Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
611/2 Verroul Az

Vorlagen-Nummer
0111/2020/1

Freigabedatum
23.03.2020

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch den Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der Bezirksvertretung gemäß § 36 Absatz 5, Satz 2 GO NRW und Genehmigung durch die Bezirksvertretung.

Betreff

Beschluss über die Zustimmung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags zum städtebaulichen Planungskonzept "Laurenz-Carré" in Köln-Altstadt/Nord

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.04.2020

Begründung für die Dringlichkeit:

Um die Beschlussvorlage am 19.03.2020 dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung sowie dem Rat am 26.03.2020 zur Zustimmung vorlegen zu können, ist die Anhörung der Bezirksvertretung Innenstadt notwendig.

Aufgrund der nun erfolgreich abgeschlossenen, umfangreichen Vertragsverhandlungen zwischen Stadtverwaltung und Investorin soll eine zeitliche Verzögerung vermieden werden, indem eine schnellstmögliche Vertragsunterzeichnung erwirkt werden kann. Hierfür ist die Beratung in den zuständigen Gremien und die Beschlussfassung durch den Rat erforderlich, da die Ratszustimmung die Grundlage für den Vertragsschluss mit der GERCHGROUP zum Vorhaben Laurenz-Carré bildet.

Beschluss:

Gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) empfehlen wir dem Rat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat stimmt dem Abschluss des in Anlage 1 beigefügten städtebaulichen Vertrags in seinen Inhalten zu und beauftragt die Verwaltung, eine Unterzeichnung durch die Vorhabenträgerin zu erwirken.

2. Entsprechend des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 (vgl. Anlage 4) zum öffentlich geförderten Wohnungsbau ist der Nachweis von mindestens 30% öffentlich gefördertem Wohnungsbau der zu errichtenden Wohneinheiten im Laurenz-Carré (Bereich Marspfortengasse 10) zu erbringen.

Alternative für den Beschlusspunkt 2:

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017 (vgl. Anlage 4) zum öffentlich geförderten Wohnungsbau wird insofern geändert, als der Nachweis von mindestens 60% öffentlich gefördertem Wohnungsbau der zu errichtenden Wohneinheiten im Laurenz-Carré im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs "Deutz-Areal" in Köln-Mülheim erbracht werden soll. Diese sind zusätzlich zu den aus dem Bebauungsplanverfahren "Deutz-Areal" resultierenden 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs "Deutz-Areal" zu erbringen.
Der geförderte Wohnungsbau in Höhe von 30% der zu errichtenden Wohneinheiten im Laurenz-Carré braucht in diesem Fall nicht im Bereich des Vertragsgebietes Laurenz-Carré nachgewiesen zu werden.

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
19.03.2020		gez. Hupke	gez. Leitner

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ **Nein**

Begründung:

Anlass

Der städtebauliche Vertrag "Laurenz-Carré" wird zur Zustimmung vorgelegt, da – entgegen der sonst üblichen Vorgehensweise – dieser vor Satzungsbeschluss des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans geschlossen wird.

Zudem beinhaltet die Beschlussvorlage mit der Alternative für den Beschlusspunkt 2 Aspekte, die eine Änderung der aktuellen Beschlusslage des Stadtentwicklungsausschusses notwendig machen.

Projekthistorie

Ausgangslage

Das Plangebiet "Laurenz-Carré", welches in großen Teilen die beiden innerstädtischen Blöcke zwischen den Straßen Am Hof im Norden und der Salomonsgasse im Süden, der Straße Unter Goldschmied im Osten und der Sporergasse bzw. der Marspfortengasse im Westen umfasst, soll zu einem neuen, gemischt genutzten Quartier entwickelt werden.

Das Areal, das in Teilen von Leerstand betroffen und sich teilweise in schlechtem baulichen Zustand befindet, weist eine Größe von ca. 10.650m² auf und stellt damit die größte Neubebauung in der Kölner Altstadt seit dem Zweiten Weltkrieg dar. Darüber hinaus befindet sich das Quartier in direkter Nachbarschaft zum Welterbe Kölner Dom und ist aufgrund seiner Lage ein wesentlicher Teil des innerstädtischen Kulturquartiers. Ein weiteres wesentliches Element ist die Via Culturalis (Unter Goldschmied).

In der Vergangenheit fanden im Plangebiet diverse Eigentümerwechsel mit unterschiedlichen planerischen Zielvorstellungen statt, die in Teilen nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führten. Damalig noch unter dem Arbeitstitel WDR-Areal geführt, wurde Mitte 2015 ein sogenannter Profilfindungsworkshop durchgeführt. Dieser diente der Formulierung von Eckpunkten für das Areal, die zugleich Ausgangspunkte für die nächsten Verfahrensschritte waren. Ergänzend hat der Stadtentwicklungsausschuss mit Beschluss vom 21.09.2017 (AN/1347/2017 und AN/1352/2017) Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung beschlossen, um für das Quartier eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Städtebauliche Studie

Mit Beginn im Januar 2018 wurde seitens der aktuellen Eigentümerin, der GERCHGROUP AG, Düsseldorf in Abstimmung mit der Stadt Köln ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Entwurf des Planungsbüros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln erhielt (einstimmig) den 1. Preis und wurde zur Umsetzung empfohlen (vgl. Mitteilung 3415/2018). Dieser bildet die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung.

Hochbauwettbewerb

Vor dem Hintergrund der weiteren Plankonkretisierung sowie Qualifizierung wird derzeit für das nördliche Baufeld – zwischen den Straßen Am Hof, Unter Goldschmied, Große Budengasse sowie Sporergasse – ein architektonischer Hochbauwettbewerb seitens der GERCHGROUP AG in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt. Dieser befindet sich im Verfahren, die für Juni 2019 datierte Juryentscheidung wurde damalig vertagt.

Aufstellungsbeschluss "Westlich Unter Goldschmied" und Erlass der Veränderungssperre

Anlass für die Vertagung der Juryentscheidung zum Hochbauwettbewerb lag im Wunsch der GERCHGROUP, das Laurenz-Carré nach § 34 BauGB sowie über einen städtebaulichen Vertrag zu entwickeln, ohne dass ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird. Nach Ansicht der GERCHGROUP wurden erhebliche zeitliche Verzögerungen für die Umsetzung des Projekts befürchtet. Da die GERCHGROUP kurzfristig gegenüber der Verwaltung angekündigt hatte, Abbruchanzeigen für das Projekt Laurenz-Carré einzureichen, wurden per Dringlichkeitsentscheidung der Aufstellungsbeschluss "Westlich Unter Goldschmied" und eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich beschlossen. Am 04.07.2019 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss die Dringlichkeitsentscheidung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und genehmigt (vgl. 2141/2019), am 09.07.2019 folgte daraufhin Beschluss und Genehmigung des Rates der Satzung über eine Veränderungssperre (vgl. 2313/2019).

Die Verwaltung sieht im sensiblen Umfeld des Welterbes Kölner Dom das dringende Erfordernis, dass die Abbrucharbeiten des Areals "Westlich Unter Goldschmied (Laurenz-Carré)" mit den Zeitplänen des Bebauungsplanverfahrens sowie der anschließenden Genehmigungsplanung und Realisierung in Übereinstimmung gebracht werden. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen mit der letzten Novellierung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) war eine schnellstmögliche Reaktion der Stadt erforderlich.

Der Umgriff der städtebaulichen Studie "Laurenz-Carré" umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nummer 67450/03 für den Bereich Rathaus/Gürzenich in Köln-Altstadt/Nord, der für das Areal Kerngebiet, geschlossene Bauweise und einen Ausschluss von Vergnügungsstätten festsetzt. Der Bereich Laurenzplatz 5 / Unter Goldschmied 9 und Große Budengasse 10 (Senatshotel) ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses "Westlich Unter Goldschmied". Es handelt sich um denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, deren Planungen zur Neu- und Umnutzung bereits weit vorangeschritten sind und deren Entwicklung auf Basis § 34 BauGB in Verbindung mit dem bestehenden, einfachen Bebauungsplan möglich ist.

Umsetzungskonzept

In unmittelbarem Anschluss an die vertagte Jurysitzung zum Hochbauwettbewerb wurde gemeinschaftlich von GERCHGROUP und Stadtverwaltung die Umsetzung des Projekts weiterverfolgt und in umfangreicher Abstimmung, auch mit den beteiligten Fachämtern, ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Gleichermaßen wurde sich auf ein Umsetzungskonzept vereinbart, dass sowohl eine zeitnahe Realisierung als auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht:
Die Stadt treibt das eingeleitete Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied" voran, um somit die städtebauliche Ordnung und Entwicklung langfristig zu sichern. Als Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes sollen die Ergebnisse der Qualifizierungsverfahren dienen.

Der städtebauliche Vertrag hat zum Ziel, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu schaffen, so dass die im Vertragsgebiet vorgesehenen Vorhaben parallel zum laufenden Planaufstellungsverfahren genehmigt werden können. Ziel ist es dabei, die für die Vorhaben erforderlichen Genehmigungen vor Abschluss des laufenden Planaufstellungsverfahrens und gegebenenfalls auch vor Planreife erteilen zu können. Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid, die im laufenden Bebauungsplanverfahren "Westlich Unter Goldschmied" eingereicht werden, werden auf die Vereinbarkeit mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes geprüft und auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 67450/03 vom 5.10.1987 in Verbindung mit § 34 BauGB und bei Übereinstimmung mit den zukünftigen Planungszielen als Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen. Entsprechendes gilt für die geplanten Abrissarbeiten.
Des Weiteren sollen Synergien zwischen dem seitens der Stadt betriebenen Bebauungsplanverfahren und der Bauantragsplanung der GERCHGROUP genutzt werden, z.B. über die Verwendung von Gutachten.

Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen der obengenannten gemeinschaftlichen Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags in der zweiten Jahreshälfte 2019 wurde deutlich, dass neben städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Belangen eine Vielzahl weiterer Regelungsinhalte notwendig sind, um das Vorhaben entsprechend des Umsetzungskonzepts zu realisieren. Eingang in das Vertragswerk fanden somit auch Punkte, die sich aus Abhängigkeiten zum Bezirksrathaus Innenstadt, des Bau- und Bodendenkmalschutzes, der Verkehrsplanung und der städtischen Liegenschaften ergeben.

Hinweis zur Unterzeichnung des Vertrags durch GERCHGROUP

Es wird darauf hingewiesen, dass GERCHGROUP nicht beabsichtigt, öffentlich geförderten Wohnungsbau im Laurenz-Carré zu errichten. Ziel der Vorhabenträgerin ist, die Realisierung von 30% der im Laurenz-Carré zu errichtenden öffentlich geförderten Wohneinheiten ersatzweise im "Deutz-Areal" in Köln-Mülheim nachzuweisen oder den Wohnungsbau gänzlich durch eine gewerbliche Nutzung zu ersetzen. Es ist nicht das Ziel der Stadt Köln gewerbliche Nutzungen der Realisierung von Wohneinheiten vorzuziehen. Daher wird eine Alternative für den Beschlusspunkt 2, Wohnungsbau durch gewerbliche Nutzung gänzlich zu ersetzen, nicht vorgeschlagen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit Beschluss vom 21.09.2017 (AN/1347/2017 und AN/1352/2017) Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung des Areals beschlossen, um für das Quartier eine geordnete Entwicklung sicherzustellen. Unter anderem der Beschlusspunkt 4, wonach "der […] angedachte Nutzungsmix von Hotel, Wohnen, Büro und Handel […] ausdrücklich begrüßt [wird]", wurde durch Änderungsantrag darum ergänzt, dass "öffentlich geförderter Wohnungsbau in Höhe von mindestens 30% der zu errichtenden Wohneinheiten vorzusehen" ist.

GERCHGROUP beabsichtigt den Nachweis dieses Anteils ersatzweise im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs "Deutz-Areal" in Köln-Mülheim zu erbringen, das ebenfalls durch die GERCHGROUP entwickelt wird.
Die Verwaltung legt einen der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses folgenden Vertragsentwurf vor. Alternativ schlägt die Verwaltung - ohne Abstimmung mit der Investorin – durch die Alternative 1 für den Beschlusspunkt 2 vor, den im Laurenz-Carré beschlossenen Anteil von mindestens 30% der zu errichtenden Wohneinheiten – bei einer ersatzweisen Verortung im "Deutz-Areal" in Köln-Mülheim – auf 60% zu erhöhen.
Die geplante Bruttogeschossfläche für Wohnen (ca. 5.725 m²) im Laurenz-Carré wird infolgedessen ausschließlich frei finanziert errichtet (ca. 64 Wohneinheiten). Der Anteil aus dem Laurenz-Carré führt somit zu einer Erhöhung der Anzahl an öffentlich geförderten Wohneinheiten (um ca. 38 Wohneinheiten), die durch die Vorhabenträgerin ohnehin im "Deutz-Areal" in Köln-Mülheim gemäß des kooperativen Baulandmodells Köln zu errichten sind.

Das kooperative Baulandmodell ist im Grundsatz anzuwenden. Für die Vorhaben des "Laurenz-Carrés" beabsichtigt die Verwaltung keine Anwendung des kooperativen Baulandmodells, da dieses nur für Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung gilt (vgl. Richtlinie Kooperatives Baulandmodell Köln, Nr. 2(1)); Es wird beabsichtigt, die Vorhaben vorab auf Grundlage des geltenden Planungsrechts zu entwickeln (siehe oben ‚Umsetzungskonzept').

Zudem wird das kooperative Baulandmodell von der Verwaltung nicht zur Anwendung gebracht, da der obengenannte Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses aus 2017 angewendet wird. Zugleich wird dem Ratsbeschluss von 2010 zum Handlungskonzept preiswerter Wohnungsbau entsprochen, wonach bei städtischem Grundbesitz ein Richtwert von 30% gefördertem Geschosswohnungsbau gilt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Beschlussfassung von 2017 auf die Anzahl der zu errich-

tenden Wohneinheiten, das kooperative Baulandmodell auf die Geschossfläche abzielt.

Bezirksrathaus Innenstadt

Der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros Kister Scheithauer Groß Architekten und Stadtplaner aus Köln (vgl. Anlage 3), der die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Areals bildet, schafft auch Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Bezirksrathauses Innenstadt. Die Nachbarschaft beider Projekte hat deutliche Auswirkungen auf die Ausnutzbarkeit des städtischen Grundstücks sowie unter anderem auf die Sicherung des Brandschutzes. Diese Details sind gemäß § 15 (1) des Vertrags (vgl. Anlage 1) gesondert zu klären. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der städtebaulichen Kubatur erforderlich.

Kubaturanpassung

Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden die Entwurfsarbeiten in einem Modell im Maßstab 1:500 betrachtet und bewertet. Aussagen zum denkmalpflegerischen Umgebungsschutz konnten zum damaligen Zeitpunkt anhand dieses Maßstabs nicht abschließend getroffen werden. Im Nachgang zur Juryentscheidung wurde aufgrund dessen zunehmend deutlich, dass eine Arbeit prämiert wurde, die insbesondere zu den Baudenkmälern Am Hof sowie dem Senatshotel und Theo-Burauen-Platz denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig ist (vgl. Anlage 3 und Anlage 5, Variante 1). Zudem bedurfte es einer Abstimmung zur sogenannten fünften Fassade – also zur Höhe und Anordnung zwingend notwendiger gebäudetechnischer Anlagen auf Dachflächen.

Nachdem die Juryentscheidung zum Hochbauwettbewerb für das Baufeld Nord vertagt wurde, hat die Stadtverwaltung die Zeit genutzt, um anhand eines Modells im Maßstab 1:250 denkmalverträgliche Kubaturanpassungen zu erarbeiten, die sich zudem städtebaulich einfügen (siehe Anlage 5, Variante 2). Dieses städtische Ergebnis wurde der GERCHGROUP im Anschluss vorgestellt. Da die Kubaturanpassungen – insbesondere aufgrund wirtschaftlicher Aspekte – nicht von der GERCHGROUP akzeptiert werden konnten, wurde daraufhin ein Gegenvorschlag unterbreitet (siehe Anlage 5, Variante 3).

Zwischen Stadtverwaltung und GERCHGROUP konnte eine Kubaturanpassung vorläufig abgestimmt werden, vorbehaltlich einer noch herbeizuführenden Einigung zur Ausbildung und Integration der Technikgeschosse. Ziel ist die Vereinbarung auf eine stadtbildverträgliche fünfte Fassade aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kölner Dom.

5 Anlagen

Anlage 1	Städtebaulicher Vertrag inkl. Anlagen
Anlage 2	Übersichtsplan
Anlage 3	städtebauliches Planungskonzept (Stand 2018)
Anlage 4	Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.09.2017
Anlage 5	Modellfotos zur Information