

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 wend ma

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Kooperatives Werkstattverfahren Hallen Kalk  
hier: Verfahrensdefinition und Feststellung des Bedarfes**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	23.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

### I. Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt die Durchführung eines interdisziplinären, dialogischen Werkstattverfahrens zur Erstellung einer Nutzungsanalyse, eines Entwicklungskonzeptes sowie eines Vermarktungskonzeptes für das Areal zwischen der Kalker Hauptstraße und der Dillenburger Straße im Stadtteil Kalk;
- beschließt die Eckdaten der Aufgabenstellung für das interdisziplinäre, dialogische Werkstattverfahren (siehe Anlage 1);
- beschließt, die Erstellung einer Entwicklungskonzeption an drei, sich durch besondere Qualifikationen auszeichnende Städtebauerinnen oder Städtebauer, welche die Planungsteams leiten sollen, zu vergeben;
- beschließt, die Moderation des begleitenden Dialogs mit der Öffentlichkeit an ein fachkundiges, leistungsfähiges Moderationsbüro mit einschlägigen Erfahrungen in entsprechenden Prozessen zu vergeben;
- beschließt, Expertinnen und Experten mit entsprechendem Fachwissen in den Bereichen Städtebau, Verkehrswesen, Projektentwicklung und Landschaftsarchitektur in ein Begleitgremium für das Verfahren einzuladen;
- stellt den Bedarf für die Durchführung des interdisziplinären, dialogischen Werkstattverfahrens zur Erstellung einer Entwicklungskonzeption für das Areal zwischen der Kalker Hauptstraße und der Dillenburger Straße im Stadtteil Kalk fest. Der Aufwand für das Verfahren wird auf circa 186.853 € netto geschätzt. Die zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan 2016/17 im Teilergebnisplan 0901-Stadtplanung in der Teilplanzeile 13-Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen auf der Finanzposition 6100.572.9900.6 berücksichtigt.

### II. Wahlen

Der Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Kalk wählten aus ihren Reihen jeweils vier Mitglieder für das Beratungs- und Begleitgremium.

Stadtentwicklungsausschuss	Bezirksvertretung
1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	4.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>189.853</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" 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 \_\_\_\_\_

**Begründung:****1. Anlass und Ziel**

Am 23.06.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, im Bereich zwischen Rolshover Straße im Westen, Wiersbergstraße im Osten, Kalker Hauptstraße im Norden und Dillenburgstraße im Süden im rechtsrheinischen Stadtteil Köln-Kalk, ein geeignetes Verfahren vorzuschlagen, welches eine Nutzungsanalyse, ein zeitnah umsetzbares städtebauliches Entwicklungskonzept und ein darauf beruhendes Vermarktungskonzept beinhaltet. Die dafür notwendigen finanziellen Ressourcen sind im Haushaltsplan vorgesehen worden.

Gleichzeitig wurde für den genannten Bereich ein Verkaufs-, Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium für die städtischen Liegenschaften beschlossen. Dieses sichert bestehende Flächen und soll Fehlentwicklungen verhindern, solange keine Planungen erarbeitet wurden. Da das Moratorium auch Mietausfälle für die Hallen bedingt, und um die Entwicklung des Standorts nicht dauerhaft zu blockieren, ist eine zügige Umsetzung der Planungen vorgesehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Werksgeländes der Klöckner-Humboldt-Deutz AG (KHD) in Köln-Kalk. Das Gelände ist noch heute durch stadträumlich prägende Werkshallen bestimmt, welche überwiegend im ausgehenden 19. Jahrhundert für den industriellen Anlagenbau errichtet wurden. Die Hallen und angrenzenden Freiflächen werden größtenteils mindergenutzt und bieten, sowohl durch Umnutzungen als auch ergänzende Neubauten, ein großes Entwicklungspotential für den Standort. Aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zum Bezirkszentrum Kalker Hauptstraße, der stadträumlichen Bedeutung und der Aufgabe der umfassenden Produktionsnutzung Mitte der 1990er Jahre steht die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs im öffentlichen Fokus. Insbesondere auf bezirklicher Ebene ist der Stellenwert dieses Stadtraumes und seine Bedeutung für die weitere Entwicklung Kalks in der Öffentlichkeit breit verankert.

Das vorgeschlagene Werkstattverfahren bietet die Chance, eine breite öffentliche Diskussion der Planungsziele und -ansätze mit einer fundierten fachlichen Auseinandersetzung der relevanten Planungsdisziplinen zu verbinden.

Die Planung soll durch drei interdisziplinär besetzte Teams erfolgen. Sie werden sich aus Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus den Bereichen Städtebau, Verkehrsplanung, Freiraumplanung und Projektentwicklung zusammensetzen. Innerhalb des Werkstattverfahrens ist eine zweistufige Planungsphase von circa zwei Monaten vorgesehen. In diesem Zeitraum werden durch öffentliche Veranstaltungen (Auftakt, Halbzeit, Finale) die Anregungen aus der Öffentlichkeit, von Schlüsselakteurinnen und Schlüsselakteuren, Fachexpertinnen und Fachexperten (Begleitgremium) aufgenommen. In den Arbeitsphasen zwischen den öffentlichen Veranstaltungen wird unter Berücksichtigung der Anregungen ein nachweislich realisierbares Nutzungskonzept für das Areal erstellt und abschließend vorgestellt (siehe Anlage 2).

Folgende Termine sind für das Werkstattverfahren vorgesehen:

- 1.) Samstag 13.05.2017 Werkstatt Auftakt (Einführungsveranstaltung)
- 2.) Freitag 09.06.2017 Werkstatt Halbzeit (Zwischenkolloquium)
- 3.) Samstag 08.07.2017 Werkstatt Finale (Abschlusspräsentation)

## 2. Durchführung des Verfahrens

Folgende Leistungen sind extern zu vergeben:

- a) Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes mit entwerflicher Vertiefung der Umnutzungen der Hallen einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Drei interdisziplinäre Planungsteams sollen in einer ersten Planungsphase, bis zu der öffentlichen Veranstaltung "Werkstatt Halbzeit", ein städtebauliches Konzept entwickeln, welches konkrete Nutzungsvorschläge für die einzelnen Hallen und brachgefallene Freiflächen beinhaltet. In einem zweiten Schritt, bis zu der Veranstaltung "Werkstatt Finale", sollen die Nutzungsvorschläge durch eine entwerfliche Vertiefung ausgearbeitet werden, welche als Grundlage für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dient. Im Rahmen der städtebaulichen Kalkulation ist das gesamte Plangebiet zu betrachten, um ein möglichst wirtschaftliches Ergebnis zu erhalten. Neben längerfristigen strategischen Überlegungen sollen ebenfalls temporäre Übergangsnutzungen einbezogen werden.

Drei Büros mit dem Schwerpunkt Städtebau sollen jeweils mit Partnern aus den Bereichen Freiraumplanung, Verkehrsplanung und Projektentwicklung ein Bearbeitungsteam bilden.

- b) Moderation des öffentlichen Dialogs

Die Moderation soll das Mitwirken von Öffentlichkeit, Schlüsselakteurinnen und Schlüsselakteuren, Begleitgremium, Fachverwaltung sowie der Politik an dem Planungsprozess der drei Teams koordinieren und fördern.

Daher soll die Leitung der Veranstaltungen unabhängig und fachlich uneingebunden erfolgen.

- c) Expertentätigkeiten im Beratungs- und Begleitgremium

Zur Gewährleistung der fachlichen Kontinuität bei der interdisziplinären städtebaulichen Planung für den Betrachtungsraum ist es besonders bedeutsam, dass die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes nicht nur von der Fachverwaltung, sondern auch von einem Beratungs- und Begleitgremium fachlich fundiert flankiert wird. Die Fachplanerinnen und Fachplaner können ihre Expertise durch einschlägige Erfahrungen und Referenzen belegen.

- d) Durchführung eines Stadtspaziergangs

Zum Einstieg in die Planungsaufgabe und Annäherung an den Planungsraum soll ein Stadtspaziergang mit der Öffentlichkeit, den Planungsteams und dem Begleitgremium im Kalker Süden stattfinden.

e) "Regieleistungen" zur Durchführung des Verfahrens

Zur Durchführung der Veranstaltungen besteht der Bedarf, weitere Leistungen, wie die Anmietung von Räumlichkeiten, Möblierung, Catering, Technik aber auch Druckarbeiten, extern zu vergeben.

f) Modellbau

Durch ein Umgebungsmodell soll die räumliche Situation dargestellt und den Planungsteams die Möglichkeit geboten werden, ihre städtebauliche Lösung im räumlichen Kontext anhand eines eigenen Arbeitsmodells auszuprobieren und zu erläutern. Darüber hinaus dienen die Modelle der Anschaulichkeit und Vergleichbarkeit der präsentierten Konzepte.

### 3. Kosten

Der Aufwand für die Durchführung des interdisziplinären, dialogischen Werkstattverfahrens zur Erstellung einer Nutzungsanalyse, eines Entwicklungskonzeptes sowie eines Vermarktungskonzeptes für das Areal zwischen der Kalker Hauptstraße und der Dillenburger Straße im Stadtteil Kalk wird auf circa 186.853€ netto geschätzt.

Der Kostenaufwand umfasst:

- a) Planungsleistung der Teams inklusive der Teilnahme an den öffentlichen Veranstaltungen (circa 61%)
- b) Moderation des öffentlichen Dialogs (circa 12%)
- c) Expertentätigkeiten im Beratungs- und Begleitgremium (circa 6%)
- d) Ausführung eines Stadtspaziergangs (unter 1%)
- e) "Regieleistungen" zur Durchführung des Verfahrens (circa 9%)
- f) Modellbau (circa 11%)

Die formale, konzeptionelle und inhaltliche Vor- und Nachbereitung sowie die Begleitung des Verfahrens erfolgt durch die Stadt Köln, Stadtplanungsamt.

Die zur Finanzierung der Leistung erforderlichen Mittel sind im Zuge der Haushaltsplan-Aufstellung 2016 im Teilergebnisplan 0901-Stadtplanung in der Teilplanzeile 13-Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen auf der Finanzposition 6100.572.9900.6 berücksichtigt. Für die Bearbeitung des Arbeitsauftrages wurden 150.000 € durch den Finanzausschuss und Rat als politische Mittelzusage beschlossen. Die darüber hinaus anfallenden Kosten stehen im Budget "Sonstige Städtebauliche Mittel" zur Verfügung.

Das Personalamt hat die Bedarfsprüfung zur Kenntnis erhalten und das Rechenprüfungsamt den Bedarf anerkannt (siehe Anlage 4).

### Anlagen

- 1 Auszug aus der Niederschrift des Stadtentwicklungsausschusses vom 23.06.2016
- 2 Betrachtungsraum
- 3 Zusammenfassende Aufgabenstellung Werkstattverfahren Hallen Kalk
- 4 Bestätigung der Bedarfsanerkennung des Rechnungsprüfungsamtes