

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Schaffung von stadtplanerischen Voraussetzungen für einen Ankauf der Flurstücke 2045/39, 513 und 540 Flur 72 Gemarkung 054963 Ehrenfeld für die Entwicklung eines Kulturbausteins Helios**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	25.08.2020
Liegenschaftsausschuss	25.08.2020
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.09.2020

### Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt

den Kulturbaustein Helios mit einem Musikclub im Hinblick auf die lärmtechnischen Auswirkungen und notwendige technische Voraussetzungen zu prüfen..

- mit den, aus dem oben beschriebenen Prozessen gewonnenen Erkenntnissen und Voraussetzungen, die Verhandlungen mit dem Eigentümer der Flurstücke 2045/39, 513 und 540 Flur 72 Gemarkung 054963 Ehrenfeld zum Erwerb der Fläche für den Kulturbaustein aufzunehmen.
- Der Liegenschaftsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmen.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>ca. 20.000,-€</u> €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

**Begründung:**

Mit AN/1372/2019 wurden im Rat der Stadt Köln 5.000.000 € zum Ankauf eines „Kulturbaustein Heliosgelände“ bereitgestellt. Um die Verhandlungen über den Ankauf der hierfür vorgesehenen Flurstücke 2045/39, 513 und 540 Flur 72 Gemarkung 054963 Ehrenfeld auf eine solide Grundlage zu stellen, wird die Verwaltung ein Lärmgutachten in Auftrag geben, welches bewerten soll, unter welchen Voraussetzungen der Kulturbaustein als Standort für einen Musikclub geeignet ist. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sollten im Weiteren als Grundlage für die Gebietsausweisung im Bebauungsplanverfahren dienen.

Durch den Wegfall von attraktiven künstlerisch wertvollen Musikclubs in Köln und insbesondere in Ehrenfeld besteht erheblicher Bedarf an kleinen bis mittleren Musikclubs, zudem würde dieser Nutzungsmix das Kulturangebot des anliegenden ZAMUS sehr gut ergänzen und die Heliosstraße zu einer Straße der freien Musik ausbauen.

Für die Realisierung des Clubs ist ein Lärmgutachten zwingend erforderlich, so dass geklärt werden kann, unter welchen Voraussetzungen ein Musikclub einen erfolgreichen und langwährenden Teil des Kulturbausteins bilden kann. Hier geht es um die Frage, welche aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zwingend sind, um sensible Nutzungen in der Nachbarschaft nicht zu stören. Gleichzeitig sind aber auch Maßnahmen zu ergreifen, um die weitere Annäherung sensibler Nutzung an das ehemals kulturell genutzte Areal zu verhindern. Auch die Frage, nach dem finanziellen Aufwand und

der Wirtschaftlichkeit der Einrichtung eines Musikclubs kann so konkretisiert werden. Anhand der Kostenaufwände für den entsprechenden baulichen Lärmschutz und einer Prognose, ob diese Maßnahmen auch langfristig dazu geeignet sein werden, den Musikclub betreiben zu können, kann entschieden werden, welche technischen Maßnahmen im Kulturbau Stein Helios realisiert werden müssen. Das Lärmgutachten wird somit die Basis für ein tragfähiges Nutzungskonzept bilden.

Im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren wird parallel geprüft, welche Gebietsausweisung für den Kulturbau Stein erfolgen kann, um andere als kulturelle Nutzungen auszuschließen. Es muss noch geprüft werden, ob die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO oder die Ausweisung eines Sondergebietes für Kultur hierzu besser geeignet sind. So soll der Kulturbau Stein auch planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan im direkten Umfeld möglichst keine weiteren sensiblen Nutzungen zulässt, insbesondere in dem Bereich, der den Lärmwerten eines Clubs ausgesetzt wäre. Im Umfeld existieren bereits Wohngebäude, und es liegen auch genehmigte Bauanträge für weitere Wohnungsbauten vor. Der Bestandsschutz dieser existenten bzw. genehmigten Nutzungen muss berücksichtigt werden. Nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren ist der Vorgabenabschluss, der im 4. Quartal 2020 in die politischen Gremien eingebracht wird.

Insgesamt sind sowohl das Lärmschutzgutachten als auch die planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplanverfahren essentielle Grundlage für die Ankaufverhandlungen der Verwaltung mit dem Eigentümer. Zudem werden die oben beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren für das Grundstück des Kulturbau Steins deutliche Auswirkungen auf den Ankaufspreis haben, welcher so im Bereich einer gewerblich nutzbaren Fläche ermittelt werden kann.

### **Bisherige Planungen zum Heliosgelände**

Im Rahmen des Moderationsverfahrens HELIOS FORUM (2011-2012) wurden ein Leitbild mit Formulierungen zur angestrebten, zukünftigen Entwicklung des Geländes und ein Kodex mit Zielen und Vorgaben für die zukünftige Gestaltung und Nutzung des Geländes erarbeitet. Die (Wieder-) Ansiedlung von Kunst und Kultur auf dem Gelände wurde unter dem Titel „Kulturmeile Helios“ als Planungsvorgabe innerhalb des Kodex formuliert.

Das vorliegende städtebauliche Konzept für das Heliosgelände wurde von Ortner & Ortner Baukunst in Zusammenarbeit mit FSWLA Landschaftsarchitektur (Gewinner des kooperativen Gutachterverfahren 2013, Überarbeitung 2017) erarbeitet und sieht dementsprechend u. a. die Errichtung eines sogenannten „Kulturbau Stein“ an der Heliosstraße vor.

Im Zuge der Abendveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) am 26.09.2017 und daran anschließender Gelegenheit zu Stellungnahmen vom 13. September bis 06. Oktober 2017 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf verschiedene Problemstellungen im Hinblick auf die Umsetzung des „Kulturbau Steins“ hingewiesen. Es wurde z. B. angemerkt, dass die Mieten für Kulturschaffende bezahlbar sein müssen und dass die Stellplatzanforderungen für Versammlungsstätten sowie Auflagen hinsichtlich Lärm-Emissionen, die bei einer Nutzung bspw. durch einen kommerziellen Musik-Club berücksichtigt werden müssen, Herausforderungen bei der Planung darstellen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daher beschlossen, die Bezirksvertretung Ehrenfeld zu beauftragen, gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und dem Kulturred zu einem „Runden Tisch“ zur Thematik „Kultur auf dem Heliosgelände“ einzuladen. Mit dem Ziel, der vitalen Ehrenfelder Szene auch in Zukunft ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen, sollten im Rahmen der Gespräche Ideen für die Nutzung und Entwicklung des Kulturbau Steins gesammelt werden. Teilnehmende waren interessierte Organisationen aus der kommerziellen wie freien Kunst- und Kulturszene vor Ort, insbesondere Kulturanbieter, die auf dem Gelände ansässig sind oder waren, Vertreter der Grundstückseigentümerin PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG, Vertreter aus dem Stadtentwicklungs- und Kulturred, Vertreter städtischer Ämter (Kulturred und Stadtplanungsamt), Vertreter der Bürgerinitiative Helios, Vertreter der inklusiven Universitätsschule „IUS Heliosschule“ sowie weitere politische Vertreter aus dem Rat und der Bezirksvertretung Ehrenfeld.

Die Konzeption, Moderation und Dokumentation der Veranstaltungen des Runden Tisches „Kulturbau Stein Helios“ wurden nach Beauftragung durch das Stadtplanungsamt vom Architektur- und Stadtpla-

nungsbüro Dewey Muller durchgeführt. Von Juni bis September 2018 wurden insgesamt drei Veranstaltungen des Runden Tisches „Kulturbaustein Helios“ durchgeführt. Bis Oktober 2019 wurde ein weiteres moderiertes Gespräch vorbereitet, das mit Vertretern der Grundstückseigentümerin und der sich 2018 gegründeten „Initiative der Kulturschaffenden Helios“ stattfinden sollte. Der Finanzausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 11.10.2019 die investive Maßnahme „Ankauf Kulturbaustein Heliosgelände“ mit einer Summe von 5 Mio. € in den Haushaltsplan für die Jahre 2020/21 aufzunehmen.

Dieser ist mit einer Höhe von ca. 18 Metern und einer Grundfläche von rd. 1.700 m<sup>2</sup> bei ca. 22,0 bis 25,0 x 77,5 Metern geplant. Die sich ergebende Brutto-Grundfläche (BGF) steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Geschosse und somit von den erforderlichen Raumhöhen der angestrebten Nutzungen. Aufgrund der bestehenden und geplanten Wohnbebauung in der Umgebung bestehen erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Nutzungen im Kulturbaustein zum Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr, sofern mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle versehen, erweisen sich als weitestgehend unproblematisch. Bei nächtlichen Nutzungen zwischen 22 und 6 Uhr, bspw. durch eine Diskothek oder einen Musikclub, sind hingegen insbesondere die Außenbereiche problematisch (hier: Ankunft, An-/Abfahrender PKW-Verkehr, Rauchen, Verlassen des Gebäudes).

### **Mögliche Nutzungsvariante für den Kulturbaustein:**

Für den Kulturbaustein wird gemäß des Planungskonzeptes von Ortner & Ortner von einer Grundfläche 22 m x 77,5 m ausgegangen (1.705 qm). Die Gebäudehöhe beträgt ca. 18 m. Da die einzelnen Nutzungen unterschiedliche Geschosshöhen benötigen, variiert die Geschossigkeit zwischen 2,5 und 5 Geschossen.

Im Rahmen der Runden Tische zum Helios Gelände wurden von DeweyMuller drei Funktions- und Volumenstudien unter Zugrundelegung einer beispielhaften Nutzung durch das ZAMUS (Mehrzweckraum Musik), die 1st Division GmbH (Partyraum, Konzertsaal Pop/Rock, Kneipe), dem Büro Voggenreiter und artrmx (Ausstellungshalle, Ateliers und Showrooms) sowie einer gastronomischen Nutzung, erstellt.

Die angenommene Brutto-Gesamtgeschossfläche variiert innerhalb der Szenarien nur geringfügig zwischen 8.060 m<sup>2</sup> und 8.115 m<sup>2</sup>, inkl. der allgemeinen Erschließungsflächen (wie Tiefgarage etc.).

Die Kulturverwaltung schließt sich dem Nutzungskonzept des Runden Tisches grundsätzlich an, schlägt jedoch einen leicht variierten Nutzungsmix vor, der die Raumbedarfe des ZAMUS nicht berücksichtigt. Das ZAMUS hat sich in der Zwischenzeit entschieden, seinen erhöhten Raumbedarf an seinem bisherigen Standort in der Heliosstraße mit seinem Vermieter durch einen Ausbau der Rheinlandhalle zu einem „Haus der Musik“ zu erweitern und hat somit seinen Raumbedarf im Kulturbaustein zurückgezogen.

Insgesamt würde ein Nutzungskonzept dann Flächen für Ateliers, Proberäume, eine Ausstellungsfläche sowie einen Musikclub nebst jeweiliger Gastronomie vorsehen. Weiterhin ist ein Veranstaltungssaal vorgesehen, der jedoch als Mehrzwecksaal für vielfältigere Veranstaltungsarten nutzbar sein sollte. Für alle fünf Kulturnutzungsarten existieren weiterhin erhebliche Bedarfe in Köln – insbesondere in Ehrenfeld durch den Wegfall von bisher existierenden Flächen für Proberäume, Musikclubs und Atelierräume.

Entfernt man also das ZAMUS aus dem potenziellen Nutzungs-Mix, würde - bei einer angenommenen Deckenhöhe von 3 Metern, eine Fläche ca. 2.400 m<sup>2</sup> frei verfügbar sein.

Dies entspräche einer Erweiterung der Brutto-Gesamtgeschossfläche um ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf ca. 9.100 m<sup>2</sup>, inkl. der allgemeinen Erschließungsflächen (wie Tiefgarage etc.).

Eine denkbare grob geschätzte Nutzungsaufteilung könnte, bei einer angenommenen Brutto-Gesamtgeschossfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> wie folgt aussehen:

### **Prozentualer**

5  
Anteil

<b>Proberäume</b>	<b>24,44 %</b>
+ Nebennutzflächen Proberäume:	<b>2,22 %</b>
<b>Mehrzwecksaal (ehemals Konzertsaal Rock/Pop) 800 m<sup>2</sup>, Höhe 8 Meter, sollte flexibel nutzbar sein, auch für Theater etc.</b>	<b>9,78 %</b>
+ Nebennutzfläche Mehrzwecksaal:	<b>4,00 %</b>
<b>Club 600 Stehplätze:</b>	<b>3,78 %</b>
<b>Kneipe/Gastronomie:</b>	<b>2,22 %</b>
+ Nebennutzfläche Club und Kneipe:	<b>4,44 %</b>
<b>Ausstellungsfläche für Präsentation der Arbeiten der Künstler:</b>	<b>3,67 %</b>
<b>Ateliers:</b>	<b>11,00 %</b>
+ Nebennutzfläche Ausstellung und Ateliers:	<b>1,33 %</b>
<b>Gastronomie:</b>	<b>2,44 %</b>
+Nebennutzfläche Gastronomie:	<b>3,56 %</b>
<b>Erschließungsflächen ( Tiefgarage etc.):</b>	<b>27,11 %</b>
<b>Brutto-Gesamtgeschossfläche:</b>	<b>100,00 %</b>

Dieses Szenario kann jedoch bisher nur ein rein hypothetisches sein. Änderungen bei Deckenhöhen, entsprechend der jeweiligen tatsächlichen Nutzung, wirken sich auf die Gesamtverteilung der Geschossfläche aus. Überdies muss dringend darauf hingewiesen werden, dass sich eine tatsächliche Aufteilung der jeweiligen Nutzungen, erst unter Berücksichtigung eines tragfähigen Betreiberkonzeptes, welches im Rahmen der Konzeptausschreibung erstellt werden sollte, darstellen lässt.

Im Bebauungsplan kann für die Fläche des Kulturbausteins festgesetzt werden, dass ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sein werden sowie Vergnügungsstätten in Form von Einrichtungen und Betrieben, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten. Hierunter würde auch grundsätzlich die Wiederansiedlung von Musik-Kultur fallen. Es wird noch geprüft, ob die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO oder die Ausweisung eines Sondergebietes für kulturelle Nutzungen hierzu besser geeignet sind.

### Umsetzung:

Für das Lärmgutachten sieht die Verwaltung Mittel bis zu einer Höhe von 20.000 Euro vor. Die Umsetzung der Maßnahme dient der dringenden Vorbereitung der Entwicklung des Kulturbausteins Helios und somit der notwendigen Struktursicherung von Produktions- und Veranstaltungsräumen der Kultur.

### Finanzierung:

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt des Vorliegens der haushaltsrechtlichen Bedingungen. Demzufolge ist eine Beauftragung eines Lärmschutzgutachtens entsprechend dieser Beschlussvorlage nur möglich, sofern es die jeweilige Haushaltslage erlaubt. Die zur Finanzierung der Maßnahme benötigte Aufwandsermächtigung in Höhe von ca. 20.000 Euro steht im Teilergebnisplan 0901 Stadtplanung, Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen im Haushaltsjahr 2020 bereit.

### Begründung der Dringlichkeit:

Die Verhandlungen zum Ankauf des Geländes des Kulturbausteines Helios müssen zügig aufgenommen und somit zeitnah das Lärmschutz Gutachten beauftragt werden.