

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Entwicklung und Renovierung Volkhovener Weg 209 - 211 als Atelierstandort

Beschlussorgan

Ausschuss Kunst und Kultur

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	28.04.2020

Beschluss:

Der Ausschuss für Kunst und Kultur beschließt, die Verwaltung zu beauftragen für die Schaffung von dringend notwendigem weiterem Atelierraum eine Konzeptvergabe (Variante IV der Anlage) für die städtische Liegenschaft „Volkhovener Weg 209 – 211“ im Wege des Erbbaurechts vorzubereiten.

Die Verwaltung wird ferner beauftragt, bei der Konzeptionierung der Konzeptvergabe den Simultanhallen e.V. einzubinden und für das Gelände Volkhovener Weg 209 – 211 die Befreiung von der Festsetzung des geltenden Bebauungsplans zu prüfen.

Die fertige Konzeptvergabe wird dem Ausschuss zum Beschluss vorgelegt werden.

Alternative:

Der Ausschuss für Kunst und Kultur beschließt, die Verwaltung zu beauftragen für die Schaffung von dringend notwendigem weiterem Atelierraum die städtische Liegenschaft „Volkhovener Weg 209 – 211“ durch die Gebäudewirtschaft (Variante II der Anlage) entwickeln zu lassen.

Das Raumprogramm und die Bauplanung wird dem Ausschuss zum Beschluss vorgelegt werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Um die aktuellsten Informationen zur Entwicklung und Renovierung zum Volkhovener Weg 209-211 transparent darstellen zu können, wurde eine neue Version der Vorlage in Session angelegt.

Zum Haushaltsjahr 2019 hat das Kulturamt vom Rat der Stadt Köln eine Million Euro eingestellt bekommen mit der Maßgabe, dieses Geld für die Errichtung kulturell nutzbarer Räume einzusetzen. Die Investition soll in eine städtische Liegenschaft erfolgen.

Umfangreiche Prüfungen und Abstimmungen mit der Liegenschaftsverwaltung haben ergeben, dass die bereits für kulturelle Zwecke genutzte Liegenschaft „Volkhovener Weg 209 – 211 am besten für die Investition geeignet ist.

Auf dem Grundstück befinden sich das unter Denkmalschutz stehende Schulgebäude, eine Baracke sowie die alte „Milchausgabe“. Auch die seinerzeit als Probebau für das Museum Ludwig errichtete „Simultanhalle“ gehört zum Gebäudeensemble. Aufgrund des „Flammenwerferattentats“ im Jahr 1964 gilt das Areal als Gedenkstätte und soll auch nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden (Beschluss des Rates von 20.12.2016).

Das Schulgebäude befindet sich einem guten Zustand. Das Mauerwerk ist intakt und das Dach wurde jüngst erneuert.

Derzeit befinden sich bereits drei Ateliers in diesem Gebäude, die vom Kulturamt verwaltet und vermietet werden. Eine Sanierung müsste den Brandschutz dem heutigen Standard anpassen, Barrierefreiheit im Erdgeschoss herstellen, zusätzliche Sanitäreanlagen installieren und die Ateliersituation um drei weitere Ateliers auf insgesamt sechs erhöhen. Hierzu würde das Schulgebäude im rückwärtigen Bereich erweitert werden müssen.

Die Baracke würde abgerissen. An ihrer Stelle soll ein Neubau mit Satteldach entstehen, der weitere sechs Ateliers beherbergt. Die Ateliers im Erdgeschoss können barrierefrei gestaltet werden. Die Milchausgabe ist erhaltenswert und sollte ertüchtigt und zu Lagerräumen umgenutzt werden, die ebenfalls dringend gesucht werden. Ein Ausstellungsneubau als Ersatz der Simultanhalle, die wegen Einsturzgefahr geschlossen ist, wäre zunächst nicht Teil der aktuellen Planungen. Die Errichtung einer langfristig und ganzjährig nutzbaren Halle kann mit der im Haushaltsjahr 2019 vom Rat der Stadt Köln eingestellten eine Million Euro nicht erfüllt werden. Zudem ist auf Basis des aktuell dort geltenden Bebauungsplanes zurzeit kein Baufeld auf dem Grundstück für einen weiteren Neubau vorhanden und somit auch kein Neubau genehmigungsfähig. Die konzeptionellen Überlegungen der Kulturverwaltung sehen aber die Errichtung einer temporären Halle als Teil der Grundstücksentwicklung und Geländebebauung vor sowie die Prüfung und Planung eines Ausstellungsneubaus zu einem in der Konzeptausschreibung festzulegenden Zeitpunkt.

Sämtliche Maßnahmen müssten so durchgeführt werden, dass sie heutigen klimatischen Anforderungen an Gebäude entsprechen, um einen positiven Beitrag zum Klima zu leisten.

Zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gibt es unterschiedliche Varianten, die in Anlage 1 tabellarisch dargestellt sind und bewertet werden.

Die Verwaltung favorisiert nach Abwägung der zeitlichen und finanziellen Risiken, Variante IV, die Konzeptvergabe an einen Investor mit der zeitlich befristeten Übertragung des Grundstücks im Wege des Erbbaurechts. Diese Variante birgt für die Stadt Köln die geringsten Risiken in baulicher und finanzieller Hinsicht, da die Pflichten für die Sanierung der bestehenden Gebäude sowie die weitere Entwicklung des Areals auf den Investor übergehen. Gleichzeitig wird das Grundstück nicht veräußert, sondern fällt nach Ablauf des Erbbaurechts zurück an die Stadt.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der unterschiedlichen Vorhaben von einem Investor in

einem kürzeren Zeitraum durchgeführt werden kann. Selbst bei Gewährung eines Bauzuschusses und der damit verbundenen Maßgabe zur Einhaltung von städtischen Vergaberichtlinien geht die Verwaltung davon aus, dass ein Investor mit mehr Ressourcen die Entwicklungen schneller vorantreiben kann. Die Konzeptvergabe liegt in der Verantwortung von Amt 41, Kulturamt.

Nicht separat aufgeführt wird bei allen Varianten die Dauer der Bearbeitung und Genehmigung der erforderlichen Bauanträge. Es geht dabei um den Abriss eines maroden Nebengebäudes sowie um dessen Neubau. Auch der Anbau an das alte Schulgebäude muss genehmigt werden. Diese Schritte sind bei allen Varianten identisch.