

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Leitlinien für die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens zur Erweiterung der DEVK-Zentrale auf dem Gelände des derzeitigen Zoo-Parkhauses in Form eines Bürohochhauses in Köln-Riehl – verfahrensleitender Beschluss

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	01.09.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt die „Leitlinien für die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens zur Erweiterung der DEVK-Zentrale auf dem Gelände des derzeitigen Zooparkhauses“ als Grundlage für die dem Stadtentwicklungsausschuss im Weiteren noch vorzulegenden und zu beschließenden Auslobungsunterlagen (siehe Anlage 1);
2. nimmt die beabsichtigte Erweiterung der DEVK-Zentrale in Abhängigkeit der Verteilung der Baumasse(n) mit einer maximalen Höhe von 145 m zur Fortsetzung des Planungsprozesses zur Kenntnis;
3. beschließt, dass die finale städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens unter Berücksichtigung der notwendigen Bruttogeschossfläche der DEVK entschieden wird;
4. nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben den Ankauf des städtischen Zoo-Parkhauses durch die Vorhabenträgerin und die Einbeziehung der Fläche in die Gesamtentwicklung beinhaltet;
5. beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der Auslobungsunterlagen die Entwicklung einer Hochhausbebauung auf dem Gelände des derzeitigen Zooparkhauses, Riehler Straße 180, zur Erweiterung der DEVK-Zentrale, fachlich zu begleiten;
6. verweist im Zusammenhang mit dem Qualifizierungsverfahren auf die Einhaltung der "Spielregeln" zur Qualitätssicherung von Projektvorhaben im Bereich des Inneren Grüngürtels auf Grundlage des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt (siehe Anlage 6);
7. beauftragt die Verwaltung, entsprechend zum „Kölner Modell der Wettbewerbsverfahren“ (vgl. AN/0251/2022, geändert beschlossen durch den StEA am 07.04.2022) das Qualifizierungsverfahren durchzuführen;
8. beauftragt die Verwaltung, die aus der erwarteten Stellungnahme von ICOMOS zur Zulässigkeit des Vorhabens resultierenden Anforderungen in Bezug auf den Weltkulturerbestatus der Domumgebung im Qualifizierungsverfahren fachlich-inhaltlich zu berücksichtigen;
9. empfiehlt, dass die Preisträger*in des im Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens zur Realisierung bestimmten Projektes durch den Vorhabenträger mit der Durchführung der Planungsleistungen bis mindestens LPH 5 HOAI – Ausführungsplanung – zu beauftragen sind;
10. empfiehlt darüber hinaus, die Entwurfsverfasser*innen zur Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität mit der künstlerischen Oberleitung des Projektes zu beauftragen;
11. beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des im Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens

zur Realisierung bestimmten Projektes – nach Eingang eines entsprechenden Antrags der DEVK – die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzubereiten und zur Beschlussfassung vorzulegen;

12. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung 5 (Nippes) ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Umsetzung des zur Realisierung des Projektes im Weiteren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat nachteilige Auswirkungen auf den Klimaschutz hinsichtlich der negativen Energiebilanz bei der Errichtung des Gebäudes sowie der Unterhaltung während des Betriebs.

Bereits im Qualifizierungsverfahren soll daher die Entwicklung eines Energiekonzeptes Bestandteil der Planungsaufgabe sein. Die vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Klimaleitlinien kommen in diesem Verfahren zum Tragen.

Das geplante Projekt trägt positiv zur Vermeidung von sog. „Flächenfraß“ durch die innerstädtische Nachverdichtung bei.

Begründung:

Bestandssituation

Das zu beplanende Gebiet (s. Anlage 5) befindet sich im Stadtteil Köln-Riehl an der Riehler Straße 180/190 im Stadtbezirk Nippes. Dort befinden sich aktuell das 2-geschossige Parkhaus des Kölner Zoos und die 5-geschossige Konzernzentrale (zuzüglich Staffelgeschoss) der DEVK-Versicherung. Beide Gebäude sind stark sanierungsbedürftig. Das Vorhaben liegt an stadtbildprägender Stelle am Auftakt des Inneren Grüngürtels am Rhein, in direkter räumlicher Nähe zum Zoo und der Flora. Infrastrukturell sind die Zoobrücke, die B55a und die Rhein-Seilbahn gebietsprägend.

Anlass und Ziel

Die DEVK hat in den vergangenen Jahren umfangreiche Überlegungen angestellt, ihre Hauptverwaltung an der Riehler Straße 190 in Köln-Riehl zu erweitern. Nötig ist dies durch das stetige Wachstum an Mitarbeitenden. Das dort bestehende Verwaltungsgebäude ist zurzeit stark überbelegt und Abteilungen mussten auf weitere Standorte innerhalb der Stadt Köln ausgelagert werden. Aufgrund von internen Betriebsabläufen ist dies nicht mehr gewünscht. Daher ist auch eine Bündelung der auf das Stadtgebiet verteilten Büroflächen in einem zentralen Gebäudekomplex untersucht worden. Angedacht ist seitens der DEVK, eine Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Gelände des derzeitigen Zooparkhauses mit einem städtebaulich markanten Hochpunkt zu verknüpfen. Der Hochpunkt soll neben den notwendigen Büroflächen für die DEVK auch ein für die Öffentlichkeit zugängliches Angebot aus Kindertagesstätte, Einzelhandel, Gastronomie, Aussichtsplattform mit Skybar und öffentlich zugänglichen Dachpark ausgestattet werden. Dazu soll das Bestandsgebäude saniert und an den Neubau angegliedert werden. Ziel der Überlegung ist es zudem, die Eingangssituation nach Köln entlang der B55a von der Zoobrücke kommend durch einen städtebaulichen Hochpunkt zu markieren, welcher sich zugleich in die Hochhausabfolge entlang der linksrheinischen Uferpromenade einfügt. Weiterhin soll der Gebäudekomplex sowohl im Erdgeschoss als auch auf den Dachflächen und im obersten Geschoss des angedachten Turmes öffentlich zugänglich gemacht und in ein Wegekonzept von der Flora bis zum Rhein eingebunden werden. Aufgrund der stark touristisch geprägten Umgebung ist hier ein besonderes Augenmerk auf die qualitätsvolle Entwicklung des Standortes und die freiräumliche Verbindung ins Umfeld zu legen.

Bisheriges Verfahren und weiteres Vorgehen

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig, da das bestehende Planungsrecht der Entwicklung eines Hochpunktes entgegensteht. Ein Aufstellungsbeschluss liegt für das Vorhaben bislang nicht vor. Hierzu soll mit dem vorlie-

genden verfahrensleitenden Beschluss zunächst die grundsätzliche Zustimmung seitens der zuständigen politischen Gremien zu einer Hochhausentwicklung auf dem Gelände des derzeitigen Zooparkhauses eingeholt werden. Im Anschluss an den verfahrensleitenden Beschluss soll noch in diesem Jahr ein Qualifizierungsverfahren vorbereitet – und wenn zeitlich darstellbar – durchgeführt werden. Hierzu sollen die maßgeblichen Bedingungen und Vorgaben für das weitere Vorgehen mit den nachstehenden Leitlinien als Grundlage für das Qualifizierungsverfahren beschlossen werden. Angeht es ein Qualifizierungsverfahren mit mindestens fünf interdisziplinären Planungsteams.

Unabhängig vom noch ausstehenden Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zur Vorabgewinnung relevanter fachlicher Erkenntnisse über das Projekt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits vom 23.11.2021 bis zum 14.01.2022 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken, die gegen das Vorhaben sprechen, sind nicht geäußert worden.

Aufgrund des Weltkulturerbestatus der Hohen Domkirche zu Köln nebst Domumgebung ist im Vorfeld die Zulässigkeit eines Hochhausprojektes an dieser Stelle zu prüfen. Dazu ist über das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) das International Council On Monuments And Sites (ICOMOS) kontaktiert worden, die die Interessen der UNESCO vertreten. Ein Abstimmungstermin hat zwischenzeitlich stattgefunden. Obwohl eine offizielle Stellungnahme von ICOMOS zum Vorhaben gegenwärtig noch aussteht, ist dem Vorhaben der vorgenannten Abstimmung zufolge an diesem Standort keine grundsätzliche Unzulässigkeit attestiert worden.

Der mit dieser Beschlussvorlage vorgelegte verfahrensleitende Beschluss unterliegt daher dem Vorbehalt, dass dem Projekt seitens ICOMOS im Weiteren eine Verträglichkeit mit dem Weltkulturerbestatus bescheinigt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde der DEVK auf dem vorgenannten Termin durch das MHKBG empfohlen, eine sogenannte UNESCO Kulturerbe-Verträglichkeitsprüfung (KVP) durch ein mit entsprechender Expertise versehenes Fachplanungsbüro zu beauftragen.

Leitlinien für die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens zur Erweiterung der DEVK-Zentrale auf dem Gelände des derzeitigen Zooparkhauses in Form eines Bürohochhauses

Sichtachsenbezüge, Höhenentwicklung und Maß der baulichen Nutzung:

Bedeutsame Sichtachsenbezüge auf das Vorhaben der DEVK bestehen von der Hohenzollernbrücke, der Zoo-Brücke (Deutzer Seite) und der Mülheimer Brücke. Diese wurden auf Grundlage eines ersten Entwurfs der DEVK in Anlage 2 dargestellt. Aus Verwaltungssicht ist die grundsätzliche Lage des Hochhauses nachvollziehbar hergeleitet. Die Verortung im Stadtraum stärkt den Zugangsbereich nach Nippes und die Innenstadt über die Zoobrücke und fügt sich in die derzeitige Hochhauskulisse entlang des Rheinufer ein.

Die maßgebendere Sichtachse ist jedoch die auf den Kölner Dom, da hier bezüglich des Weltkulturerbestatus besondere Anforderungen zu berücksichtigen sind. Der in Anlage 7 beigefügte Plan mit Blickbeziehungen auf den Kölner Dom (Sternenplan) mit den Sektoren von „Tabuzonen“ lässt erkennen, dass das Vorhaben nicht in einer Tabuzone liegt. Dennoch ist eine Untersuchung notwendig, die sensibel bewertet, welchen Einfluss ein höheres Gebäude auf den Kölner Dom hat bzw. wie nahe ein höheres Gebäude an eine Tabuzone heranrücken darf.

Kleinräumig betrachtet liegt das Vorhaben am Auftakt zur Bebauung entlang der Rotterdamer Straße. Die hier entstandenen Gebäude sind zwischen vier und zwölf Geschosse hoch und dienen hauptsächlich der Unterbringung von Wohnen. Ein kleinerer, untergeordneter Bereich dient der Unterbringung von Handel und Dienstleistungen.

Durch die Vorhabenträgerin DEVK wird eine maximale Bauhöhe von 145 m gewünscht. Das Grundstück liegt außerhalb des Ringstraßenkonzeptes, sodass hier keine verbindlichen Regelungen bezüglich der Höhe – neben der maximalen Höhe von 150 m für alle Gebäude – bestehen.

Ein Höhenentwicklungskonzept (HEK) für die Gesamtstadt Köln ist derzeit verwaltungsintern in Bearbeitung und soll mit einem Prozessentwurf der Politik noch in diesem Jahr vorgestellt werden. Da bereits absehbar ist, dass das Vorhaben in den „Regelungsbereich“ des Höhenentwicklungskonzeptes fallen wird, ist das weitere Verfahren zum Neubau einer DEVK-Zentrale an den Inhalten des HEK zu orientieren, soweit diese vorliegen.

Für das Maß der baulichen Nutzung lässt sich das Vorhaben optisch in zwei Bereiche unterteilen. Der Bereich der „alten“ DEVK-Zentrale liegt entlang der Tiergartenstraße und weist 6 Vollgeschosse mit Technikaufbau auf. Im westlichen Bereich der alten Zentrale sollen Teile des Gebäudes abgebrochen werden, um eine Verbindung zwischen Alt- und Neubau zu ermöglichen. Der westliche Teil des Plangebiets, der Standort des Zoo-Parkhauses entlang der Abfahrt der B55a, weist im Bestand 2 Geschosse auf. Das Zoo-Parkhaus soll vollständig abgebrochen werden und an seiner Stelle der Sockel des Hochhauses mit zwischen 4 und 7 Geschossen entstehen. Das Hochhaus selber befindet sich „zwischen“ dem Standort des Zoo-Parkhauses und der alten DEVK-Zentrale. Hierfür sind derzeit maximal 145 m mit 38 oberirdischen Geschossen geplant. Entsprechend dieser Ausnutzung ist für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,61 und eine GFZ von 9,76 (s. Anlage 2, Seite 5) für das gesamte Plangebiet berechnet. Entsprechend der Vorstellung der DEVK über die Höhenentwicklung des Vorhabens ist abhängig, ob die angegebenen Kennzahlen tragfähig sind oder aufgrund der Reduzierung der Höhe die Kennzahlen angepasst werden müssen. Eine Übersicht der städtebaulichen Kennzahlen sowie einen Lageplan des DEVK-Entwurfs können der Anlage 2 entnommen werden.

Grünraumbezüge:

Das Vorhaben befindet sich in Randlage zum Inneren Grüngürtel (Landschaftsschutzgebiet) und zu einer zur Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandenen Grünanlage. Für das Plangebiet selber ist die Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas vorgesehen. Daran schließt sich für den Vorhabenbereich laut Landschaftsplan eine grünräumlich geprägte Verbindung zum Rhein an. Auch der Flächennutzungsplan stellt kleinere Teile der Fläche des bisherigen Zoo-Parkhauses als Grünfläche mit teilweiser landschaftlicher Nutzung dar. Allerdings ist die Fläche derzeit durch das Zooparkhaus und nicht mit einer grünräumlichen Nutzung belegt. Das Vorhaben der DEVK soll mit einem großzügigen, öffentlichen Durchgang zum Rhein versehen werden, der diese Verbindung erstmalig schafft. Diese fußläufige Verbindung ist für eine attraktive Freiraumverbindung zwischen Zoo und Rheinufer wichtig und soll im Qualifizierungsverfahren berücksichtigt werden. In dem Konzept der DEVK soll eine öffentlich zugängliche Grünfläche auf dem Dach des Sockels angeordnet werden.

Für das angrenzende Gebiet des Zoos liegt ein neu überarbeiteter Masterplan vor. Dieser sieht demgegenüber eine vollständige Schließung des Durchgangs von der Haltestelle Zoo bis zur Flora vor, da der Zoo aktuell beabsichtigt, sich mittelfristig in Richtung Innere Kanalstraße zu erweitern (s. Anlage 4).

Durch die oben genannte Verbindungsoption des Bauvorhabens wird es möglich, die Achse zwischen Flora und Rhein zu stärken. Deshalb sollte im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens als Ideenteil ein Freiraumkonzept entwickelt werden, welches die unterschiedlichen Qualitäten dieses Landschaftsraums nach Möglichkeit berücksichtigt und das Neubauvorhaben noch besser in sein Umfeld integriert (s. Anlage 5).

Nutzungen:

Neben der hauptsächlichen Büronutzung wird seitens der DEVK ein Mix aus Gastronomie/ Kantine, Kindertagesstätte, Aussichtsplattform mit Skybar, Einzelhandel und ggf. Zusatznutzungen angestrebt. Diese Nutzungen sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein und sich überwiegend im Sockelbau des Hochhauses befinden. Dieser soll einen großzügigen öffentlichen Durchgang zum Rhein erhalten.

Der angedachte großflächige Einzelhandel wird seitens der Verwaltung abgelehnt. Das Vorhaben befindet sich nicht in einer Versorgungslücke; eine Konkurrenzlage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches sollte vermieden werden. Die Neuausweisung bzw. Planung eines neuen Zentralen Versorgungsbereiches kann nur mit dem Ziel der Verbesserung der Nahversorgung im direkten, fußläufigen Einzugsbereich angestrebt werden. Da die Wohnfunktion im näheren Umfeld des Plangebietes jedoch deutlich untergeordnet ist und städtebauliche Barrieren zu übrigen Wohngebieten bestehen, kann dieses Ziel hier nicht erreicht werden.

Eine zuvor innerhalb des Projektes angedachte ergänzende Wohnnutzung wurde zwischenzeitlich verworfen, lediglich Übernachtungsmöglichkeiten für Mitarbeitende der DEVK sollen vorgesehen werden. Weitere Nutzungen für die DEVK sind ein Schulungszentrum für die Weiterbildung der Mitarbeitenden, eine DEVK Agentur und ein Betriebssportbereich. Dabei ist die Anbindung an die Funktionen

im Bestandsgebäude sicherzustellen. Die mögliche Ausnutzung für diese Zusatzfunktionen richtet sich maßgeblich nach der im Qualifizierungsverfahren ermittelten tragfähigsten städte- und hochbauartigen Gesamtlösung. Hierbei ist der DEVK vor allem die Umsetzung der Kindertagesstätte ein wichtiges Anliegen, diese gilt neben den notwendigen Büroflächen als gesetzt. Die Büroflächen sollen so dimensioniert werden, dass ein zukunftsfähiges Wachstum der Zahl der Mitarbeitenden gewährleistet werden kann. Hierzu soll zunächst ein Teil der Flächen fremdvermietet werden, bis die Flächen durch die DEVK selbst benötigt werden. Alle anderen zusätzlichen Nutzungen können in ihrer Größenordnung entsprechend dem Ergebnis aus dem Qualifizierungsverfahren angepasst werden.

Verkehr:

Zur Entwicklung des Vorhabens ist der Abriss des bisherigen Zoo-Parkhauses geplant. Ein Ersatz dieser Stellplätze ist eine notwendige Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs plant die Vorhabenträgerin daher eine Tiefgarage mit mehreren Ebenen, die an die bestehende Tiefgarage des Bestandsgebäudes anknüpft und über die Einfahrt in der Tiergartenstraße erfolgen soll. Diese bietet Platz für die Kfz- und Radstellplätze und auch die Stellplätze für den Zoo sollen darin integriert werden. Auf diese Weise können Synergien genutzt werden, um ohne weitere Flächenversiegelung für beide Zwecke eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können, da die volle Auslastung der Stellplätze des Zoos zu anderen Zeiten erfolgt als die der Büronutzung. Die zusätzlichen Verkehrsströme zur und von der DEVK-Zentrale werden über ein Verkehrsgutachten analysiert und für die konkrete Durchführung des Qualifizierungsverfahrens als Grundlage dienen. Dies soll zum einen die Verträglichkeit der erhöhten Verkehrsmassen im Vorfeld abprüfen. Sollte sich Handlungsbedarf durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ergeben, kann dieser dann zum anderen im Qualifizierungsverfahren durch die einzelnen Teams kreativ gelöst werden. Somit wird sichergestellt, dass die Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens verkehrlich tragfähig und realisierbar sind.

Nachhaltigkeit und Energie:

Hochhäuser in Köln sollen aus Sicht der Verwaltung zukünftig nur dann befürwortet werden, wenn durch sie ein Mehrwert für die Öffentlichkeit zu erwarten ist. Dies ist mit diesem Projekt gegeben, da es mit der öffentlich zugänglichen und begrünter Dachfläche als Referenz an die hochwertigen Grünräume von Rhein, Flora und Zoo anknüpft. Aus diesem Grund sollte das Hochhaus auch aus Energie- und Nachhaltigkeitssicht ein Leuchtturmprojekt werden, welches sowohl das Thema der Begrünung als auch die eines innovativen Energiekonzeptes verkörpert. Diese Themen sollen im Qualifizierungsverfahren weiter vertieft werden, um ein ganzheitliches, nachhaltiges Gesamtkonzept sicherzustellen. Die vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Klimaleitlinien kommen im Qualifizierungsverfahren und im anschließenden Bebauungsplanverfahren ebenfalls zum Tragen. Zudem strebt die DEVK eine DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) „Platin Zertifizierung“ für die Sanierung und den Neubau an.

Qualifizierungsverfahren:

Aufgrund der prominenten Lage des Vorhabens am Auftakt des linkrheinischen Inneren Grüngürtels am Rhein sowie in direkter räumlicher Nähe zum Kölner Zoo und zur Flora ist ein besonderes Augenmerk auf die qualitätsvolle Entwicklung hinsichtlich städtebaulicher, architektonisch-gestalterischer sowie freiraumplanerischer Aspekte des Standortes zu legen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, sich an den Spielregeln zum „Inneren Grüngürtel“ (Masterplan Innenstadt, Zwischenstand 01/2022, s. Anlage 6) zu orientieren, da das Plangebiet am nördlichen Abschluss des Inneren Grüngürtels liegt. Die Spielregeln sollen als Qualitätskriterien in das Qualifizierungsverfahren einfließen, um sowohl für den Stadtraum, das Klima und die Vernetzung eine Weiterentwicklung des Standortes als auch des Inneren Grüngürtel sicher zu stellen.

Es sind mindestens fünf teilnehmende Planungsteams vorgesehen. Inhaltlich wird neben dem Hochhausentwurf selbst der Sockelbereich des zu planenden Gebäudes Aufgabe des Qualifizierungsverfahrens werden, insbesondere unter dem Aspekt der Durchlässigkeit und der Freiraumorientierung. Im Qualifizierungsverfahren soll die städtebauliche Figur des Hochhauses sowie die ideale Höhenentwicklung ermittelt werden. Die Nutzfläche der DEVK bzw. die Bruttogeschossfläche sind entspre-

chend so zu kalkulieren, dass diese Vorgaben auch in einem Hochhaus von 100 m Höhe realisiert werden können. Es soll den Teilnehmenden im Qualifizierungsverfahren überlassen werden, die aus ihrer Sicht städtebaulich-architektonisch, gestalterisch sowie räumlich-funktional überzeugendste Höhe des Gebäudes vorzuschlagen. Weitere Nutzungen neben der betriebsnotwendigen Erweiterung der DEVK können additiv in die Entwurfsplanung integriert werden. Um diese Flexibilisierung der Entwurfsaufgabe sicher zu stellen, kann die Höhe von 100 m bis zu einer Höhe von 145 m variiert werden. Die maximale BGF wird abschließend in der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen geklärt.

Sofern die Verwaltung gemäß der vorne aufgeführten Beschlusspunkte mit der Fortführung der Planung beauftragt wird, werden die weiteren fachlich-inhaltlichen Modalitäten des Qualifizierungsverfahrens in Zusammenarbeit mit einem verfahrensbetreuenden Büro und der DEVK erarbeitet und der Politik mit den Auslobungsunterlagen separat zum Beschluss vorgelegt. Hierbei sollen die mit der Anlage 1 beigefügten „Leitlinien“ als Grundlage dienen.

Zeitschiene:

Die DEVK beabsichtigt, im Nachgang zur Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses über den vorliegenden verfahrensleitenden Beschluss ein das Qualifizierungsverfahren betreuendes Fachplanungsbüro zu beauftragen. Gleiches gilt für die Erstellung der notwendigen Fachgutachten. Die Vorlage der Auslobungsunterlagen kann daher erst in einer der folgenden Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses erfolgen.

Abhängig vom Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird die DEVK darüber entscheiden, ob das Hochhausprojekt umgesetzt oder ob sich auf die Sanierung des Bestandes beschränkt wird. Ein Bauantrag für die sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie ist in Vorbereitung und soll voraussichtlich noch im Jahr 2022 eingereicht werden.

Im Falle der Entscheidung zur Umsetzung des Hochhausprojekts sollen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) sowie der gegebenenfalls noch notwendigen Anpassung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau des Projektes geschaffen werden. Sofern das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens bis Ende des 1. Quartals 2023 vorliegt, kann dann auf dieser Grundlage ein Einleitungsbeschluss für den VEP gefasst und mit einer Verfahrensdauer von ca. 2,5 Jahren gerechnet werden. Als Abschluss der Baumaßnahmen ist seitens der DEVK aktuell das Jahr 2028 avisiert.

Anlagen

Anlage 0	Begründung der Dringlichkeit
Anlage 1	Leitlinien für die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens zur Erweiterung der DEVK-Zentrale auf dem Gelände des derzeitigen Zooparkhauses
Anlage 2	Vorhabendarstellung DEVK
Anlage 3	Massenstudie Gegenüberstellung
Anlage 4	Masterplan Zoo, Ausschnitt Lageplan
Anlage 5	Lage des Projekts im Stadtraum mit Bereichsabgrenzung
Anlage 6	"Spielregeln" zur Qualitätssicherung von Vorhaben im Bereich Innerer Grüngürtel - Städtebaulicher Masterplan Innenstadt
Anlage 7	„Sternenplan“