anlagen