

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	09.03.2015

### **Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion vom 05.11.2014 betreffend Seniorenwohnungen Ulrich-Haberland-Haus/Wohnen am Strom (AN/1684/2014)**

#### **Text der Anfrage:**

"Die Bezirksvertretung Mülheim hat unter TOP 10.2.6 am 04.03.2013 dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, für das Ulrich-Haberland-Haus im Stammheimer Schlosspark im Rahmen des Projektes "Wohnen am Strom" den Bebauungsplan aufzuheben und die Nachnutzung des genannten Gebäudes gemäß der im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung "Alteneinrichtung" weiter zu betreiben. Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. Wie ist hier der Sach- bzw. der Planungsstand?
2. Als wie realistisch betrachtet die Verwaltung die vorgesehene Umnutzung?
3. Im Rahmen des Projektes "Wohnen am Strom" wurden für den Bereich des Stadtbezirks Mülheim weitere Projekte angedacht bzw. auch empfohlen. Wie ist hier der Sachstand?"

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### **Zu 1.:**

Auf Grundlage des Siegerentwurfes des Wettbewerbs "rhein – wohnen am strom – Standort Ulrich-Haberland-Haus" wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 68505/02 –Arbeitstitel: Ulrich Haberland Haus in Köln-Stammheim– im April 2009 gefasst. Ziel war es, die brachgefallene und zurzeit nicht genutzte Fläche und bauliche Anlage unter Ergänzung mit zwei weiteren Baukörpern mit einer hohen Qualität des Wohnens am Wasser in Einklang zu bringen. In der Beschlussfassung wurde als ergänzende Vorgabe für die Planung formuliert, dass ein angemessener Anteil der Wohnungen für altengerechtes und betreutes Wohnen genutzt werden, es keine Eingriffe in den Stammheimer Schlosspark und bestehende Naturdenkmäler, hingegen eine Wegebeziehung aus dem Schlosspark heraus in nördliche Richtung geben solle.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im März 2010 hat der Stadtentwicklungsausschuss am 09.09.2010 die Vorgaben für den Bebauungsplan-Entwurf beschlossen und eine grundlegende Überarbeitung des Entwurfes gefordert. Die Überarbeitung machte allerdings deutlich, dass die städtebauliche Figur des im Wettbewerb prämierten Entwurfes, aus fachtechnischen sowie wirtschaftlichen Gründen nicht mehr weiterverfolgt werden konnte. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher mit Beschluss vom 14.03.2013 aufgehoben (Vorlage 4283/2011). Beschlossen worden ist jedoch auch, dass die Nachnutzung des Ulrich-Haberland-Hauses gemäß des im Flächennutzungsplan dargestellten Signets "Sozialen Zwecken dienende Gebäu-

de und Einrichtungen" und der Zweckbestimmung "Alteneinrichtung" nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) weiterverfolgt werden soll (mit Verzicht auf eine ergänzende Neubebauung entfällt das Planerfordernis). Dieser Forderung kam die Verwaltung nach und prüfte die genehmigungsrechtliche sowie wirtschaftliche Machbarkeit der Umnutzung.

Der Verzicht auf ein förmliches Planverfahren reduziert nicht die wesentlichen Herausforderungen, die sich ein Vorhaben an diesem Standort weiterhin zu stellen hat. Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich ist gemäß § 35 Absatz 3 BauGB an zwei Bedingungen gebunden: Die Ausführung oder Benutzung darf öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, und die Erschließung muss gesichert sein. Als öffentlicher Belang führt der Gesetzgeber unter anderem konkretisierend auf, dass ein Vorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden darf. Dass für den Standort - umgeben von Schiffs-, Flug- und Autoverkehren sowie regen gewerblichen Nutzungen am Niehler Hafen und im Klärwerk - die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gegebenenfalls nur unter hohem Aufwand sichergestellt werden kann, wurde bereits im Wettbewerbsverfahren deutlich. Eine umfassende Auseinandersetzung mit diesem Belang folgte daher gleich zu Beginn des Bauungsplanverfahrens. Ein Lärmgutachten ermittelte insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung in der Nacht durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Als maßgebende Schallquelle wurden der Luftverkehr sowie das Klärwerk identifiziert.

Nicht nur die Beeinträchtigungen durch die begutachteten Lärmquellen würden zu Konflikten im Baugenehmigungsverfahren führen, sondern auch die gutachterlich festgestellten Geruchsmissionen durch das für Köln bedeutende Großklärwerk Stammheim. Wegen des geringen Abstandes der nördlich betriebenen Anlagen des Großklärwerks (Schwerlastbelebungsbecken) zum Ulrich-Haberland-Haus von circa 150 m (Richtwert im Abstandserlass: 500 m) wurde für eine etwaige Nachnutzung des Objektes eine 15-monatige Rasterbegehung im Hinblick auf Geruchsmissionen durchgeführt. Die Prüfung ergab eine relative Häufung relevanter Geruchsereignisse von 9,8 %. Der Immissionswert der Geruchsmissions-Richtlinie für Wohnbebauung von 10 % kann also nur knapp eingehalten werden. Spielräume für weitere Immissionen zum Beispiel durch Sanierungsarbeiten, Änderungen der Hauptwindrichtung oder aber auch für gegebenenfalls zukünftig notwendige Erweiterungen des Klärwerks gibt es somit nicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die nördlich angrenzende Fläche entlang der Straße Am Stammheimer Schloßpark im Flächennutzungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung und Kläranlage) ausgewiesen ist und somit direkt an die Erschließungsstraße grenzt. Insofern beträgt der Abstand vom Ulrich-Haberland-Haus zu der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch nutzbaren Fläche für Ver- und Entsorgung lediglich circa 25 m.

Das denkmalgeschützte Ulrich-Haberland-Haus liegt am Rande des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Stammheimer Schlossparkes, der gemäß Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist. Eine Nachnutzung des Gebäudes wäre nur durch eine bauliche Erweiterung wirtschaftlich und würde somit Eingriffe in den Schlosspark mit seinem wertvollen und schützenswürdigen Baumbestand mit sich bringen, die nicht vereinbar sind.

Im Hinblick auf die vorbeschriebenen Konflikte strebt die Verwaltung beim Stadtkonservator die Löschung des Ulrich-Haberland-Hauses aus der Denkmalliste an. Nach erfolgter Löschung kann das Objekt unter Beachtung der bestehenden Naturdenkmäler abgebrochen werden. Die dann freigestellte Fläche würde in den Stammheimer Schlosspark integriert werden und die denkmalgeschützte Parkanlage komplettieren.

## **Zu 2.:**

Aus oben ausgeführten Gründen ist die Machbarkeit der Umnutzung des Ulrich-Haberland-Hauses für Seniorenwohnen unter genehmigungsrechtlichen sowie wirtschaftlichen Gesichtspunkten als unwahrscheinlich anzusehen. Alternative Nutzungen, die gegebenenfalls weniger hohe Schutzanforderungen hinsichtlich Immissionen nach sich ziehen, sind planungsrechtlich nicht zulässig.

Aufgrund des schmalen Grundrisses des Ulrich-Haberland-Hauses wäre eine Nachnutzung nur durch eine bauliche Erweiterung wirtschaftlich umsetzbar. Zudem wären erhebliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um das Gebäude instand zu setzen. Vor dem Hintergrund, dass ein Eingriff in den denkmalgeschützten Schlosspark nicht erfolgen soll und erhebliche Konflikte durch Lärm und Geruch bestehen, die eine gesunde Wohnqualität annähernd ausschließen, ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich. Zudem ist die Bestandssicherung des Gebäudes mit nicht unerheblichen Kosten verbunden (zum Beispiel Objektsicherung). Insofern werden aus den vorgenannten Gründen die Löschung des Ulrich-Haberland-Hauses aus der Denkmalliste und ein anschließender Abbruch des Gebäudes angestrebt, damit die Fläche anschließend in den Schlosspark integriert werden kann.

### **Zu 3.:**

Im Wettbewerb "rhein – wohnen am strom" wurden stadtweit insgesamt sechs Standorte behandelt. Im Stadtbezirk Mülheim handelte es sich hierbei neben dem Standort "Ulrich-Haberland-Haus" auch um den Standort "Stammheimer Ufer".

Als Wettbewerbsergebnis wurde ein Konzept mit fünf aufgeständerten viergeschossigen Krankenhäusern mit einem Luftgeschoss über der Hochwasserschutzmauer und weiteren Einfamilienhäusern prämiert. Das Juryergebnis des Wettbewerbes wurde von den politischen Gremien modifiziert zur Realisierung beschlossen.

In Vorbereitung der vom Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster vorgesehenen Vermarktung dieser städtischen Flächen folgte eine kritische Auseinandersetzung insbesondere mit den Belangen des Hochwasserschutzes. Abstimmungsergebnis mit der StEB sowie des Regierungsbezirks war, dass der Siegerentwurf nicht mehr weiterverfolgt werden kann. Auf der Grundlage eines Planfeststellungsverfahrens ist im Bereich des Stammheimer Ufers eine Hochwasserschutzmauer als Spundwand mit einer Betonabdeckung für die Berücksichtigung des 200-jährlichen Hochwassers mit umfangreichen öffentlichen Mitteln errichtet worden. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfuhr im Jahr 2010 eine Novellierung mit einer deutlichen Stärkung des Hochwasserschutzes. Es muss daher beispielsweise in einem Radius von 5 m um die Spundwand ein Arbeitsbereich für mögliche Reparaturarbeiten freigehalten werden. Lasten des Bauwerks dürfen nicht auf die Spundwand eingebracht werden. Das hervorstechende Entwurfsmerkmal der in den Raum hineinragenden "Turmhäuser" ist mit diesen Vorgaben nicht mehr umsetzbar. Es folgte daher eine Auseinandersetzung mit alternativen Bebauungskonzepten. Hierbei wurde zugleich die Machbarkeit einer sinnvollen Erschließung der bislang nur durch Gehwege angebundenen Flächen überprüft. Ergebnis ist, dass die Erschließung der Mehrgeschosswohnungsbauten über die Nathan-Kahn-Straße erfolgen muss. Hierzu ist die Inanspruchnahme von dem städtischen Grundstück vorgelagerten Flächen der GAG notwendig.

Da die GAG Interesse bekundet hat, diese Flächen für eine uferbegleitende Bebauung zu erwerben, führt das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster mit der Wohnungsbaugesellschaft zurzeit Ankaufsverhandlungen. Für die Veräußerung ist ein Ratsbeschluss einzuholen.