

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau von Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Causemannstr. 29 - 31, 50769 Köln-Merkenich und Abbruch der bisherigen Flüchtlingsunterkunft - Anpassung des Planungsauftrags

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Integrationsrat	29.10.2018
Liegenschaftsausschuss	30.10.2018
Ausschuss Soziales und Senioren	06.11.2018
Wirtschaftsausschuss	06.11.2018
Bauausschuss	12.11.2018
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	15.11.2018
Stadtentwicklungsausschuss	15.11.2018
Finanzausschuss	19.11.2018
Rat	22.11.2018

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, die eigenen städtischen Planungen zu einer Neubebauung im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Causemannstr. 29-31, 50769 Köln-Merkenich, Gemarkung Worringen; Flur 89; Flurstücke 524 und 805, einzustellen.

Stattdessen beauftragt der Rat die Verwaltung mit der Prüfung, inwieweit das Grundstück mit der Maßgabe vermarktet werden kann, auf dem Grundstück sowohl einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung, als auch öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.000 m² zu errichten.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

In seiner Sitzung am 28.09.2017 (Vorlage 2267/2017) hat der Rat beschlossen, Planungen zum Abbruch der Bestandsgebäude auf dem städtischen Grundstück Causemannstr. 29-31, 50769 Köln-Merkenich, Gemarkung Worringen; Flur 89; Flurstücke 524 und 805, sowie Planungen zu einer Neubebauung im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf diesem Grundstück aufzunehmen.

Ergänzend hat der Rat in seiner Sitzung am 20.03.2018 (Vorlage 0420/2018) beschlossen, den Abriss der maroden Bestandsgebäude vorzuziehen bevor die Neubauplanung vorliegt. Die Abbrucharbeiten sind inzwischen beauftragt und werden voraussichtlich bis spätestens Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Zwischenzeitlich hat sich im Dialog der Verwaltung mit lokalen Initiativen aus dem betroffenen Stadtteil die Frage ergeben, ob auf dem in Rede stehenden Grundstück neben Wohnraum auch Einzelhandel zur öffentlichen Nahversorgung entstehen kann, da heute schon ein entsprechendes Defizit an Versorgungsangeboten im Stadtteil Merkenich besteht. Die rein öffentlich geförderte Wohnbebauung würde insofern das bestehende Defizit noch verschärfen.

Die Verwaltung hat sich vor diesem Hintergrund und parallel zum bestehenden Planungsauftrag mit dieser Alternative inhaltlich befasst. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht bestätigt die Verwaltung die Notwendigkeit, die Nahversorgungssituation in Merkenich aufzuwerten. Das aktuell bestehende – letzte und einzige – Angebot für eine Lebensmittel-Grundversorgung im Stadtteil ist aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten in seiner Existenz akut gefährdet. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist keine Potenzialfläche für eine Verlagerung und Vergrößerung vorhanden. Sofern also eine Möglichkeit besteht, zusätzliche Flächen für ein Einzelhandelsangebot zu akquirieren, sollte dieses idealerweise in Kombination mit einer entsprechenden Wohnbebauung realisiert werden, so dass sowohl der bestehende Planungsauftrag des Rates erfüllt, als auch die beschriebene Mangelsituation beseitigt werden kann.

Die Verwaltung hat unter dieser Maßgabe den Vorschlag auch planerisch aufgegriffen und dahingehend eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kombination von Einzelhandel und Wohnraum auf dem in Rede stehenden Grundstück realisierbar ist. Zusätzlich zu einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm wäre die Errichtung sozial geförderter Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2000 qm möglich. Ein Teil der Wohnungen könnte im Gebäude des Lebensmittelmarktes oberhalb der Verkaufsfläche entstehen, der andere Teil in einem separaten reinen Wohngebäude. Zum Nachweis erforderlicher Stellplätze ist voraussichtlich eine Tiefgarage erforderlich, so dass auch für die notwendigen Freianlagen eine ausreichende Fläche zur Verfügung steht.

Ausgehend von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie beabsichtigt die Verwaltung nunmehr, das städtische Grundstück nicht in eigener Regie ausschließlich mit Wohnungen zu bebauen, sondern die Fläche unter der Maßgabe zu vermarkten, neben Einzelhandelsflächen auch eine Mindestfläche an öffentlich gefördertem Wohnraum zu schaffen. Die Beschlussfassung des Rates vom 28.09.2017 (Vorlage 2267/2017) hinsichtlich der Planungszielrichtung für die Wohnbebauung (Familien zu 60 % der Wohnfläche sowie 40 % der Wohnfläche für andere Personen) und der Errichtung einer Kindertagesstätte im Umfeld werden von der Verwaltung dabei weiterhin berücksichtigt.

Die betroffenen Gremien werden von der Verwaltung über die weitere Entwicklung zeitnah informiert.