

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierungsgebiet 'Umfeld Kulturzentrum am Neumarkt', hier: Aufhebung der Sanierungssatzung**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	04.05.2017
Stadtentwicklungsausschuss	11.05.2017
Rat	18.05.2017

### Beschluss:

Der Rat beschließt aufgrund § 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des 'Sanierungsgebietes Umfeld Kulturzentrum am Neumarkt' vom 02.08.2005 in Köln-Altstadt-Süd in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung (vgl. Anlage 1).

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf erneute Wiedervorlage sofern die Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) der Vorlage uneingeschränkt zustimmt.

**Alternativen:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

Begründung:

### 1. Sanierungsgebiet 'Umfeld Kulturzentrum am Neumarkt'

Der Ratsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes 'Umfeld Kulturzentrum am Neumarkt' in Köln-Altstadt-Süd gem. § 142 Absatz 1, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist am 24.05.2005 erfolgt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 17.08.2005 trat die Festlegung des Sanierungsgebietes dann in Kraft. Da die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB (Ausgleichsbeträge) sowie die Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 2 BauGB (Grundstücksgeschäfte) gemäß § 142 Absatz 4 BauGB ausgeschlossen wurden, wurde ein sog. 'vereinfachtes Sanierungsverfahren' durchgeführt.

Der schriftlichen Genehmigung bedürfen gem. § 144 Absatz 1 Nr. 1 BauGB jedoch die Änderung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen und erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen. Zudem unterliegen gem. § 144 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in dem Sanierungsgebiet alle Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (z. B. Mietverträge), der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht.

Das Sanierungsgebiet liegt unmittelbar südöstlich des Neumarktes zentral im City-Bereich des Oberzentrums Köln und erstreckt sich auf den rd. 2,8 Hektar großen Baublock zwischen Cäcilienstraße im Norden, Cäcilienkloster im Osten, nördlich und westlich der Flurstücke 510 und 489 der kath. Kirchengemeinde 'St. Peter', Leonard-Tietz-Straße im Süden und Fleischmengergasse im Westen.

Die förmliche Festlegung des Bereiches 'Umfeld Kulturzentrum am Neumarkt' als Sanierungsgebiet war seinerzeit zwingende Voraussetzung des Landes für die Bewilligung der zu den Mitteln des Kulturhaushaltes in Höhe von 18,9 Mio. € zusätzlich beantragten Städtebauförderungsmittel in Höhe von rd. 5,11 Mio. Euro.

Gegenstand der Sanierungssatzung 'Umfeld Kulturzentrum am Neumarkt' war die Neu- und Umgestaltung des Kulturstandortes am Josef-Haubrich-Hof, insbesondere mit dem Neubau des Rautenstrauch-Joest-Museums mit dem VHS-Forum sowie die funktionale Erweiterung und städtebauliche Einbeziehung der bestehenden denkmalgeschützten Doppelkirchenanlage St. Peter und St. Cäcilien mit dem Museum Schnütgen und der Kunststation St. Peter. Weiterhin befinden sich im Sanierungsgebiet die Stadtbibliothek Köln, das VHS-Studienhaus, der Kubus 'Haus der Architektur' und das private Ärztehaus Josef-Haubrich-Hof 3-5.

### 2. Durchführung der Sanierung

Die Sanierungsmaßnahmen folgten größtenteils dem bereits 1989 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen 'Entwicklungskonzept Innenstadt'. Dort heißt es im Kapitel 3.3 'Kultur' u.a.: „Neben der Vielfalt kleinerer und mittelgroßer kultureller Einrichtungen wird das vorhandene Angebot der 'großen' Institutionen in den nächsten Jahren insbesondere durch den Neubau des Rautenstrauch-Joest-Museums ergänzt werden. Neben diesen Angebotsverbesserungen ist die hervorragende kulturelle Ausstattung der Innenstadt durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen zu ergänzen und nutzbar zu machen. Die einzelnen Kulturräume und Kulturachsen müssen miteinander verbunden werden. ... Die Anbindung des Kulturschwerpunktes Josef-Haubrich-Hof ist zu verbessern.“

Nach den Jahrhunderthochwassern des Rheins 1993 und vor allem zum Jahreswechsel 1995/96, die am Rautenstrauch-Joest-Museum (RJM) am Ubierring große Schäden anrichteten, beschloss der Rat in seiner Sitzung vom 23.04.1996 einen Neubau für das RJM im Zentrum von Köln auf den Weg zu bringen. Die am vorgesehenen Standort bestehende Josef-Haubrich-Kunsthalle musste dafür abgerissen werden, inklusive der drei Vortragssäle (Foren) der VHS. Es entstand mit dem Abriss der Kunsthalle und der Foren eine etwa 10.800 qm große Baufläche mit einem Blockanteil von ca. 40 %,

die mit dem Neubauvorhaben 'Rautenstrauch-Joest-Museum' mit großer Gestaltqualität gefüllt werden sollte.

Anfang Juli 2002 erfolgte der Abbruch der Kunsthalle mit den Foren der VHS. Aufgrund von Finanzproblemen mussten im April 2003 die vorbereitenden Tiefbaumaßnahmen allerdings zunächst unterbrochen werden, so dass der ursprüngliche Eröffnungstermin für Mitte 2006 nicht einzuhalten war. Nach mehreren Optimierungsprozessen seitens der Architekten zur Hochbauplanung des Kulturzentrums konnten die Arbeiten im Mai 2005 wieder aufgenommen werden, einen Monat später am 14. Juni 2005 war die Grundsteinlegung. Der angestrebte Eröffnungstermin 2009 musste in Folge gravierender Bauprobleme mehrfach verschoben werden und fand schließlich am 24. Oktober 2010 statt.

Der neue Museumskomplex der Architekten Schneider + Sendelbach (Braunschweig) wird geprägt von einem in mehrere Gebäudeabschnitte geteilten Kubus, der die unterschiedlichen Nutzungen vereint und die gewünschten Synergieeffekte erzielt: Rautenstrauch-Jost-Museum der Kulturen der Welt, Museum Schnütgen, Sonderausstellungsraum, Museumsdienst Köln und Volkshochschule. Dem Charakter des Ortes, welcher der Ausstellung und Bewahrung gewidmet ist, entspricht diese massive Ausbildung des Gebäudekomplexes. Ausgehend vom Westportal St. Cäcilien spannt sich eine interferente Zone im Foyerbereich des Neubaus auf. Eine transparente, lichte Halle bildet das multifunktionale Zentrum des Komplexes. Sie bietet Zugang zu allen angegliederten Institutionen. Zwischen Neubau und St. Cäcilien bildet die Erweiterung des Museum Schnütgen eine eigenständige Figur und wird durch einen verglasten Baukörper zum neuen gemeinsamen Foyer an den Neubau angeschlossen. Weiterer Bestandteil des Kulturzentrums ist eine öffentliche Tiefgarage in privater Trägerschaft mit 339 Stellplätzen für Kurz- und Dauerparker.

Im Jahr 2008 konnte mit dem HdA-Kubus des Architekten Gernot Schulz (Köln) am Josef-Haubrich-Hof die Interimsheimat des Kölner Haus der Architektur (HdA) vom Verein zur Förderung von Architektur und Städtebau e.V. zur 'breiten öffentlichen Vermittlung der Komplexität unserer gebauten Umwelt' mit einem vielfältigen und umfangreichen Veranstaltungsprogramm errichtet und im Rahmen der *plan08* am 15.10.2008 eröffnet werden.

Die Neugestaltung der historischen Gartenanlage des Museum Schnütgen Cäcilien-/ Ecke Jabachstraße folgte im Jahr 2012.

Die zur Gesamtmaßnahme gehörende Generalsanierung des VHS-Studienhauses war, bedingt durch die bis zum Sommer 2012 notwendige temporäre Unterbringung des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums nach dem Archiveinsturz im März 2009, erst in den Jahren 2013 – 2015 möglich. Der letzte Bauabschnitt konnte dann im Herbst 2016 mit der Fertigstellung der Platzfläche zwischen dem generalsanierten VHS-Studienhaus und dem Kulturzentrum (insbesondere die Abdichtung der Platzfläche zur Tiefgarage) abgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die in der Sanierungssatzung angesprochenen städtebaulich-architektonischen Ziele vollumfänglich erreicht wurden und den Kulturstandort am Neumarkt erheblich aufgewertet haben.

### **3. Finanzierung der Sanierung**

Die Gesamtkosten der Sanierung 'Umfeld Kulturzentrum am Neumarkt' beliefen sich inklusive der Generalsanierung des VHS-Studienhauses auf rd. 90 Mio. €.

Für das Kulturzentrum waren Gesamtkosten von rd. 81 Mio. € aufzubringen (61,4 Mio. € Baukosten, 20 Mio. € Ausstattung inklusive Ausstellungseinrichtung). Davon konnten durch Museumsbaumittel und Städtebaufördermittel des Landes NRW etwa ein Viertel abgedeckt werden, die Städtebaufördermittel beliefen sich auf ca. 5,11 Mio. €, die Museumsbaumittel auf ca. 20 Mio. €.

### **4. Auswirkungen der Aufhebung der Sanierungssatzung**

Nach § 162 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, vor allem mit der Fertigstellung von Rautenstrauch-Joest-Museum und Museum Schnütgen im Oktober 2010, werden die rechtlichen Instrumente

zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Förderung von Maßnahmen nicht mehr benötigt.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist unabhängig von den noch ausstehenden Mängelbeseitigungsarbeiten bei den Hochbaumaßnahmen – insbesondere im Bereich des Brandschutzes – und des in diesem Zusammenhang laufenden Rechtsstreits mit der mit dem Museumsneubau beauftragten Arbeitsgemeinschaft.

Ebenfalls nicht von der Aufhebung der Sanierungssatzung betroffen ist die vorgesehene Generalsanierung der im Gebiet liegenden Stadtbibliothek Köln.

Derzeit entsteht durch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet bis zu dessen Aufhebung zusätzlicher und nicht mehr gerechtfertigter Genehmigungsaufwand bei fast allen Mietvertragsangelegenheiten für die Räumlichkeiten des im Sanierungsgebiet liegenden und in Privateigentum befindlichen Ärztehauses Josef-Haubrich-Hof 3-5.

Mit Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt die Anwendbarkeit der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, soweit diese nicht teilweise bei Aufstellung der Satzung ausgeschlossen waren. Es entfällt die Genehmigung nach § 144 in Verbindung mit § 145 BauGB für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie Vereinbarungen über Miet- und Pachtverhältnisse gemäß den §§ 182 bis 186 BauGB. Es entfällt weiterhin das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB sowie das Enteignungsrecht gemäß § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB.

Mit Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Sanierungsvermerke zu löschen. Hierzu wird die Verwaltung das Grundbuchamt unverzüglich nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB ersuchen.

## **5. Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurde bei Erlass der Satzung gem. § 142 Absatz 4 BauGB ausgeschlossen.

**Anlage 1:** Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung

**Anlage 2:** Übersichtsplan