

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Einleitung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes 67480/03
 Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes, 1. Änderung**
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	04.04.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Kunst und Kultur	10.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Liegenschaftsausschuss	12.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	19.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	07.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 67480/03 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für das Gebiet der Halle 10 — Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes, 1. Änderung— einzuleiten. Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der Halle 10 entsprechend der Anlage 2.

Alternative 1: Änderung des Bebauungsplanes gemäß Anlage 3

Alternative 2: Änderung des Bebauungsplanes gemäß Anlage 4

Alternative 3: Keine Änderung des Bebauungsplanes und Beibehaltung des Nutzungskonzeptes "Wohnen"

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)			

Erläuterungen zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen → siehe unter Problemstellung**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen****Ratsbeschluss vom 14.12.2010**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.12.2010 folgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebäude 10 (Halle 10) die dauerhafte Nutzung als Atelier- und Ausstellungsort vorzusehen und dazu die notwendigen Schritte zügig einzuleiten. Dies erfolgt unter folgenden Maßgaben:

- Die Überlassung der "Halle 10" erfolgt unsaniert im jetzigen Zustand im Wege des Erbbaurechts an die dort ansässige Künstlergemeinschaft.
- Die Erbbaurechtsnehmer verpflichten sich, auf eigene Kosten und unter Beachtung der behördlichen Auflagen das Objekt zu sanieren und zu erhalten. Diese Eigenleistungen sind bei den Erbpachtkonditionen (Erbpachtzins, Laufzeit) entsprechend zu berücksichtigen.
- Die Halle 25 zu vermarkten, um so die prognostizierten Mindererlöse infolge der Nutzungsänderung für die Halle 10 weitgehend zu kompensieren.
- Die notwendigen planungsrechtlichen Änderungen zügig umzusetzen.

Aktuelles Planungsrecht

Der Bebauungsplan 67480/03 –Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes– ist seit dem 12.08.2009 rechtskräftig. Das circa 15 ha große ehemalige Clouth-Werksgelände wurde von der Stadt Köln im Jahre 2003 gekauft und soll zu einem attraktiven Wohnviertel mit ergänzender nicht störender gewerblicher Nutzung entwickelt werden.

Ziel der 1. Änderung ist, die Halle 10 als Atelier- und Ausstellungsgebäude planungsrechtlich zu sichern.

Der Bereich der 1. Änderung umfasst die Bauflächen WA 12 - 14 (**siehe Anlage 1**). Festgesetzt ist hier ausschließlich ein "Allgemeines Wohngebiet". Bestandteil des künftigen Quartiers ist die so genannte Halle 10 des Clouth-Geländes, die von den Künstlern des Clouth-Atelier-Projekts (CAP) als Atelier- und Ausstellungsgebäude genutzt wird. Bisher war geplant, das Gebäude zusammen mit dem Abbruch der Bestandsgebäude des Clouth-Geländes ebenfalls niederzulegen. Die Künstler sollten nach der bisherigen Planung in neu eingerichteten Ateliers auf dem Gelände Ersatz erhalten.

Vorschlag der Verwaltung zur Änderung des Bebauungsplanes – siehe Anlage 2

Gemäß dem oben angegebenen Ratsbeschluss soll die Halle 10 in ihrem derzeitigen Bestand städtebaulich in die Planung integriert und ihr dauerhafter Erhalt durch eine Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit soll ein eingeführter Atelierstandort erhalten und den Künstlern eine gesicherte Perspektive auf dem Gelände verschafft werden.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung sieht vor, mit der Halle 10 unter Beibehaltung der inneren Erschließung ein fast vollständig überbaubares Baufeld zu definieren und hier ein Mischgebiet festzusetzen. Der Zuschnitt des Baufeldes und die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Erhalt und eine bauliche Weiterentwicklung der Halle 10. Die geplante Wohnbebauung wird unter Beibehaltung der Blockstruktur entsprechend verkleinert und durch eine neu hinzukommende Erschließungsstraße zum Baufeld der Halle 10 hin abgetrennt werden. Die Halle 10 als eines der verbleibenden Bestandsgebäude soll städtebaulich klar von der Neubebauung abgesetzt und die Wohnbebauung angelehnt an das städtebauliche Konzept umgesetzt werden. Die deutliche Trennung von Wohnen und künstlerischer Nutzung vermeidet Störungen.

Alternative 1: Konzept der Künstler des Clouth-Atelier-Projekts (CAP Cologne e.V.) – siehe Anlage 3

Mit Schreiben vom 04.02.2011 hat der CAP Cologne e. V. eine Projektbeschreibung zur Weiterentwicklung der Halle 10 sowie einen Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplanes vorgelegt. Dieser Vorschlag beinhaltet den Erhalt der Halle 10 inklusive des so genannten Appendix. Dies wird als zwingend nötig angesehen, weil der Appendix zum Gebäudeganzen gehört. Der Erhalt des Appendix würde dazu führen, dass die angrenzenden Wohnbaufelder noch weiter verkleinert werden müssten, um die deutliche Trennung von Wohnen und künstlerischer Nutzung zu gewährleisten.



Neben dem Erhalt der Halle 10 sieht das Konzept der Künstler - analog zu dem Entwurf der Verwaltung - eine Erweiterung des Grundstücks bis zur südlichen Planstraße und die Möglichkeit eines flankierenden Neubaus mit Wohnateliers im hochwertigen, familientauglichen Standard vor. Das vorgesehene Baufeld rückt auch in diesem Bereich näher an das Wohnen heran.

Realisierung des Wohn- und Atelierhauses

Das Neubauvorhaben soll von einem externen Projektentwickler, der gegenüber dem CAP Cologne e. V. verantwortlich sein wird, entwickelt, durchgeführt und vermarktet werden. Der CAP Cologne e. V. geht davon aus, dass er auch diese Flächen zu einem vergünstigten Erbbauzins erhält um sie dann zu einem –deutlich höheren– marktüblichen Zins an den Projektentwickler zu verpachten.

Dies ist durch den Ratsbeschluss nicht gedeckt.

Alternative 2: Alternativvorschlag der Verwaltung – siehe Anlage 4

Der Alternativvorschlag sieht ausschließlich den Erhalt der Halle 10 vor. Die Erweiterung des Grundstücks bis zur südlichen Planstraße und damit die Möglichkeit eines ergänzenden Neubaus sind hier nicht gegeben. Das verbleibende Grundstück ist für eine anderweitige selbständige bauliche Nutzung im Maßstab der geplanten Umgebungsbebauung zu klein, so dass hier eine öffentliche Grünfläche entstehen soll.

Auswirkungen Erhalt der Halle 10 laut Gutachten vom 10.08.2010

Durch den Erhalt der Halle 10 und der damit verbundenen Änderung des Nutzungskonzeptes war eine neue Wertermittlung für die betroffenen Baufelder erforderlich. Es ist von Mehrkosten beziehungsweise Mindererlösen gegenüber dem ursprünglichen Businessplan von mindestens 500.000 € auszugehen.

Diese Wertermittlung beruht auf dem ersten Bebauungsvorschlag der Künstler. Dieser Vorschlag sah ein deutlich kleineres Baufeld der Halle 10 und ihre direkte bauliche Verbindung mit der westlich benachbarten Wohnbebauung vor. Der Verwaltungsvorschlag ist in die Wertermittlung nicht eingeflossen. Die damit verbundenen höheren Kosten können derzeit nicht beziffert werden.

Eine gewerbliche Nutzung der Halle 10 hat unter Umständen Auswirkungen auf die Vermarktbarkeit und Vermarktungserlöse der umliegenden Baufelder. Eine Bewertung dieser Auswirkungen ist jedoch zurzeit nicht seriös möglich und ist aus diesem Grunde nicht in die Berechnung des Mindererlöses eingeflossen.

Änderungsverfahren des Bebauungsplanes

Das Änderungsverfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Dies bedeutet, dass von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen wird.

Anstelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann. Diese Informationen können im Stadtplanungsamt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingeholt werden. Die Äußerungsfrist soll zwei Wochen ab Bekanntmachung, analog der bisherigen Eingabefrist zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, betragen.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingehenden Stellungnahmen werden dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Nippes spätestens bei der Beratung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplan-Änderung vorgelegt.

Voraussetzungen für das weitere Planverfahren

Gemäß Ratsbeschluss vom 14.12.2010 sind der Erhalt des Gebäudes 10 (Halle 10) und die dauerhafte Nutzung als Atelier- und Ausstellungsort an bestimmte Maßgaben gebunden. Diese Maßgaben beinhalten unter anderem die Sanierung der Halle 10 durch den CAP Cologne e. V. Dieser wurde gebeten, ein entsprechendes belastbares Konzept zur Sanierung und Finanzierung für die Halle 10 vorzulegen. Dieses liegt noch nicht vor. Die Beschlussvorlage zur Offenlage des Änderungsentwurfes kann daher erst nach Vorliegen eines belastbaren Sanierungs- und Finanzierungskonzeptes gefertigt werden. Die Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss kann erst nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages in die politische Beratung gegeben werden.

Sanierungskosten Halle 10

Gemäß dem oben angegebenen Ratsbeschluss erfolgt die Überlassung der Halle 10 unsaniert im jetzigen Zustand im Wege des Erbbaurechts an die dort ansässige Künstlergemeinschaft. Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Die Erbbaurechtsnehmer verpflichten sich, auf eigene Kosten und unter Beachtung der behördlichen Auflagen das Objekt zu sanieren und zu erhalten. Eine dauerhafte Nutzung der Halle 10 durch die Künstler kann nur nach einer umfangreichen Sanierung erfolgen. Während der Sanierung ist eine zwingende Räumung des Gebäudes erforderlich. Im Anschluss an die Sanierung muss der Sanierungserfolg mit einer langfristigen Messkampagne überwacht werden und gegebenenfalls nachsaniert werden. Der Gutachter hat Umbau- und Sanierungskosten in Höhe von mindestens 2,3 Mio. € angegeben. Eine spezifische Trennung dieser Kosten ist nicht ohne weiteres möglich, da die Maßnahmen unmittelbar miteinander verzahnt sind. Eine genaue Kostenermittlung für die zwingend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen bleibt einem noch durch die CAP Cologne e. V. zu beauftragendem Sanierungskonzept vorbehalten.

Es handelt sich bei den hier angegebenen Kosten um eine äußerst überschlägliche Kostenschätzung auf Grundlage einer Ortsbegehung sowie den Sanierungsuntersuchungen aus dem Jahre 2010. Es wurden ausschließlich ortsübliche Kostenansätze aus Einheitspreistabellen verwendet. Der Ausbaustandard entspricht einem absoluten Mindeststandard, der eine Nutzung der Halle 10 als Ateliers sicherstellt. Größte Kostenunsicherheiten bestehen vor allem im Bereich Brandschutz und bei einer möglichen Nutzung des Kellers als Tiefgarage. Daher können die hier genannten Kosten nur als absolute Mindestschätzung angesehen werden, die tatsächlichen Kosten können erheblich höher ausfallen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 4