

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim / Ideen- und Investorenwettbewerb

Beschlussorgan

Liegenschaftsausschuss Liegenschaftsausschuss

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	25.01.2018
Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2018
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	05.03.2018
Liegenschaftsausschuss	13.03.2018

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Durchführung eines zweistufigen Vergabeverfahrens zur Revitalisierung des Ulrich-Haberland-Hauses in Köln-Stammheim für eine sozial- oder kulturwirtschaftliche Nutzung (Anlage 1).

Erste Stufe: Interessenbekundungen in Form von Grobkonzepten

Zweite Stufe: Preisangebot, Konzept und Architektur

Grundstück: Am Stammheimer Schlosspark, Gemarkung Stammheim-Flittard,
Flur 42, Flurstück 337

Größe: 10.225 m²

Bodenrichtwert: 150 Euro/m², insgesamt: 1.533.750 Euro
(Bewertung vom 26.10.2017)

Der Liegenschaftsausschuss verzichtet auf eine Wiedervorlage, sofern der Stadtentwicklungsausschuss uneingeschränkt zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Liegenschaftsausschusses hatte in der Sitzung vom 09.05.2017 folgenden Beschluss gefasst (Anlage 2):

„Die Verwaltung wird beauftragt,

- den uneingeschränkten Fortbestand und Pflege des unter Denkmalschutz stehenden Stammheimer Schlossparks einschließlich der dort befindlichen Naturdenkmäler als vorrangiges öffentliches Interesse weiterhin zu sichern.
- Planungen der Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR (StEB), das bestehende Klärwerk in südlicher Richtung durch Nutzung des Grundstücks des Ulrich-Haberland-Hauses zu erweitern, oder Teile des Stammheimer Schlossparks hierfür zu nutzen sowie Überlegungen für ein Heranrücken des Klärwerkbetriebs an den Schlosspark, eine Absage zu erteilen.
- ein Verfahren zur Denkmalschutz-Entwidmung und Niederlegung des Ulrich-Haberland-Hauses nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen ist zu prüfen, das Gebäude ganz oder teilweise für sozial- oder kulturwirtschaftliche Nutzungen vorzusehen und entsprechend zu veräußern. Solche Nutzungen können insbesondere Ateliers und/oder eine Altentagesstätte/Café/Bistro-Betrieb auf privatwirtschaftlicher Basis sein. Ein öffentliches Verfahren zur Einholung von Interessensbeurkundungen privater Investoren für eine Veräußerung soll vorbereitet werden. Die dafür notwendigen Voraussetzungen – Prüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit, Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts – sind kurzfristig darzustellen.
- über die Umsetzung des Beschlusses sind der Liegenschaftsausschuss, der Stadtentwicklungsausschuss, der Ausschuss Umwelt und Grün sowie die Bezirksvertretung 9 zu unterrichten.
- der Betrieb der Abwasser-Druckleitung entlang der Straße „Am Stammheimer Schlosspark“ ist weiter sicherzustellen.
- dem Hinweis, dass ein Grundstück in der Nähe verkäuflich sei, nachzugehen.“

Eine erneute rechtliche Prüfung hat bestätigt, dass der früher bestehende Bestandsschutz erloschen ist und eine daher erforderliche neue Baugenehmigung für eine Nachfolgenutzung bzw. Revitalisierung grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Grund hierfür sind die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die durch den geltenden Flächennutzungsplan aber insbesondere auch die gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz sowie zum Landschafts- und Denkmalschutz definiert werden. Das Grundstück liegt im sog. Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Dementsprechend gelten für die Zulässigkeit von Bauvorhaben die restriktiven Bestimmungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Hiernach sind Vorhaben nur dann – ausnahmsweise – zulässig, wenn die objektive Abwägung der dort aufgeführten öffentlichen Belange zugunsten des Vorhabens ausfällt. Im konkreten Fall des Ulrich-Haberland-Hauses könnte dies der Fall sein, wenn dem nachhaltigen und wirtschaftlichen Erhalt des Baudenkmals gegenüber den widersprechenden Belangen, insbesondere des Immissionsschutzes, Vorrang eingeräumt wird.

Die Verwaltung schlägt daher vor, in einem zweistufigen Ausschreibungsverfahren zu klären, ob die Voraussetzungen für den vorgenannten gesetzlichen Ausnahmetatbestand vorliegen und in der zweiten Stufe einen leistungsfähigen Projektträger zu ermitteln.

Die erste Stufe soll durch Interessenbekundungen und die Vorlage von Grobkonzepten aufzeigen, ob ein sich selbst tragender Erhalt im Sinne einer stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Nutzung möglich ist.

Eine Vertiefung der Konzepte sowie Preisangebote erfolgen anschließend in einer zweiten Stufe.