

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung**

### **öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	29.09.2022

**Beantwortung schriftlicher Fragen aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.09.2022 zum TOP 10.6**  
**betr. "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" 2447/2022**

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zur besseren Übersicht ist die Stellungnahme der Verwaltung eingerückt und in kursiver Schrift direkt unter der jeweiligen Frage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen dargestellt.

#### Wettbewerb/Qualifizierungsverfahren

Was spricht gegen eine kooperative, 2-stufige und nicht-anonyme Mehrfachbeauftragung mit 8-10 Teams durchzuführen, wie es dem Standort angemessen wäre?

Hier können in der ersten Stufe die städtebauliche und funktionale Einbindung, Höhenentwicklung und Massenverteilung geklärt werden. Auf diesem Ergebnis aufbauend können in der zweiten Stufe die architektonische Gestaltung, Erschließung und Nutzungsverteilung geklärt werden.

Wurde ein solches Wettbewerbsverfahren geprüft? Was spricht dafür, was dagegen?

*Grundsätzlich ist auch eine kooperative, 2-stufige und nicht-anonyme Mehrfachbeauftragung mit 8-10 Teams denkbar.*

*Vor dem Hintergrund der gegenwärtig laufenden Vorbereitung der Sanierung der DEVK-Firmenzentrale ist es jedoch Wunsch des Unternehmens, das Qualifizierungsverfahren mit einer geringeren Teilnehmer\*innenanzahl möglichst zeitnah zu beginnen und abzuschließen. Da der Bauantrag für die Sanierung des Bestandsgebäudes idealerweise bis Ende 2022 gestellt werden soll, erscheint der DEVK ein 2-stufiges Qualifizierungsverfahren mit Blick auf die baulich-räumliche und funktionale Verzahnung von Bestand und Neubau innerhalb der vom Unternehmen geplanten Zeitschiene nicht haltbar.*

*Ein 2-stufiges Wettbewerbsverfahren wurde der DEVK aufgrund der oben genannten Aspekte empfohlen. Als Beispiel wurde hierzu auf das gegenwärtig in Durchführung befindliche städtebauliche Wettbewerbsverfahren zum „Neubau Justizzentrum Köln“ hingewiesen, an welches sich nach dessen Abschluss ein architektonisch-freiraumplanerisches Verfahren anschließt.*

*Ein derartiges Verfahren könnte vorteilhaft sein in Bezug auf die Klärung der bestmöglichen stadträumlichen Einbindung des Vorhabens auf dem Baugrundstück sowie mit den korrespondierenden Betrachtungsräumen von Flora und Zoo Köln sowie der Rheinpromenade am Niederländer Ufer. Vor diesem Hintergrund sieht der vorliegende verfahrensleitende Beschluss vor, diese Betrachtungsräume in den Ideenteil des Qualifizierungsverfahrens zu integrieren.*

*Für einen eigenständigen Verfahrensteil für Architektur und Freiraum wäre voraussichtlich ein zusätzliches Zeitkontingent von mindestens vier bis sechs Monaten vorzusehen.*

### Nutzungen

Die möglichen Bruttogeschossflächen zeigen einen Spielraum von 20.000 qm auf. Was sagt die Bedarfsanalyse der DEVK dazu aus? Die Höhe und Kubatur eines Gebäudes auf diesem städtischen Gebäude ergeben sich ja im Wesentlichen aus dem Bedarf und den vorgesehenen Nutzungen. Welche Nutzungen sind vorgesehen mit welcher BGF? Welche davon sind firmenintern, welche sind für ein zusätzliches Serviceangebot der Vorhabenträgerin wünschenswert und welche sind für externe Zwecke vorgesehen?

*Die Differenz der BGF ergibt sich aus dem Minimum-Bedarf der DEVK, also der BGF, die zur Erweiterung am Standort (Zusammenlegen der verschiedenen Standorte und Wachstumsprognose des Unternehmens bis 2041) notwendig ist und der Wunsch-BGF, die auch alle ergänzenden Nutzungsüberlegungen des Unternehmens umfasst. Siehe hierzu die beigefügte Tabelle (Anlage 1), aus der eine entsprechende Gegenüberstellung aller Nutzungskomponenten ersichtlich ist.*

*Aus dem Dialog mit der DEVK sind folgende Nutzungen zur funktionalen Ergänzung und damit zur Belegung des ansonsten monofunktionalen Standortes als Wunsch formuliert worden: City Supermarkt mit unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Restaurants in der Erdgeschoss-Zone und auf dem Dachgarten sowie eine öffentliche Kita.*

*Unabhängig davon sind hingegen folgende Ergänzungsnutzungen als funktional notwendig zur Büro-Nutzung deklariert worden: Betriebssport, Gästeartments für Mitarbeitende, Roof-Top-Bar sowie ein Dachgarten, der jedoch keinen Niederschlag in der BGF findet.*

### Gebäudehöhe

Aus Richtung Innenstadt kommend entwickeln sich die Gebäudehöhen entlang des Rheins sukzessive:

Konrad-Adenauer-Ufer 79-81: 60 m

Rheinstern: 96 m

(Zoobrücke)

Colonia/Axa: 147 m

Die Begründung nennt unter Anlass und Ziel: einen „Hochpunkt zu markieren, welcher sich zugleich in die Hochhausabfolge entlang der linksrheinischen Uferpromenade einfügt. Die o.g. Abfolge der bestehenden Hochhäuser legt hier eine Höhe von etwa 120 Metern nahe. Wurde dies geprüft? Warum wurde die mögliche Höhe auf 100 -145 m vorgeschlagen? Was ist die städtebauliche Grundlage für diese Höhe und wie kommt die Differenz zustande?

*Eine mögliche Höhe des Gebäudes von z.B. 120 m könnte sich – genau wie in den Fragen dargestellt – aus dem „Schüsselprinzip“ und der Sichtachse entlang des Rheins ableiten. Eine Höhe von 145/150 m könnte sich aber auch aufgrund der besonderen Lagegunst des Vorhabens als Alleinstellungsmerkmal und der maximalen Höhe für Sondertürme wie beispielsweise das Uni-Center oder der Kölnturm im Media-Park ableiten. Eine Höhe von 100 m könnte sich zudem aus dem „Sichelprinzip“ ableiten, in welchem die durchschnittliche Höhe der überwiegenden vorhandenen Hochhäuser innerhalb des Inneren Grüngürtels bei ebendieser Höhe liegt.*

*Um die städtebaulich verträglichste Höhe für den Standort zu ermitteln, soll die Entscheidung über die maximale Höhe des Gebäudes jedoch im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens getroffen werden. Hierdurch kann sowohl eine verträgliche städtebauliche Einfügung als auch ein gestalterisch überzeugendes architektonisches Erscheinungsbild mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der gewünschten BGF und der Höhe sichergestellt werden. Um dies zu ermöglichen, ist in der Vorlage 2447/2022 keine Vorfestlegung der Höhe getroffen worden. Das Verfahren eröffnet somit die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes, welches bis zu 145 m hoch werden kann, aber nicht muss. Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit ist im Qualifizierungsverfahren gegenüber dem Preisgericht auf der Grundlage perspektivischer Darstellungen sowie eines aussagefähigen Modells zu führen.*

Stellplätze

Wie viele Stellplätze hat das bestehende Zooparkhaus? Wie wird sichergestellt, dass künftig in der Garage des DEVK-Hochhauses mindestens ebenso viele Stellplätze für Zoobesucher bereit stehen und einfach zugänglich sind.

*Das bestehende Zoo-Parkhaus hat 400 Stellplätze, von denen ca. 100 an Dauerparker vermietet sind. Die Anforderung, eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen für Zoo-Besucher bereit zu stellen, wird sich in den weiteren Verfahrensschritten widerspiegeln: in der Auslobung zum Qualifizierungsverfahren, im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, im Bebauungsplanverfahren als auch im Kaufvertrag und final in der Baugenehmigung. Konkrete Vereinbarungen sind hier bisher nicht getroffen worden.*

Wurde die Leitung des Zoos in die Vorüberlegungen einbezogen? Welche Wünsche, Anregungen, Kritik gab es von Seiten des Zoos?

*Die DEVK hat Gespräche mit dem Zoo geführt; es wird überlegt, den Ticket-Shop für den Zoo in den Sockelbereich des Hochhauses zu integrieren. Die Verwaltung wird über Ergänzungen nach Rückäußerung der DEVK berichten.*

Sollte der Ideenbereich nicht verlängert werden am Rheinufer im Süden bis zur Zoobrücke und im Norden bis zur Verlängerung der Tiergartenstrasse?

*Der Ideenbereich des Qualifizierungsverfahrens kann ausgeweitet bzw. verändert werden, wenn dies gewünscht wird.*

Gibt es Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Grunds für ein so hohes Gebäude? Welche Flächen sind für die Baustelleneinrichtung angedacht?

*Bisher gibt es keine weiteren Untersuchungen oder Gutachten zum Vorhaben oder speziell dem Baugrund. Die DEVK möchte zunächst die Entscheidung des StEA über den verfahrensleitenden Beschluss abwarten, ehe weitere Gutachten beauftragt werden. Auch Baustelleneinrichtungsflächen sind zum jetzigen, frühen Zeitpunkt des Verfahrens räumlich noch nicht identifiziert und auf ihre Eignung überprüft worden.*

Seilbahn

Welche Auswirkungen eines Hochhauses sind auf die Seilbahn zu erwarten?

*Bisher sind die Auswirkungen eines Hochhauses auf die Seilbahn nicht untersucht worden, grundsätzliche Bedenken wurden in den Stellungnahmen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, so zum Beispiel durch die Stadtwerke Köln GmbH für die Kölner Verkehrs-Betriebe AG, nicht geäußert. Die Untersuchung der Fallwinde des Hochhauses in Bezug auf die Umgebung gehört ebenfalls zu den Gutachten, die die DEVK erst nach einem Votum über den verfahrensleitenden Beschluss beauftragen möchte.*

Gez. Greitemann

Anlage 1 Flächenbedarf DEVK

Anlage 2 Ergänzungen DEVK