

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Kolb-Halle an der Helmholtzstraße in Köln-Ehrenfeld;
hier: Vorgaben an die Eigentümerin NRW Urban GmbH & Co. KG zum Grundstücksverkauf
gemäß den Richtlinien des Grundstücksfonds NRW**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	11.09.2017
Liegenschaftsausschuss	19.09.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017
Rat	28.09.2017

Beschluss:

- Der Rat beschließt, einer Veräußerung des Grundstückes "Kolb-Halle" (Anlage 1, Flurstücke 524, 565 und 566, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf) durch die Eigentümerin NRW.Urban GmbH & Co. KG gemäß den Richtlinien für Ankauf, Freilegung, Baureifmachung und Wiederveräußerung von Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsbrachen im Rahmen des "Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen" und des "Grundstücksfonds Ruhr", an den von NRW.Urban benannten Investor unter den folgenden Voraussetzungen, zuzustimmen.
- Es ist bei der Veräußerung vertraglich festzuschreiben:
 - das vorliegende Planungs- und Nutzungskonzept (Anlage 3)
 - der Verbleib des Vereins "Wir selbst e. V. " gemäß des Planungs- und Nutzungskonzeptes (Anlage 3)
 - wohnen mit einem Anteil von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau
 - Realisierung einer mindestens dreizügigen Kindertagesstätte
- NRW.Urban GmbH & Co. KG wird aufgefordert, die unter Ziffer 2. genannten Nutzungen durch geeignete Instrumente (zum Beispiel Grunddienstbarkeiten) dinglich zu sichern und eine Bauverpflichtung gegenüber dem Investor auszusprechen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

Das Gelände der Kolb-Halle an der Helmholtzstraße in Köln-Ehrenfeld befindet sich im Eigentum des Grundstücksfonds NRW.Urban GmbH & Co. KG. Es ist Teil einer seinerzeit vom Grundstücksfonds NRW übernommenen Gewerbebrache, dem ehemaligen Kolbgelände. Das Gelände der ehemaligen Kolbfabrik ist in den letzten Jahren bis auf das in Rede stehende Grundstück mit einer gemischten Nutzung (Gewerbe und Wohnen) erfolgreich entwickelt worden.

Verblieben ist das Grundstück an der Helmholtzstraße/Leyendeckerstraße mit einer Fläche von circa 4 750 m². Es ist mit einem Verwaltungsgebäude und mehreren Hallen bebaut. Eine circa 2 000 m² große Halle wird auch nach der erfolgten Kündigung seit Jahren vom Verein "Wir selbst e. V." genutzt, die Miete wird von der Stadt Köln gezahlt. Der Eigentümer, NRW.Urban, will das Grundstück nun veräußern und begehrt von der Stadt Köln die Rückgabe der Flächen.

Es liegt folgender Ratsbeschluss vom 17.12.2013 vor:

1. Soweit die landeseigene Gesellschaft NRW.URBAN Service GmbH ein mit einem belastbaren Nutzungs- und Finanzierungskonzept verbundenes Kaufangebot des Vereins "Wir selbst e.V." zur Prüfung annimmt, steht der Rat der Stadt Köln dem nicht entgegen. Ziffer 1 des Ratsbeschlusses vom 18.06.2013 bleibt davon unberührt.
2. Grundlage für die zukünftige Nutzung des Kolb-Areals ist der Ratsbeschluss vom 18. Juni 2013. Demnach ist die Fläche zu einem Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln und für die Wohnnutzung ein hoher Anteil an öffentlich-geförderten Wohnungsbau vorzusehen (vgl. Anlage 2 der Verwaltungsvorlage 3537/2013).
3. Die Bezirksvertretung Ehrenfeld wird wie üblich gemäß § 2, Absatz 3, Ziffer 6 der Zuständigkeitsordnung sowie im Rahmen des Planungsrechts beteiligt."

Am 20.12.2016 erfolgte der Ratsbeschluss zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Wohnen. Dabei wurde zum Kolbgelände folgender Beschluss gefasst:

"4.01 Kolbgelände

Die Nutzung der Fläche 4.01 ist auf Basis der Beschlusslage des Rates vom 18.06.2013 (AN/0788/2013) und vom 17.12.2013 (3537/2013) weiter zu verfolgen, die auch den planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige Nutzung des Kolb-Areals festlegt. Demnach ist die Fläche zu einem Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln und für die Wohnnutzung ein hoher Anteil an öffentlich-geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Dabei sollen die Nutzungsinteressen von "Wir selbst e.V." in einer vom Grundstückseigentümer NRW-Urban geplanten Grundstücksveräußerung vertraglich einbezogen werden.

Rahmenbedingungen

Mit Schreiben vom 30.05.2016 hat NRW.Urban der Verwaltung mitgeteilt, dass sich nach Durchführung von Verhandlungen mit dem Verein "Wir selbst e. V." gezeigt habe, dass dieser finanziell nicht in der Lage sei, das Objekt zu erwerben. Der Verein hat jedoch einen Investor benannt, dessen Konzept einen Verbleib des Vereins auf dem Grundstück vorsehe, jedoch auf einem kleineren Teilbereich. Der Investor hat NRW.Urban ein Kaufangebot vorgelegt, das dem Verkehrswert entspricht und daher für den Grundstücksfonds nach den Haushaltsrichtlinien des Landes NRW akzeptabel wäre. NRW.Urban bittet in dem Schreiben um Entscheidung der Stadt Köln, ob die Fläche an den Investor mit einem belastbaren Konzept zum Verbleib des Vereins "Wir selbst e. V." veräußert werden kann oder nach Freiräumung des Grundstückes durch die Stadt Köln und nach Ausschreibung des Grundstückes an einen Investor mit einer Bauverpflichtung und Anwendung des kooperativen Baulandmodells veräußert werden soll.

Im Herbst 2016 wurde von Seiten der Verwaltung Bedarf für eine Kindertagesstätte auf dem Gelände angemeldet. Die Verwaltung hat daraufhin Gespräche mit dem Investor geführt und ihn im November 2016 gebeten, sein Konzept zu überarbeiten und eine Kindertagesstätte in die Planung zu integrieren. Der Bau einer Kindertagesstätte wird im Ratsbeschluss vom 17.12.2013 zur weiteren Entwicklung der Kolb-Halle nicht erwähnt, entspricht jedoch den Nutzungen eines Mischgebiets. Die Verwaltung befürwortet die Realisierung einer Kindertagesstätte auf dem Gelände zur Deckung von notwendigen Bedarfen für Ehrenfeld, Neuehrenfeld und Braunsfeld. Die im Ratsbeschluss von Dezember 2013 genannten Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie für die Wohnnutzung ein Anteil an öffentlich-gefördertem Wohnungsbau, sind nach Ansicht der Verwaltung nach wie vor umsetzbar.

Planungskonzept

Der Investor hat aufgrund der Forderung nach einer Kindertagesstätte sein Konzept überarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt. Nach dem nun vorgelegten Planungskonzept (siehe Anlage 3) ist eine dreizügige Kindertagesstätte, Wohnen und die Integration des Vereins "Wir selbst e. V." vorgesehen.

Entlang der Helmholtzstraße ist eine bis zu fünfgeschossige Bebauung (plus Staffelschoss) vorgesehen, die sich an den Höhen der bestehenden Bebauung östlich angrenzend (Helmholtzstraße 6 bis 8) orientiert. Im Erdgeschoss soll eine dreizügige Kindertagesstätte realisiert werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen die bestehenden Hallen teilweise abgerissen werden und zweigeschossige Wohnhäuser entstehen. Nach dem vorliegenden Konzept sind circa 4 900 m² Netto-Wohnfläche vorgesehen (entspricht circa 6 100 m² BGF Wohnen). Es sind Eigentums- und Mietwohnungen geplant. Es soll ein Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen entstehen.

Dem Verein "Wir selbst e. V." wird im nordöstlichen Bereich des Grundstückes das dreigeschossige Bestandsgebäude und die dahinterliegende Halle für Ateliers, Aktions- und Ausstellungsflächen zur Verfügung gestellt. Der eingeschossige Anbau (ehemaliges Pförtnerhaus) soll als Café genutzt werden. Das dreigeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude ist denkmalgeschützt, nicht zum Denkmal gehören der eingeschossige Vorbau links (Pförtnerhaus) und die an der Rückfassade des Objektes angebauten Werkshallen.

Detailliertere Beschreibungen der Planung sind den Anlage 4 und 5 zu entnehmen.

Für das in Anlage 3 dargestellte Planungskonzept mit Wohnnutzung und Kindertagesstätte sowie einer kreativwirtschaftlichen und kulturellen Nutzung an der Leyendeckerstraße wird kein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen. Die Entwicklung kann nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Die geplante Nutzung entspricht auch der Zielsetzung der zurzeit in Beratung befindlichen 184. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dort beabsichtigten Darstellung als gemischter Baufläche.

Für alle geplanten Nutzungen sind Baugenehmigungsverfahren erforderlich. In den Baugenehmigungsverfahren müssen alle bau- und planungsrechtlichen Vorschriften auf Einhaltung geprüft werden wie zum Beispiel Immissionsschutz, Abstandflächen, Stellplatznachweis, Zufahrtssituation, Brandschutz etc. Dadurch können sich noch Änderungen am Planungskonzept ergeben. So sollte aus Sicht der Verwaltung insbesondere die Situation zum nördlich an der Helmholtzstraße angrenzenden Nachbarn mit der Zufahrt zur Tiefgarage und der Gebäudeabstaffelung überdacht werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zu einer Veräußerung der Fläche durch die NRW Urban GmbH & Co. KG mit einer Festschreibung des vorliegenden Nutzungs- und Planungskonzeptes (Anlage 3) und dinglichen Sicherung sowie einer Bauverpflichtung des Käufers.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Geplante Nutzungen gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013
- 3 Planungs- und Nutzungskonzept des Investors
- 4 Beschreibung des Planungskonzeptes
- 5 Geplantes Nutzungskonzept des Vereins "Wir selbst e. V."