

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Revitalisierung der Innenstadt von Porz
hier: Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2015
Liegenschaftsausschuss	08.09.2015
Bezirksvertretung 7 (Porz)	08.09.2015
Rat	10.09.2015

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung folgende grundsätzliche Beschlüsse umzusetzen:

1. Die Realisierung wird auf der Grundlage der Variante B1 aus der Machbarkeitsstudie zur „Revitalisierung der Innenstadt von Porz vom 11.02.2015“ vorbereitet (Abriss der Bestandsimmobilie zur städtebaulichen Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen; es entsteht ein hoher Anteil an innerstädtischem Wohnraum).
2. Die Verkaufsverhandlungen sollen mit der städtischen Tochtergesellschaft moderne stadt - Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH – geführt werden, mit dem Ziel einen Direktverkauf umzusetzen. Dabei soll der Kaufpreis durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln ermittelt werden. Die Kosten der Freistellung sollen dabei als Minderung des Kaufpreises teilweise oder ganz berücksichtigt werden.
3. Die Verwaltung wird mit der Kath. Kirchengemeinde St. Joseph und dem Central Reisebüro Schmidt Verhandlungen über den Erwerb des Dechant Scheben Hauses bzw. des Reisebüros (Friedrich-Ebert-Platz 27) führen.

Die Grundstücksgeschäfte bedürfen jeweils eines gesonderten Ratsbeschlusses.

Alternativen:

1. Der Rat entscheidet sich für die Realisierung einer anderen Variante. Die vorbereitenden Arbeiten werden auf diese Bebauung abgestellt und in einer gesonderten Vorlage aufbereitet.
2. Es wird zum Verkauf des Grundstücks eine europaweite Ausschreibung auf der Grundlage der Variante B1 bzw. der vom Rat beschlossenen Variante durchgeführt.

Begründung

Um eine Entscheidung über den weiteren Umgang im Bereich Porz Mitte treffen zu können, hat die moderne Stadt – Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH am 11.02.2015 die Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Innenstadt Porz vorgelegt.

Die Studie setzt sich mit der aktuellen Situation in der Porzer Innenstadt auseinander und stellt dar, wie eine Revitalisierung mit planerischen Mitteln gelingen kann. Ferner zeigt sie auf, mit welchen Chancen und Risiken die unterschiedlichen Lösungen verbunden sind.

Im Einzelnen wurden vier Varianten erarbeitet:

- A1: Umnutzung der Kaufhaus-Immobilie als Rathaus mit Stadtteilbibliothek
- A2: Umnutzung der Kaufhaus-Immobilie mit städtebaulicher Ergänzung auf dem Friedrich-Ebert-Platz
- B1: Städttebauliche Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen
- B2: Städttebauliche Neuordnung mit Einzelhandel, Wohnungen, Rathaus und Bibliothek

Die Auswertung durch die Verwaltung ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Im Rahmen der Vorstellung der Machbarkeitsstudie in einer öffentlichen Veranstaltung wurden die Alternativen mit den Bürgerinnen und Bürgern in Porz diskutiert.

Nach abschließender Bewertung und Durchführung der Bürgerinformation im Bezirksrathaus Porz am 26.03.2015 ist festzustellen, dass der eindeutige Zuspruch der Bürger und des Plenums für die Alternative B1 erfolgt ist. Diese Variante erzeugt allerdings die höchsten Kosten, so dass das Saldo aus Kosten und Erträgen hier deutlich im Minus liegt.

Dies ist begründet durch den hohen Anteil an Wohnungen, der einerseits zu einer attraktiven und belebenden Mischung des Stadtkerns beiträgt. Auf der anderen Seite können mit dieser Nutzung nicht die maximal möglichen Kaufpreiserlöse generiert werden.

Insgesamt betrachtet ist jedoch nur mit denen in dieser Variante angebotenen Handelsflächen die nachhaltige Revitalisierung der Innenstadt und damit verbunden eine zukunftsorientierte Ausrichtung von Porz erreichbar. Diese Variante verbindet darüber hinaus einen guten Städtebau und eine hohe Ausnutzung mit einer Vielzahl von innerstädtischen Wohnungen, ohne dafür die hochkomplexe Aufgabe der Rathausverlagerung zu bemühen.

Die Variante B1 wird in Anlage 3 beschrieben.

Eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung wird nicht ohne erhebliche finanzielle Aufwendungen der Stadt möglich sein. Für die einzelnen Varianten sind Kosten ermittelt worden, die die wirtschaftliche Vergleichbarkeit der vorgestellten Varianten ermöglichen. Es handelt sich dabei primär um eine stadtwirtschaftliche Betrachtung auf der Grundlage der Ermittlung der wesentlichen Kosten der unterschiedlichen Varianten.

Die in der Anlage 5 dargestellten Baukosten und Erträge dienen als Basis für einen Variantenvergleich und sind nicht als endgültige Kosten zu verstehen. Im Rahmen des weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesses werden die finanziellen Auswirkungen weiter zu konkretisieren und zu berücksichtigen sein.

Mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW wurde die Revitalisierung der Innenstadt Porz besprochen. Nach Aussagen des Ministeriums

können demnach in Rede stehende Neuordnungsmaßnahmen grundsätzlich im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sein.

Aufgrund der im Rahmen der Machbarkeitsstudie erworbenen Kenntnis hat sich die moderne stadt GmbH um einen Erwerb der Grundstücke beworben, um eine Neuentwicklung in Porz in die Wege leiten zu können.

Dem Verkauf wird ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln auf der Grundlage der vorgestellten Planung gemäß der Variante B1 zugrunde gelegt.

Insbesondere aufgrund der umfangreichen Erfahrungen der moderne stadt (als vergleichbarer Fall kann der Kauf des Clouth Geländes herangezogen werden), kann durch einen Direktverkauf eine zielorientierte Planung und Bebauung umgesetzt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens gemäß dem Ergebnis des Wettbewerbes bzw. der Bürgerversammlung gewährleistet werden kann. Dies bedeutet für den zentralen Bereich der Porzer Innenstadt eine Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und eine gerade auch im Sinne der Bürgerschaft stehende zeitnahe Neuordnung.

Um das Areal zeitnah einer Bebauung zuzuführen und den bestehenden Missstand in der Ortsmitte von Porz zu beseitigen, sollen die städtischen Grundstücke innerhalb des Plangebietes veräußert werden. Dies setzt eine Entwidmung der Fläche voraus, die im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für den öffentlichen Straßenverkehr festgesetzt ist. Das Stadtplanungsamt hat bereits eine Teilaufhebung des für diesen Bereich noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 74393/02 in die Wege geleitet. Durch den Teilaufhebungsbeschluss soll das Einziehungsverfahren gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) vorbereitet werden. Eine entsprechende Erreichbarkeit und Durchwegung der Fläche im Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes zugunsten der Öffentlichkeit soll im Rahmen der Kaufverträge als Bedingung festgeschrieben werden und im anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert werden und nachfolgend im Grundbuch dinglich gesichert werden.

Die planungsrechtlichen Arbeiten für eine Umsetzung der Variante B1 werden von Seiten des Stadtplanungsamtes forciert. Hierbei soll der Investor verpflichtet werden, im Rahmen des Wettbewerbes eine weitere Bürgerinformation in der Form einer Planungswerkstatt mit den Bürgern, anknüpfend an den Ergebnissen aus dem Bürgerworkshop, zu veranstalten. Die Anregungen hinsichtlich der baulichen Struktur sowie des zu entwickelnden Nutzungsmixes der Bürgerinnen und Bürger sind der Dokumentation „Ergebnisniederschrift des Bürgerworkshops zur Entwicklungsstudie“ zu entnehmen (siehe Anlage 4). Die Dokumentation kann unter folgender Internetadresse abgerufen werden:

http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf61/2015_-03-26ergebnisniederschrift_buergerworkshop_porzer_innenstadt.pdf

Hinsichtlich des Vorschlages, das Dechant-Scheben-Haus niederzulegen, hat die Verwaltung bereits Kontakt mit dem zuständigen Kirchenvorstand aufgenommen.

Ebenfalls erforderlich für eine Umsetzung der Planung sind der Erwerb und der Abbruch des Reisebüros am Friedrich-Ebert-Platz 27 in Köln-Porz. Auch hinsichtlich dieses Grundstückes hat die Verwaltung bereits Kontakt mit dem Eigentümer aufgenommen.

Sofern mit der Realisierung der beschriebenen Planungen ein Mindererlös für die Stadt ver-

bunden ist, wird die Liegenschaftsverwaltung auf der Grundlage der internen Vorprüfungen (u.a. das Einholen eines Gutachtens) eine unabhängige Institution (z.B. Wirtschaftsprüfer) beauftragen eine eingehende Begutachtung der finanziellen Auswirkungen zu fertigen, die Verwaltung wird in diesem Falle dann auch eine Rechtssicherheit der Vertragsgestaltung prüfen.

Sollten sich darüber hinaus (Ziffer 2) weitere ungedeckte Kostenanteile ergeben, wird die Verwaltung beauftragt, eine rechtssichere Lösung für die Übernahme dieser Kosten durch die Stadt zu finden, ohne hierdurch das EU-Beihilfenrecht zu verletzen.

Schließlich wird durch die Verwaltung geklärt, ob Städtebaufördermittel des Landes gewährt werden können.

Der Rat wird nach Vorlage der Ergebnisse, insbesondere über die finanziellen Auswirkungen, umfassend unterrichtet. Ihm obliegt die Entscheidung über die einzelnen Grundstücksgeschäfte.

Die politischen Gremien haben die Möglichkeit, im Rahmen des vorgenannten Grundsatzbeschlusses zur Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Vorschläge zum weiteren Verfahren und zur inhaltlichen Konzeption einzubringen. Die Verwaltung wird diese im Rahmen des einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens aufgreifen und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit prüfen.

Alternativen:

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden drei weitere Varianten intensiv geprüft und bewertet. Jede dieser Varianten ist grundsätzlich realisierbar. Wegen der Vor- und Nachteile wird auf die zwischenzeitlich im Internetangebot der Stadt Köln veröffentlichte Machbarkeitsstudie verwiesen:

http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf23/machbarkeitsstudie_broschuere.pdf

Statt eines Direktverkaufs an die zu 100 % der Stadt Köln gehörende moderne stadt GmbH käme die europaweite Ausschreibung einer sog. Baukonzession in Betracht. Im Rahmen eines formalisierten Vergabeverfahrens würde dabei anhand vorher festgelegter Kriterien dem Bewerber der Zuschlag erteilt, der das wirtschaftlichste Angebot abgibt. Dieses Vorgehen ist im Vergleich zur Direktvergabe aufwändiger und beinhaltet ein höheres Prozessrisiko. Auch können ggf. erforderliche nachträgliche Änderungen der geplanten Baukörper bzw. deren Nutzungen nicht oder nur durch finanzielle Zugeständnisse realisiert werden.

Anlagen