

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	10.12.2018

Denkmalgeschützter Petershof - zu AN/1462/2018

Die CDU-Fraktion bat um Beantwortung der nachfolgenden Anfrage zur Sitzung der Bezirksvertretung Lindenthal am 05.11.2018:

„Die Bezirksvertretung bittet die Verwaltung, zum Sachstand zu berichten, was und wann etwas mit dem denkmalgeschützten Hof geschehen soll.“

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

Der „Petershof“ ist ein denkmalgeschützter innerstädtischer Vierkanthof aus dem Jahr 1896 mit einem zweigeschossigen Herrenhaus, einer alten Schmiede, einer ehemaligen Schlossereiwerkstatt, einem Kutscherhaus, dem Stall und einer Scheune an der Belvederestraße in Müngersdorf. Die Nutzung als Kita wurde 2015 aufgrund von Brandschutzmängeln aufgegeben. Die Werkstattgebäude stehen seit mehreren Jahren leer.

Der Hof ist umgeben von einer hohen denkmalgeschützten Ziegelsteinmauer mit zum Teil geschütztem Baumbestand. Die Hofzufahrt erfolgt über den Lövenicher Weg.

Das Grundstück hat eine Fläche von circa 6.500 qm mit einer Nutzfläche von rund 3.500 qm und Freiflächen von etwa 4.100 qm.

Unter dem Motto „Der Petershof – Wiedererwachen aus dem Dornröschenschlaf oder ein neues Zentrum in Müngersdorf?“ wurde eine Bürgerbeteiligung mit Tag der offenen Türe und zwei Workshops zur Ideenfindung unter Moderation durch das büro lucherhandt aus Hamburg durchgeführt. Daraus entwickelte das Büro lucherhandt zwei Konzepte, die gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern in einem dritten Workshop erörtert wurden.

Die private Wohnnutzung steht im Fokus des ersten Konzeptes und nimmt etwa die Hälfte der momentan verfügbaren Flächen im Petershof ein. Etwa ¼ der Flächen sind für öffentliche Nutzungen wie Gewerbe, multifunktions- und publikumsbezogene Nutzungen vorgesehen.

Für die Einrichtung einer vierzügigen Kita würde durch das Einziehen eines Zwischengeschosses im Bereich des Stalls eine ausreichende Fläche vorhanden sein.

Kleinere Büroeinheiten oder ein Co-Working-Bereich, publikumsbezogene Nutzungen wie Multifunktionale Flächen ergänzen die Flächennutzung.

In dem Alternativ-Konzept überwiegt die öffentliche Nutzung des Petershofes mit Flächen für Gewerbe, Multifunktion und publikumsbezogene Nutzungen. Es ist eine vierzügige Kita vorgesehen. Flexibel nutzbare Räumlichkeiten für wechselnde Nutzer sollen ebenso entstehen wie Flächen für Loftbüros, produktives Gewerbe, einer Werkstatt und einem Co-Working-Space. Auf rund 1/3 der Fläche sind unterschiedliche Wohnformen geplant.

In der Diskussion mit der interessierten Öffentlichkeit zeichnete sich eine Präferenz für das Konzept 1 mit dem Schwerpunkt Wohnen ab.

Auf der Grundlage einer präzisen Analyse und Bewertung des Bestands ist für die Nutzungskonzeption der Gebäude ein realistischer Kostenrahmen mit Klärung der Trägerschaft und der Finanzierung sowie ein Zeitplan für die Umsetzung zu entwickeln. Auch im weiteren Planungsprozess sollen die künftigen Nutzer und die Nachbarschaft weitgehend beteiligt und informiert werden. Ziel ist es, dass der Petershof dem Stadtteil Müngersdorf offen steht und ein breites öffentliches und kulturelles Angebot bietet. Der rechtliche Rahmen ist noch zu klären.

Dabei sind zwei mögliche Entwicklungsvarianten denkbar:

Im **Investorenmodell** wird auf Grundlage der erarbeiteten Nutzungsvarianten ein konzeptgebundener Investorenwettbewerb veranstaltet. Die Liegenschaft bleibt im Besitz der Stadt Köln. Mit einem oder je nach Nutzungsart mehreren Investoren wird ein Erbpachtvertrag abgeschlossen. Der Wettbewerb soll in einem dialogorientierten Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden.

Beim sogenannten **Bürgerzentrumsmodell** könnte der Petershof in Zusammenarbeit mit dem Bahnhof Belvedere die Funktion eines Bürgerzentrums für Lindenthal übernehmen, wobei der Petershof zum sozialen Treffpunkt im Stadteilzentrum wird und am Bahnhof Belvedere kulturelle Veranstaltungen durchgeführt werden. In anderen Stadtteilen finden sich bereits ähnliche Projekte, die erfolgreich funktionieren. Dann müsste das Objekt an das zentrale Liegenschaftsamt übertragen werden und ein Umbau in städtischer Trägerschaft durchgeführt werden. Ergänzend wäre dort Wohnen, Arbeiten und die Einrichtung eines Kindergartens möglich. Aufgrund der differenzierten Nutzungseinheiten bedürfte das einer genossenschaftlichen Verwaltungsform, die alle Bausteine zentral verwaltet und sich hoheitlich um die Vermietung und den Erhalt der Anlage kümmert.

Die Genossenschaft verwaltet dabei sowohl den Wohnbereich der Genossenschaftsmitglieder als auch den Bereich Gewerbe, der an externe Mieter vergeben wird.

Die gewerblichen Einnahmen könnten die Aufwendungen der Genossenschaftsmitglieder reduzieren, um beispielsweise sozialverträgliche Nutzungen zu unterstützen.

Sowohl die interessierten Bürger als auch die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bevorzugen das „Bürgerzentrumsmodell“. Ein Verkauf der Liegenschaft kommt nicht in Betracht.