Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/26

Vorlagen-Nummer 31.08.2018
2830/2018

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	11.09.2018

Köln, Altermarkt-Westseite, Bauprojekt ehemaliges "Rotes Haus" neben dem Historischen Rathaus der Stadt Köln - zu AN/1130/2018

Herr Dr. Ulrich Krings stellt zur Sitzung am 14.08.2018 folgende Anfrage:

„Am 17.02.2016 hatte ich zum Ausschuss Kunst und Kultur am 01.03.2016 folgende Anfrage gestellt: >Ich bitte um Sachstandsbericht betreffend die Wiederaufbauplanung des sog. "Roten Hauses" am Altermarkt sowie des Rückgebäudes an der Bürgerstraße, die beide im Zuge der Anlage der U-Bahn-Haltestelle "Rathaus" zu Beginn der 2000er Jahre abgebrochen wurden<.

Die seinerzeitige Begründung lautete:
>Kölns Altermarkt- und Altstadtbebauung kann zwar nicht mit der architektonischen Qualität des nach 1945 neu erbauten Prinzipalmarkts von Münster konkurrieren; trotzdem kann sie heute ebenfalls als ein beachtliches Zeugnis für den Willen der damaligen Stadtplanung und Denkmalpflege angesprochen werden, nach der Totalzerstörung wesentliche Charakteristika des historischen Kölns wiederzugewinnen. Dazu gehört vor allem die geschlossene Randbebauung von Altermarkt und Heumarkt in historisierender Kubatur samt Dachlandschaft, die in den Details jedoch ihre Entstehungszeit nicht verleugnen.
Der U-Bahn-Bau hat vor mehr als 10 Jahren in dieses bis 1970/80 wieder aufgebaute Quartier mehrere empfindliche Lücken gerissen. Diese Wunden gilt es endlich zu heilen, nicht jedoch zu perpetuieren. Da das „Verursacherprinzip“ offenbar nicht greift, hat das Liegenschaftsamt der Stadt Köln im Kontakt mit dem Stadtkonservator vor einiger Zeit die Initiative ergriffen, private Investoren einzubeziehen. Ziel ist nach Aussage der genannten Dienststellen eine stilkonforme, maßstabsgerechte Bebauung am Altermarkt ebenso wie an der Bürgerstraße, somit eine Schließung der Platzwände an einem der zentralen Märkte Kölns.
Wie steht es um die Realisierung? < (Ende des Zitats).

Entgegen der damaligen Beantwortung, es gehe bald weiter, ist nichts erfolgt. Daher meine heutige, erneute Anfrage: Wie steht es jetzt, gut zwei Jahre später, um die Realisierung?
Ist ein Investor gefunden, und wann ist mit dem Start der Baumaßnahmen zu rechnen?“

Dazu antwortet die Verwaltung:

Das Grundstück Bürgerstr. 2/Alter Markt 31 – 33, auf dem bis zum Jahr 2005 das sogenannte „Rote Haus“ stand, wurde im Jahr 2015 an eine kölnische Projektentwicklungsgesellschaft mit der Maßgabe verkauft, das Rote Haus weitgehend in seiner ursprünglichen Form wieder aufzubauen und dabei einen dauerhaften Treppenzugang zur Stadtbahnstation „Rathaus“ zu integrieren sowie im Gebäude eine barrierefreie Anbindung der Bürgerstraße/Rathausplatz zu den Ebenen Alter Markt und Stadtbahnstation herzustellen.

Dem Grundstücksverkauf gingen eine öffentliche Ausschreibung (Angebotsverfahren) und Ratsbeschlüsse voraus.

Bereits vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages hat die Projektentwicklungsgesellschaft die Planung für den Wiederaufbau des Roten Hauses aufgenommen und im März 2014 eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Gaststätte und darüber liegender Beherbergungsstätte mit Anbindung an die Stadtbahnstation Rathaus beantragt. Die Baugenehmigung wurde im November 2014 erteilt.

Die der Baugenehmigung zugrundeliegende Planung war darauf ausgerichtet, mit dem Wiederaufbau des Roten Hauses im Jahr 2016 zu beginnen, und sah unter anderem vor, die Stadtbahnstation über einen Aufzug und einen im Gebäude liegenden Verbindungsgang (Passerelle) barrierefrei an die Bürgerstraße und den Rathausplatz anzubinden.

Ausgelöst durch die massive Ausübung von Straftaten in der Silvesternacht 2015/2016 im Bereich des Hauptbahnhofes wurden seitens der Polizei Köln und der Verwaltung etliche Präventivmaßnahmen zur Verhinderung derartiger Straftaten ergriffen und auch bauliche Gegebenheiten im öffentlichen Raum begutachtet (Stichwort: Angsträume). Die für das Bauvorhaben Rotes Haus geplante Passerelle ist im Rahmen dieser Begutachtung als zukünftiger Angstraum klassifiziert worden.

Aufgrund der veränderten öffentlichen Wahrnehmung seit Anfang des Jahres 2016, aber auch wegen der in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Verhaltensänderungen, insbesondere das ansteigende Aggressionspotenzial, ist die Verwaltung zu der Ansicht gelangt, dass kein weiterer baulicher Angstraum geschaffen werden sollte.

Die Verwaltung hat die Projektentwicklungsgesellschaft deshalb im Frühjahr 2016 gebeten, auf den Bau der Passerelle zu verzichten und eine neue Variante für eine barrierefreie Anbindung der Bürgerstraße und des Rathausplatzes an die Stadtbahnstation Rathaus zu entwickeln.
Die Projektentwicklungsgesellschaft hat daraufhin in Abstimmung mit der Verwaltung, der Stadtarbeitsgemeinschaft Behindertenpolitik und der KVB AG eine neue Variante erarbeitet. Hiernach soll die Bürgerstraße und der Rathausplatz über eine offene und gut einsehbare Zuwegung in Form eines Gebäudeeinschnitts mit Balustrade entlang der Freitreppe und eines die Ebene Alter Markt anfahrenden Aufzugs sowie eines weiteren Aufzugs, der die Ebene Alter Markt mit der Stadtbahnstation verbindet, barrierefrei angebunden werden. Der Realisierung dieser Variante hat der Rat am 11.07.2017 zugestimmt.

Dementsprechend hat die Projektentwicklungsgesellschaft in der Folgezeit die Objektplanung für den Wiederaufbau des Roten Hauses umfassend überarbeitet und im Dezember 2017 die Änderung der aus November 2014 stammenden und auf der Grundlage der alten Entwurfsplanung basierenden Baugenehmigung beantragt.

Das Verfahren zur Änderung der Baugenehmigung ist aufgrund der erneuten Beteiligung von diversen Fachdienststellen der Verwaltung und der Technischen Aufsichtsbehörde der Bezirksregierung für das Rote Haus und die darin zu integrierenden Anlagen der Stadtbahnstation noch nicht abgeschlossen. Mit einem Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens ist im 4. Quartal 2018 zu rechnen.

Neben der ausstehenden Baugenehmigung, die hinsichtlich der noch durchzuführenden Vergaben für den Tief- und Hochbau essenziell ist, bedarf es ferner des Abschlusses einer Grundstücksvereinbarung zwischen der Projektentwicklungsgesellschaft und der KVB AG über die in das Bauvorhaben zu integrierenden Anlagen der Stadtbahnstation. Hierfür sind noch einige Detailfragen, insbesondere was die Versicherung der bereits vorhandenen Anlagen der Stadtbahnstation für die Zeit der Bautätigkeit angeht, zu klären. Die Versicherung von Anlagen der Stadtbahnstation gegen Schäden, die durch Bautätigkeiten auf dem Grundstück Bürgerstr. 2/ Alter Markt 31 – 33 verursacht werden, gestaltet sich aufgrund des Einsturzes des Historischen Archivs im Jahr 2009 derzeit als äußerst schwierig.

Außerdem sind die Themen Baustellenlogistik, Kampfmittelsondierung und Bauzeitenfenster noch nicht abschließend bearbeitet. Vor allem die Baustellenlogistik erfordert aufgrund anderer Großbaustellen rund um das Rathaus und auch wegen des Umstandes, dass eine Beschickung der Baustelle über den Alter Markt nur in sehr begrenztem Ausmaß an Vormittagen möglich und bei Großveranstaltungen wie zum Beispiel Weihnachtsmarkt und Karneval unmöglich ist, umfassende Abstimmungen mit der Verwaltung.

Ferner hat die Projektentwicklungsgesellschaft den zeitgleich mit dem Bauvorhaben Rotes Haus durchzuführenden Abriss und den Wiederaufbau der Freitreppe am Rathausturm zu planen und mit der Verwaltung abzustimmen. Der Neubau der Treppe ist erforderlich, weil zum einen die Treppe wegen der zu realisierenden Balustrade des Roten Hauses verkleinert werden muss und sie aus statischen Gründen nicht nur teilweise abgerissen werden kann. Zum anderen bedingt die notwendige Sanierung der Feuchtigkeitsschäden am Rathausturm einen Abriss der Treppe.

Angesichts der komplexen und noch nicht beendeten Abstimmungsprozesse für das Bauvorhaben Rotes Haus sowie aufgrund der baulogistischen Notwendigkeit, den Tief- und Rohbauprozess wegen der Schnittstellen zu den Anlagen der Stadtbahnstation, der Freitreppe und dem Rathausturm ohne Unterbrechungen durchzuführen, beabsichtigt die Projektentwicklungsgesellschaft, mit der Bautätigkeit zum Wiederaufbau des Roten Hauses im Januar 2020 zu beginnen und die Tief- und Rohbauarbeiten innerhalb von 10 Monaten abzuschließen.

Gez. Greitemann