Anlage 1



# Ideen- und Investorenwettbewerb zur Revitalisierung des Ulrich-Haberland-Hauses in Köln-Stammheim

Ausgangslage, Ziele ..... 1
Lage, Erschließung ..... 2
Baurecht ..... 3
Immissionsschutz ..... 4
Landschaftsschutz ..... 4
Beschreibung des Ulrich-Haberland-Hauses ..... 5
Altlasten ..... 5
Denkmal ..... 5
Aufgabenstellung ..... 6
Verfahren ..... 6
Beurteilungskriterien ..... 7
Besichtigung ..... 7
Termine ..... 7
Gewährleistung ..... 8
Lageplan ..... 9
Grundkarte ..... 10
Flächennutzungsplan ..... 11
Landschaftsplan ..... 12
Foto ..... 13
Grundriss Erdgeschoss ..... 14

## Ausgangslage, Ziele

Das ehemalige Schloss Stammheim wurde 1944 bei einem Bombenangriff komplett zerstört und nicht wieder aufgebaut. Nahe dem ehemaligen Standort des Schlosses hat die Bayer AG 1954 das Ulrich-Haberland-Haus als Altenheim für ehemalige Werksangehörige errichtet. Die Nutzung des Altenheims wurde aufgegeben, da die sehr kleinen Zimmer und die Entfernung zum Ortskern zunehmend als unattraktiv empfunden wurden. Das Gebäude ging 1983 in das Eigentum der Stadt Köln über, die es bis 2001 dem Studierendenwerk überließ. Die Nutzung als Studentenwohnheim musste 2001 aufgegeben werden, da trotz Wohnungsnot unter den Studierenden eine angemessene Auslastung nicht mehr erzielt werden konnte. Grund hierfür waren u.a. die mit 1,6 km zu große Entfernung zur S-Bahn Station und die damit lange Anreise zur Universität bzw. Fachhochschule. Seit dem Jahr 2001 steht das Gebäude leer. Die Veräußerung an einen privaten Investor scheiterte ebenso wie die

Herrichtung als Flüchtlingsunterkunft aus finanziellen Gründen.

Das Gebäude wurde in zweigeschossiger Bauweise mit Unterkellerung errichtet. Es verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 4.900 m² und unterliegt dem Denkmalschutz. Das Ulrich-Haberland-Haus liegt innerhalb einer denkmalgeschützten Grünanlage mit wertvollem alten Baumbestand in unmittelbarer Rheinnähe (Stammheimer Schlosspark).

Der Stammheimer Schlosspark genießt den Schutz eines geschützten Landschaftsbestandteils. Der Park mit seinem Altbaumbestand, der zudem unter Denkmalschutz steht, ist kulturhistorisch von besonderer Bedeutung.

Der Stammheimer Schlosspark ist insgesamt erhaltenswert und steht für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Auch die Randbereiche der Parkanlage dürfen durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Der Park bietet als öffentlicher Freiraum eine hervorragende Gelegenheit für die Erholung.

Im Anschluss an den durchgeführten Ideen- und Investorenwettbewerb soll das mit dem Ulrich-Haberland-Haus bebaute Grundstück an einen Bewerber übertragen werden.

## Lage, Erschließung

**Ortsteil:** Köln-Stammheim

**Objektanschrift:** Am Stammheimer Schlosspark

**Kataster:** Gemarkung Stammheim-Flittard, Flur 42 Flurstück 337

**Größe:** 10.225 Quadratmeter

Köln-Stammheim mit seinen ca. 8.000 Einwohnern ist ein im rechtsrheinischen Nordosten von Köln gelegener Stadtteil, der zum Stadtbezirk Mülheim gehört. Das ehemalige Bauern- und Fischerdörfchen grenzt an die Stadtteile Höhenhaus, Mülheim und Flittard. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite liegt der Stadtteil Niehl.

Köln-Stammheim ist für den Individualverkehr über die Bundesstraße B8 zu erreichen. Die Autobahnen A1 und A3 sind ebenfalls nicht weit entfernt. Mit der Haltestelle *Köln-Stammheim* verfügt der Stadtteil auch über eine eigene S-Bahn-Station, an der die S-Bahn-Linie 6 der Deutschen Bahn Halt macht. Die Busse 151-153,155 und 250 verbinden den Stadtteil mit angrenzenden Stadtteilen, wie z.B. Mülheim, wo sich viele Einkaufsmöglichkeiten bieten. Aber auch vor Ort lassen sich alle Erledigungen des täglichen Bedarfs problemlos tätigen.

Köln-Stammheim zeichnet sich durch die Nähe zum Rhein und die vielen Grünflächen aus.

Das Ulrich-Haberland-Haus befindet sich in direkter Nähe zur Großkläranlage Stammheim. Unmittelbar neben der Zufahrtsstraße „Am Stammheimer Schlosspark" liegt die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche (siehe Seite 9). Immissionen aus Geruch und Lärm sind zu erwarten. Das Ulrich-Haberland-Haus befindet sich in 150 m Entfernung zum nächsten Geruch emittierenden Anlageteil (Schwerlastbelebungsbecken). Neben dem Verweis auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche teilen die Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) mit, dass eine Vergrößerung dieser Erweiterungsfläche in Richtung Ulrich-Haberland-Haus langfristig geplant ist.

Das Grundstück wird von Nordosten über die Straße Am Stammheimer Schlosspark erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes kann nur von dieser Straße erfolgen. Sollte gegebenenfalls ein Ausbau dieser Straße erforderlich werden, ist ein Eingriff in die angrenzende Schlossparkfläche aus naturschutz- sowie denkmalschutzrechtlichen Gründen zwingend zu vermeiden. Der Stellplatznachweis sollte auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Je nach Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird die Errichtung einer Tiefgarage empfohlen. Oberirdische Stellplätze sind behutsam in die freiräumliche Situation einzubinden.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationsmitteln kann ohne Probleme durch Anschluss an die bestehenden Netze gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Wasserversorgungsleitung die etwa 400 Meter durch den Schlosspark geführt wird, dringend ertüchtigt werden muss. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Druckwasserpumpstation, welche 1990 in Betrieb genommen wurde. Die Frischwasserversorgung für den Stammheimer Schlosspark sowie die Ver- und Entsorgung des Ruderclubs von Bayer Leverkusen (RTCH) und der Naturschulungsstation müssen auch künftig über die Einrichtungen des Ulrich-Haberland-Hauses ver- und entsorgt werden.

Trotz der Rheinnähe liegt das Grundstück außerhalb der Überschwemmungsgrenze der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz (niedrige Wahrscheinlichkeit). Umliegende Grundstücke sind hiervon allerdings betroffen. Lediglich ein südlicher Zipfel liegt innerhalb der Deichschutzzone. Aufgrund der nahegelegenen Hochwasserschutzanlage ist das Grundstück im Bereich der Schutzzone der Hochwasserschutzverordnung der Stadt Köln gelegen.

## Baurecht

Der früher bestehende Bestandsschutz ist erloschen. D.h. jede neue Nutzung bedarf einer neuen Baugenehmigung.

Im Flächennutzungsplan wird das Areal derzeit als Grünfläche mit dem Signet „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und der Zweckbestimmung „Alteneinrichtung" dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich ist demnach nach § 35 Baugesetzbuch BauGB zu bewerten.

Gemäß § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Frage, ob eine Wohnnutzung unter den vorhandenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zulässig ist, wurde bereits geprüft. Sie ist unter anderem aufgrund der nachfolgend aufgeführten Immissionsbelastung nicht genehmigungsfähig und kann auch nicht durch neu geschaffenes Planungsrecht begründet werden.

## Immissionsschutz

Der Standort ist umgeben von Schiffs-, Flug- und Autoverkehren sowie regen gewerblichen Nutzungen am Niehler Hafen und im Großklärwerk Stammheim. Ein Schutz gegen diese Immissionen kann gegebenenfalls nur unter hohem Aufwand sichergestellt werden.
In einem Lärmgutachten aus dem Jahr 2011 wurden insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung in der Nacht durch Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Als maßgebende Schallquelle wurden der Luftverkehr sowie das Klärwerk identifiziert. Das Klärwerk ist zudem auch Emittent von belästigenden Gerüchen. Darüber hinaus treten auf dem Klärwerksgelände tieffrequente Impulsgeräusche auf. Diese Geräusche lassen sich nicht unterbinden und ein wirksamer Schutz vor diesen Geräuschen ist aufgrund der Frequenz nicht möglich.

## Landschaftsschutz

Das Objekt liegt im Landschaftsschutzgebiet 29 „Landschaftsraum um den Mädchenbusch und Grünverbindungen zum Rhein“ und grenzt eng an den geschützten Landschaftsbestandteil 9.22 „Schlosspark Stammheim“ an. Im Innenhof des Gebäudes steht das Naturdenkmal 908.01 (Mammutbaum).

Für eine Nutzung des Ulrich-Haberland-Hauses ist daher eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsplans erforderlich (§ 67 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Diese kann nur unter Zustimmung des Beirates bei der Unteren Naturschutzbehörde bei Vorliegen des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Durchführung der Sanierung erteilt werden.

Das überwiegende öffentliche Interesse an der Revitalisierung des Hauses ist darzustellen. Bei den Belangen des Naturschutzes sind hierbei von besonderer Bedeutung:

- der Erhalt des Naturdenkmals
- größtmöglicher Erhalt der sonstigen Bäume, insbesondere der im Landschaftsplan hervorgehobenen besonders schützenswerten Bäume.

Bei der Sanierung des Gebäudes sind artenschutzrechtliche Verbote zu beachten.

Sanierungskonzepte sollten frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um eine Realisierbarkeit sicherzustellen.

## Beschreibung des Ulrich-Haberland-Hauses

Bei dem Objekt handelt es sich um eine unterkellerte 2-geschossige Vierflügelanlage mit pavillonartigem Eckbau rheinseitig und 3-geschossigem Eckbau südostseitig sowie 2-geschossigem Anbau in östlicher Verlängerung des Nordflügels.
Das Erdgeschoss weist eine Größe von ca. 1.930 m², das 1. Obergeschoss ca. 1.650 m², das 2. Obergeschoss ca. 70 m² und der Keller ca. 1.250 m² auf, insgesamt demnach 4.900 m². Der umbaute Raum beträgt ca. 20.000 m³.
Das Ulrich-Haberland-Haus befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die komplette Gebäudeausstattung kann nicht mehr genutzt werden.

## Altlasten

Im städtischen Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen des Grundstücks vor.

## Denkmalschutz

Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Es wurde am 19.05.1989 in die Denkmalliste eingetragen.
Die folgenden denkmalpflegerischen Hinweise und Auflagen sind bei der Sanierung des Ulrich-Haberland-Hauses zu beachten:

- Eine Aufstockung des historischen Gebäudes ist nicht möglich;
- Die vorhandenen Treppenhausbereiche mit der Glasbausteinverglasung und der ehemalige Speisesaal mit der vorgelagerten Terrasse sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten;
- Im Bereich des Innenhofes kann an zwei Seiten ein zusätzlicher Erschließungsgang vorgesehen werden. Eine weitere Bebauung des Innenhofes ist nicht zulässig;
- Die Errichtung von Balkonen und Terrassen auf der Gebäudeaußenseite ist nicht möglich:

- Die Entfernung der Fensterbrüstungen auf der Gebäudeaußenseite ist nicht möglich;
- Eine Dämmung der Fassade ist als Innendämmung auszuführen. Die notwendige Dämmung anderer Gebäudeteile ist separat im Detail mit der Denkmalbehörde abzustimmen;
- Wenn möglich ist die innere Grundstruktur der ehemaligen Seniorenzimmer in Teilen zu erhalten;
- Die Interessenten sollten ihre Sanierungskonzepte frühzeitig mit der Denkmalbehörde abstimmen, da nur auf diesem Weg eine erlaubnisfähige Planung erstellt werde kann

## Aufgabenstellung

Für das Ulrich-Haberland-Haus werden Investoren gesucht, die Erfahrung im Umgang mit denkmalgeschützten Bauobjekten und deren Vermietung haben. Entstehen können z.B. flexibel nutzbare Räume für unterschiedliche Funktionen und Anlässe. Werkstätten, Künstlerateliers, Proberäume oder Ähnliches.

Das Gebäude soll ganz oder teilweise für sozial- oder kulturwirtschaftliche Nutzungen entwickelt werden. Solche Nutzungen können insbesondere Ateliers, und/oder eine Altentagesstätten-/Café-/Bistro-Betrieb/Tagungs-/Seminarhotel auf privatwirtschaftlicher Basis sein.

Die Lage, Größe und die Struktur des Ulrich-Haberland-Hauses stellen hierbei eine besondere Herausforderung dar.

Bei der Erstellung der Konzepte sind neben den Vorgaben des Denkmalschutzes auch die des Bau- und Planungsrechts einzuhalten. Auf Konzepte mit einer Wohnnutzung in jeglicher Form - hierzu gehören zum Beispiel auch Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder Studentenwohnen - ist daher zu verzichten.

## Verfahren

Die Ausschreibung richtet sich insbesondere an Architekten, Bauherren, Projektentwickler, Investoren und alle anderen, die sich davon angesprochen fühlen. Das Verfahren ist zweistufig.

In der ersten Stufe wird um die Übersendung einer Interessensbekundung in Form eines Grobkonzeptes auf maximal drei DIN A 3 Seiten mit nachvollziehbaren Angaben zu Zielsetzung sowie Inhalt und baulicher Umsetzung der geplanten Nutzung gebeten. Die Interessensbekundungen sind elektronisch an marcus.kuepper@stadt-koeln.de

zu senden. Die Stadt Köln wird aus den eingehenden Angeboten maximal zehn Angebote auswählen. Diese Interessenten werden gebeten, ihre Arbeiten in einer zweiten Stufe zu qualifizieren. Für die zweite Stufe ist es unerlässlich, dass die ausgewählten Interessenten entweder selber als Bauherren, Projektentwickler oder Investoren tätig sind oder mit einem entsprechenden Partner verbunden sind. Außerdem ist für die zweite Stufe zwingend die Beteiligung eines Architekten vorgeschrieben. Die Form der Angebotsabgabe (nebst Kaufpreisangebot) der zweiten Stufe wird von der Stadt Köln nach Durchführung der ersten Stufe verbindlich vorgegeben.

## Beurteilungskriterien

In der ersten Stufe des Ideen- und Investorenwettbewerbes für das Ulrich-Haberland-Haus wird ausschließlich das eingereichte Konzept als Beurteilungskriterium herangezogen. Seine Machbarkeit, seine Zukunftsfähigkeit und seine Verträglichkeit mit der vorhandenen Bausubstanz und dem Standort werden in der ersten Stufe beurteilt. In der zweiten Stufe dieses Verfahrens werden Preisangebot, Konzept und Architektur als Beurteilungskriterien herangezogen. Das Preisangebot wird dabei mit 30%, die beiden anderen Kriterien jeweils mit 35% gewichtet.

## Besichtigung

Am …., den …… und am …., den …. besteht jeweils von
09.00 Uhr bis 11.00 Uhr die Möglichkeit das Ulrich-Haberland-Haus in Köln-Stammheim zu besichtigen. Der Zugang erfolgt über die Straße Am Stammheimer Schlosspark. Für eine bessere Planung wird um schriftliche Anmeldung unter marcus.kuepper@stadt-koeln.de
gebeten. Das Betreten des Ulrich-Haberland-Hauses geschieht auf eigene Gefahr. Die Stadt Köln übernimmt keine Haftung für Schäden, die während der Besichtigung eintreten können.

Das Tragen von festem Schuhwerk (Sicherheitsschuhe) und einem Sicherheitshelm wird dringend zu empfohlen.

## Termine

Veröffentlichung des Wettbewerbes einschließlich aller Unterlagen am …… .
Möglichkeit der Besichtigung ….. und …….
Abgabe Interessensbekundungen der ersten Stufe bis …… bei
Nach Auswertung der Interessenbekundungen der ersten Stufe durch die Stadt Köln erfolgt die Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes in der zweiten
Stufe an maximal zehn Interessenten.

## Gewährleistung

Dieser Ideen- und Investorenwettbewerb stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

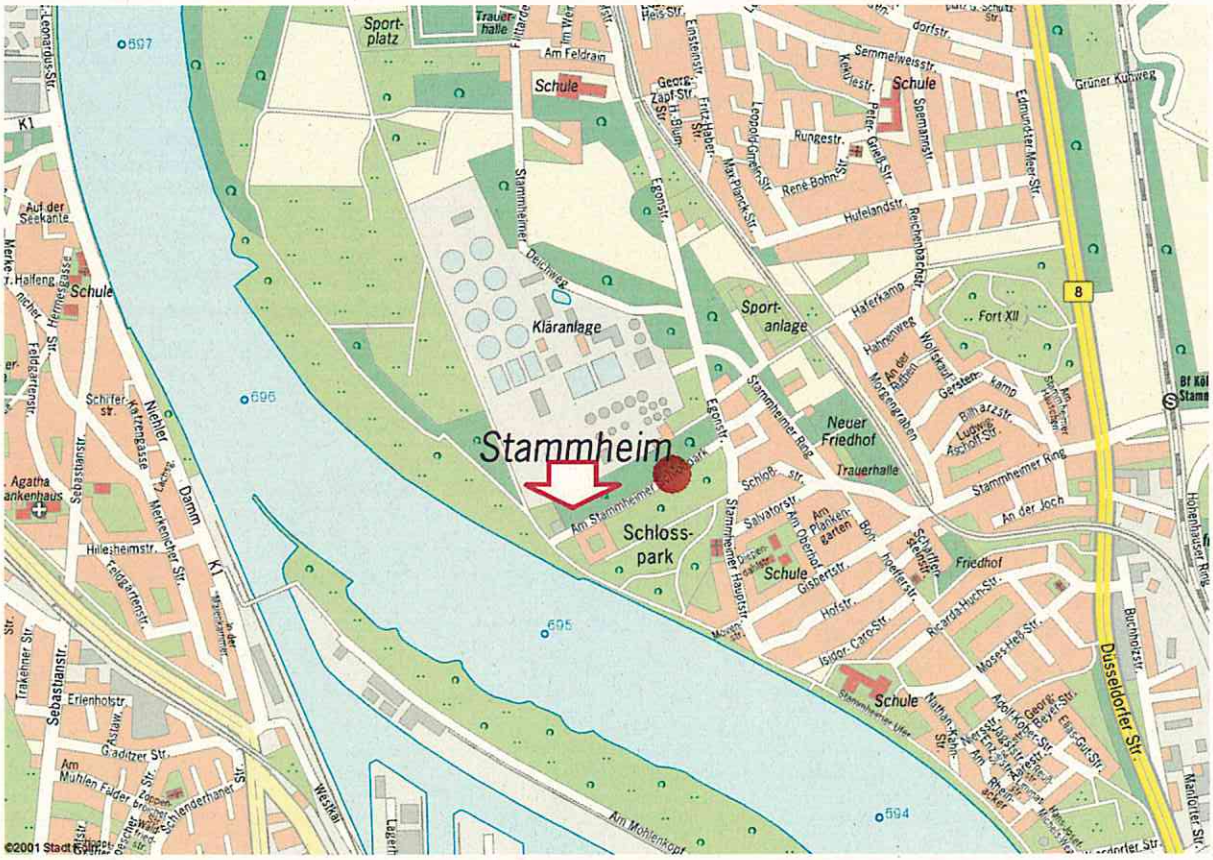
Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Verkaufssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Köln für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Ideen- und Investorenwettbewerb. Die Stadt Köln behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Ideen- und Investorenwettbewerb ausdrücklich vor. Aus dem Ideen- und Investorenwettbewerb kann zudem keinerlei Anspruch auf Verkauf des Grundstücks mit den in dem Ideen- und Investorenwettbewerb genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Mit der Veröffentlichung des Ideen- und Investorenwettbewerb ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Köln nicht honoriert.
Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.

## Auslober

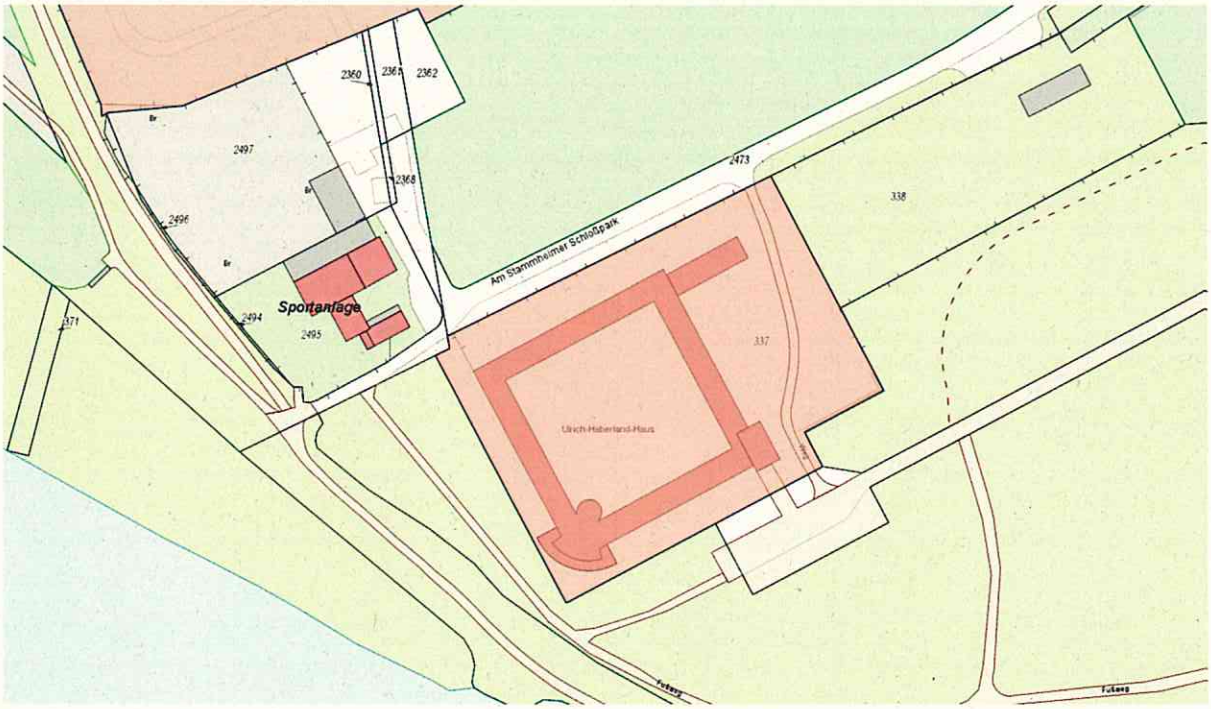
Stadt Köln,
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

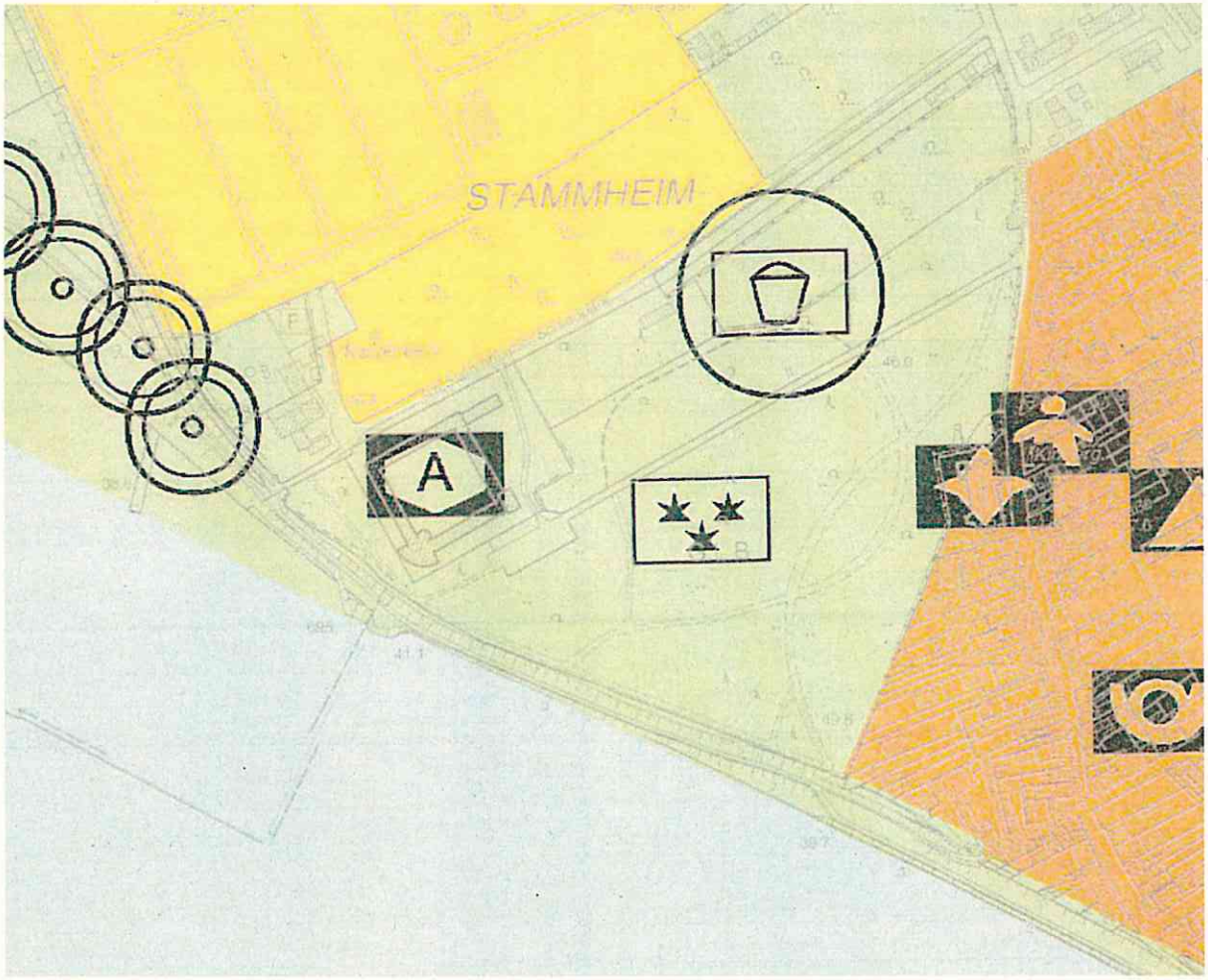
# Lageplan (Ulrich-Haberland-Haus durch Pfeil markiert)



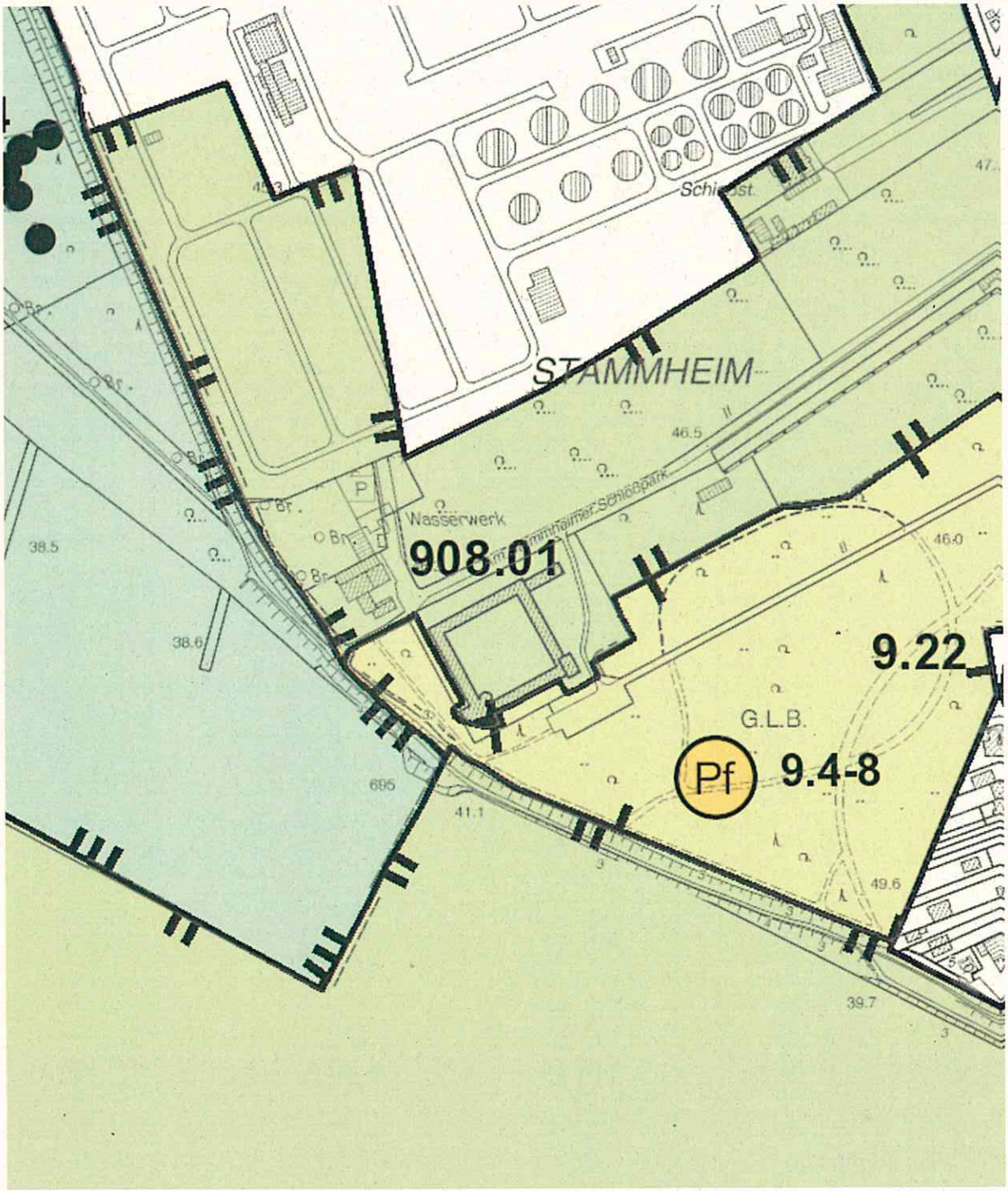
# Grundkarte (Grundstück rot markiert)



## Flächennutzungsplan



## Landschaftsplan



## Foto ( Außenansicht aus südwestlicher Richtung)



## Grundriss Erdgeschoss ( nicht maßstäblich )

