



Dezernat, Dienststelle
VI/61/0

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebaulicher Masterplan Innenstadt
Höhenentwicklungskonzept für die Innere Stadt Köln
hier: Bedarfsfeststellung einer externen Beauftragung zur Konzepterstellung und
Beschluss von Qualitätskriterien für die Bewertung aktueller Hochhausvorhaben**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die **Vorgehensweise** zur Erarbeitung des Höhenentwicklungskonzeptes im Sinne eines lernenden Systems (gemäß Anlage 2) zur Kenntnis.

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die formulierten **Qualitätskriterien** und Planungsstufen (gemäß Anlage 2) als vorläufiges Bewertungsinstrument von aktuellen Hochhausvorhaben.

Der Stadtentwicklungsausschuss stellt den **Bedarf** für die externe Beauftragung zur Erarbeitung des Höhenentwicklungskonzeptes (gemäß Anlage 3) in Höhe von ca. 255.000 € fest und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines entsprechenden Vergabeverfahrens.

Haushaltsmäßige Auswirkungen☐ **Nein**

☐ Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	☐ Nein ☐ Ja	_____ %
☒ Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>255.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	☐ Nein ☐ Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (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:**1. Anlass**

Mit Beschluss zum politischen Antrag AN 0384/2020 vom 26.03.2020 beauftragte der Hauptausschuss die Verwaltung ein Höhenentwicklungskonzept (HEK) für den links- und rechtsrheinischen Bereich innerhalb des Äußeren Grüngürtels („Innere Stadt“) zu erarbeiten. Bestehende Planwerke, wie z.B. das Höhenkonzept 2007, sollen hierbei zugrunde gelegt werden. Zudem gilt es, Qualitätskriterien für die Höhenentwicklung künftiger Bauvorhaben zu entwickeln sowie die Fachöffentlichkeit und die Stadtgesellschaft zu beteiligen.

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung in 2020 verschiedene europäische Metropolen - wie z.B. Berlin, München und Wien - in Bezug auf ihre Instrumente und Konzepte zur Steuerung der Höhenentwicklung recherchiert und analysiert. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde daran anschließend als Auftakt am 17.04.2021 ein Fachsymposium durchgeführt. Zentrale Fragestellung war, welches Instrument Köln benötigt, um gleichermaßen das UNESCO Weltkulturerbe zu schützen sowie den Herausforderungen einer wachsenden Metropole gerecht zu werden und verbindlich den eigenen Anspruch an eine qualitätsvolle Planung und Umsetzung zu formulieren. Darüber hinaus wurde sich anhand von Referenzen aus anderen Städten der Formulierung eines räumlichen Ansatzes, eines Bewertungsinstruments sowie der Gestaltung

eines Prozesses zur Erstellung des HEK Köln angenähert. Die Ergebnisse wurden am 29.09.2022 als Mitteilung MT 2640/2022 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

In Folge dessen hat die Verwaltung die Überarbeitung der Inhalte, insbesondere zum Gesamtprozess und Qualitätskriterien/Planungsstufen im Sinne eines vorläufigen Bewertungsinstruments vorgenommen und diese im Rahmen der 32. Sitzung der Lenkungsgruppe Städtebaulicher Masterplan am 25.11.2022 vorgestellt und intensiv diskutiert (Anlage 1).

Der Prozess zum Höhenentwicklungskonzept steht auch in Kontext zur laufenden Fortschreibung des städtebaulichen Masterplans. Entsprechend der Vorlage 1996/2021 zum aktuellen Sachstand des Städtebaulichen Masterplans wird die Schnittstelle zum HEK ein Thema der Neuausrichtung des Masterplans. In diesem Kontext ist vorgesehen, im Laufe des Jahres 2023 einen integrierten Sachstandsbericht zum Masterplan mit Schwerpunkt auf die Interventionsräume Innerer Grüngürtel und die Ost-West-Achse sowie das HEK zu veröffentlichen.

Auf diese Ergebnisse aufbauend wurden die folgenden Inhalte erarbeitet und die vorliegenden Beschlusspunkte formuliert.

2. Vorgehensweise und Prozessschema

Der Gesamtprozess zur Erarbeitung des HEK Köln wird im Sinne eines „lernenden Systems“ in zwei Stränge untergliedert: Zum einen gilt es bereits jetzt Qualitätskriterien für die Bewertung aktueller Hochhausvorhaben zu verabschieden, um Transparenz und Verbindlichkeit zu erzeugen. Zum anderen gilt es, im Rahmen eines umfassenderen Erarbeitungs- und Beteiligungsprozesses einen räumlichen Ansatz zu entwickeln, welches mit den Qualitätskriterien zu einem Endprodukt HEK Köln zusammengeführt wird. Der Gesamtprozess definiert sich daher über vier Phasen:

Phase 0 – Grundsätze definiert den Gesamtprozess und ein Instrument samt Qualitätskriterien zur Bewertung von Projekten in Form der vorliegenden Beschlussvorlage.

Phase 1 – Beauftragung folgt auf die Bedarfsfeststellung, beinhaltet das Vergabeverfahren sowie die Vergabe eines externen Auftrags gem. u.g. Leistungsbausteine.

Phase 2 – Erarbeitung beinhaltet die inhaltliche Erarbeitung des Auftrags gem. u.g. Leistungsbausteine und Beschlussfassung eines räumlichen Ansatzes zur Höhenentwicklung in der Inneren Stadt.

Phase 3 – Fertigstellung sieht die Beschlussfassung der Erarbeitung als umfassendes Planungswerk vor.

Die Prozessgrafik ist in der mit Anlage 2 beigelegt.

3. Qualitätskriterien und Planungsstufen als vorläufiges Bewertungsinstrument

Dem Bewertungsinstrument ist folgende **Zielsetzung** übergeordnet: Das Höhenentwicklungskonzept schützt das baukulturelle Erbe Kölns und schreibt die Identität der Stadt sowie ihrer Quartiere im Sinne einer wachsenden, europäischen Metropole gemäß der Kölner Perspektiven 2030+ fort.

Hierunter bestimmen fünf Leitsätze die inhaltlichen und prozessualen **Qualitätskriterien** neuer Hochhausvorhaben in der Stadt:

- Stadttraum & Gestaltung: Hochhäuser bereichern das Stadtbild sowie das stadträumliche Umfeld. Sie fügen sich kompositorisch wertvoll in die Stadtsilhouette ein und schreiben die Quartiersidentität fort.
- Nutzung: Hochhäuser stehen für eine sozialverträgliche Verdichtung und leisten einen Beitrag zum öffentlichen Leben sowie zum Gemeinwohl.
- Mobilität: Hochhäuser leisten einen Beitrag zur Mobilitätswende und damit für die Stadt der kurzen Wege. Die jeweiligen Standorte sind hervorragend an den Umweltverbund angebunden und weisen ein nachhaltiges Mobilitätskonzept auf.
- Klima: Hochhäuser berücksichtigen die klimatischen Anforderungen und die Klimaleitlinien der Stadt Köln und sind im Sinne der Nachhaltigkeit zertifiziert.
- Prozess: Die exzellente städtebauliche und architektonische Qualität wird stets über einen Bebauungsplan und über ein Qualifizierungsverfahren mit Beteiligungsformaten gesichert.

Die Qualitätskriterien gliedern sich hierbei in die drei Betrachtungsebenen Gesamtstadt, Quartier und Objekt.

Die **Planungsstufen** stellen eine prozessuale Abfolge von planerischen Qualifizierungsschritten dar, die ein Bauvorhaben gemäß HEK durchläuft. Ausgangspunkt für das Durchlaufen der Planungsstufen ist der o.g. Auslöser. Die Qualitätskriterien kommen insbesondere in der Eignungsprüfung sowie im Zuge des Qualifizierungsverfahrens zur Anwendung. Die Planungsstufen gliedern sich wie folgt:

- Stufe 1: Eignungsprüfung
- Stufe 2: Qualifizierung
- Stufe 3: Bauleitplanung
- Stufe 4: Realisierung

Als Begleitgremium zum Höhenentwicklungskonzept wird vorläufig die Lenkungsgruppe städtebaulicher Masterplan eingesetzt.

Der so genannte **Auslöser** definiert, bei welcher Art von Bauvorhaben die formulierten Anforderungen im Sinne der Qualitätskriterien und Planungsstufen zur Anwendung kommen. Grundsätzlich gilt, je höher das Projektvorhaben, desto höher die Auswirkungen auf das Stadtbild sowie den öffentlichen Raum und demnach entsprechend höher auch die Anforderungen an die Qualität. Eine differenzierte Betrachtung und abschließende Definition der Auslöser im Gebietskontext ist Gegenstand des weiteren Erarbeitungsprozesses. Vorläufig aber wird als Auslöser eine maßgebliche Übersteigung der Hochhausdefinition gem. § 50 BauO NRW 2018 (>22m) mit einer stadtbild- und steuerungsrelevanten Höhe von 40m festgelegt.

3. Bedarfsfeststellung

Für die unter Pkt. 2 genannten Phasen 2-4 im Gesamtprozess benötigt die Verwaltung externe Expertise, der über Erfahrungen sowohl im Bereich komplexer stadtplanerischer Konzepte, in der strategischen Prozessgestaltung unter Einbezug von Akteuren aus Politik, Interessensverbänden, Bürgerschaft und Verwaltung als auch in der inhaltlichen und medialen Kommunikation verfügt.

Vergabe und Zeitplan

Für die Erarbeitung gemäß Beschluss zum politischen Antrag AN 0384/2020 sieht die Verwaltung eine entsprechende Auftragsvergabe nach UVgO vor. Die Vergabe soll als einstufige Verhandlungsvergabe vollzogen werden.

Leistungsbausteine

Der angestrebte Auftrag an eine(n) externe(n) Bieter(gemeinschaft) sieht die Erarbeitung von acht Leistungsbausteinen in drei Themenfeldern vor.

I. Planungsleistungen

1. **Auswertung & Analyse bestehender Grundlagen**
2. **Erstellung eines räumlichen Plans**
3. **Qualitätskriterien**
4. **Bewertungsinstrument**

II. Prozessgestaltung

5. **Präzisierung der Prozessstruktur**
6. **Organisation & Durchführung von Beteiligung**

III. Kommunikation

7. **Mediale Kommunikation & Aufbereitung**
8. **Dokumentation & Erstellung eines Endprodukts**

Kostenprognose

Die Gesamtkosten für einen extern vergebenen Auftrag zur Erarbeitung des HEK belaufen sich auf schätzungsweise 255.000 € (inkl. 19% MwSt.).

Finanzierung

Die zur Finanzierung der Maßnahme benötigte Aufwandsermächtigung steht im Teilergebnisplan des Stadtplanungsamtes in der Produktgruppe 0901 Stadtplanung in der Teilplanzeile 13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - im Haushaltsjahr 2023 im Haushaltsplan 2023/2024 zur Verfügung.

Leistungsbausteine und Kostenschätzung sind der Vorlage als Anlage 3A beigelegt

4. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, die sektorspezifischen Beiträge zum Klimaschutz zu erfüllen. Das HEK Köln trägt dazu bei, die Versiegelung von Freiflächen durch Steuerung von Höhenentwicklung im Stadtraum zu verringern. Daneben wird insbesondere eine nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise begünstigt, sowie neue Bauvorhaben hinsichtlich Mobilitätsanbindung und Berücksichtigung ökologischer Aspekte qualifiziert.

5. Anlagen:

Anlage 1: HEK Protokoll Lenkungsgruppe Masterplan

Anlage 2: HEK Prozessschema & Bewertungsinstrument

Anlage 3: HEK Leistungsbausteine und Kostenschätzung