

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	12.09.2013

Beantwortung der Anfrage der SPD-Fraktion vom 09.07.2013 betreffend Zukunft des Objektes ehemals Kaufhof in Köln-Kalk (AN/0939/2013)

Text der Anfrage:

'Der lokalen Presse war letzten Dienstag zu entnehmen, dass die Ansichten des neuen Eigentümers der Immobilie "Kaufhof" und des Stadtkonservators in der Frage des Denkmalschutzes erheblich auseinander liegen. Es wurde der Eindruck erweckt, dass dies zu einem Rückzug des Eigentümers führen würde, der lediglich eine "Option" auf das Objekt habe. Auf der anderen Seite hatte sich die Bezirksvertretung Kalk in ihrer letzten Sitzung mit der Eingabe eines engagierten Kalker Bürgers zu beschäftigen, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Zusammenhang angeregt hatte. Die SPD-Fraktion sieht zum jetzigen Zeitpunkt die Aufstellung eines Bebauungsplanes eher kritisch, da oberstes Ziel sein sollte, so schnell wie möglich niveaувollen und verträglichen Einzelhandel insbesondere mit Lebensmitteln dort anzusiedeln. Auf der anderen Seite scheint es, als würden essentielle Fragen der künftigen Nutzung – unabhängig von der Frage des Denkmalschutzes – noch offen sein, die eine Planbedürftigkeit aus rechtlichen Gründen heraus notwendig machen würden.

Vor diesem Hintergrund stellt die SPD-Fraktion folgende Anfrage:

1. Hält die Verwaltung es für erforderlich, dass die Fassade des Objektes Kaufhof erhalten bleiben muss?
2. Ist eine Konstellation denkbar, in der ein Abriss des Gebäudes, bei gleichzeitigem Wiederaufbau, möglich sein könnte?
3. Würde durch die in der Presse genannten Zahl in Höhe von rd. 2.500 m² Nutzungsfläche für Einzelhandel die Versorgungslücke mit Lebensmitteln geschlossen werden?
4. Gesetzt den Fall, die divergierenden Ansichten werden zusammengeführt, zu welchem frühesten Zeitpunkt könnten sich die Verkaufstüren der Immobilie wieder öffnen?
5. Welche Fragen, neben der des Denkmalschutzes, sind aus Sicht der Verwaltung noch unbeantwortet und drohen, eine Planbedürftigkeit und damit eine Verzögerung des Vorhabens, unabdingbar zu machen?'

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:

Das Gebäude steht seit 1993 unter Denkmalschutz, da der Bewertungstext des Denkmals sich nicht nur auf die Fassade bezieht, steht dementsprechend das gesamte Gebäude unter Schutz; das heißt nicht nur die Fassade ist als erhaltenswert eingestuft.

Folgende denkmalpflegerische Maßnahmen wurden dem Planer/Investor in Aussicht gestellt:

- Das Vorhaben, den Kaufhof seiner ursprünglichen Nutzung - Einzelhandel - zuzuführen, wenn auch nur in den unteren Etagen, wird ausdrücklich vom Denkmalschutz begrüßt. Bei einer ungefähren, lichten Geschosshöhe von 4,50 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind hier sowohl bautechnisch als auch konstruktiv die unterschiedlichsten Nutzungsansprüche beziehungsweise Anforderung umsetzbar.
- Ein Abbrechen der Substanz bis auf die Rohdecken und die tragende Konstruktion (Stahlbeton-Stützen) wird hingenommen. Darüber hinaus werden auch neue flexible Grundrissgestaltungen zugelassen - auch hier ermöglicht das vorhandene, weitgespannte statische Raster eine große Zahl von flexiblen Einbaumöglichkeiten und das Reagieren auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen.
- Eine Neugestaltung der hinteren Gebäudefassade wurde ebenfalls in Aussicht gestellt; denkmalpflegerische Auflagen sind hier gering; das heißt größere und weitere Öffnungen sind an dieser Stelle möglich.
- Im Abstand zu dem aufgesetzten Flugdach wird eine "Aufstockung" des Gebäudes in Form eines Staffelgeschosses zugelassen, sofern die Ansicht auf der Hauptstraßenseite nicht empfindlich gestört wird, so dass hier auch eine wirtschaftliche Optimierung des Gebäudes ermöglicht wird.

Auf die Neubebauung des "Hintergeländes" greift der Denkmalschutz nicht negativ ein und unterstützt zum Beispiel die Bestrebung einer Blockrandschließung entlang der Sieversstraße.

Das Herunterbrechen des gesamten Gebäudes bis auf die Hauptfassade wird allerdings denkmalpflegerisch ausgeschlossen!

Zu 2.:

Ein Gesamtabriss des Gebäudes im Rahmen eines Bauantrages ist nur möglich, wenn entweder die Bausubstanz einsturzgefährdet beziehungsweise mangelhaft ist oder das Gebäude eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Eigentümer darstellt oder ein öffentliches Interesse an einer Neuplanung besteht (dieses Interesse müsste im Rahmen eines Planverfahrens - Planfeststellungsverfahrens/Bebauungsplanverfahren - in einer Abwägung höher eingestuft werden, als der Denkmalschutz).

Im Falle eines Gesamtabrisses kann das Gebäude aus denkmalpflegerischer Sicht in seiner ursprünglichen Gestaltung nicht wieder errichtet werden.

Zu 3.:

Die Beurteilung möglicher Einzelhandelsentwicklungen erfolgt auf Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes. Die Grundstücke des ehemaligen Kaufhofes liegen innerhalb des Bezirkszentrums Kalk. Eine großflächige Einzelhandelsentwicklung ist daher zulässig. Generell dürfte zum Beispiel mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers ein deutlicher Impuls für das Bezirkszentrum ausgelöst werden. Das aktuell bekannte Vorhaben mit bis zu 7 000 m² Verkaufsfläche für verschiedene Sortimente liegt deutlich über dem genannten Einzelhandelsangebot von 2 500 m². Generell hat es in den letzten 25 Jahren im Bezirkszentrum Kalk einen deutlichen Verkaufsflächenzuwachs gegeben (1983: 23 410 m²; 2008: 50 585 m²). Die Verdoppelung der Verkaufsfläche ist dabei in erster Linie auf die Errichtung der KölnArcaden im westlichen Teil des Bezirkszentrums zurückzuführen. Zum Bereich Lebensmittel führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) aus: "Insbesondere im Lebensmittelvollsortimentsbereich erfolgt die Versorgung im Stadtbezirk Kalk zu großen Teilen über die zentralen Versorgungsbereiche, aber auch die Lebensmitteldiscounter sind überdurchschnittlich stark in den Zentren vertreten. Allerdings ist anzumerken, dass die in den Zentren ansässigen Betriebe - sowohl im Vollsortimentsbereich als auch im Discountsegment - zum Teil über strukturelle Defizite verfügen (zum Beispiel geringe Verkaufsfläche, fehlende Parkierungsmöglichkeiten), wohingegen die außerhalb der Zentren ansässigen Betriebe überwiegend als leistungsfähig und marktgerecht charakteri-

siert werden können. Eine weitere Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf die Zentren beziehungsweise die hier ansässigen Märkte durch Ansiedlung oder Vergrößerung von Betrieben in nicht integrierten Lagen ist unbedingt zu verhindern." Der Standort des ehemaligen Kaufhofs stellt hier unabhängig vom aktuell diskutierten Vorhaben eine wesentliche Entwicklungsmöglichkeit für das Bezirkszentrum dar.

Zu 4.:

Der Verwaltung sind bislang nur Konzeptskizzen bekannt. Auf Grundlage des aktuellen Projektstandes lassen sich seitens der Verwaltung daher keine konkreten Aussagen zum zeitlichen Rahmen treffen.

Zu 5.:

Der aktuell der Verwaltung bekannte Projektstand hat in baulicher Struktur und geplanter Nutzung (Einzelhandel, Wohnen, Stellplätze) einen Umfang, der sich nicht mehr in den Bestand einfügt. Es ist eine fast vollständige mehrgeschossige Überbauung sämtlicher Grundstücke vorgesehen, für die es im Bestand kein Vorbild gibt. Hieraus ergeben sich planungs- und bauordnungsrechtliche Konflikte die der Bewältigung in einem Bauleitplanverfahren bedürfen.