

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.02.2019
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.03.2019

Sachstandsbericht Neubau Bezirksrathaus Innenstadt AN/1047/2018 - Stand 03.12.2018

Der Rat hat in seiner Sitzung am 5.7.2018 auf gemeinsamen Antrag der SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis90/Die Grünen, der Fraktion DIE LINKE und der FDP-Fraktion (AN/1047/2018) zum Neubau des Bezirksrathauses Innenstadt am Laurenzplatz einstimmig beschlossen:

1. „Der Rat beauftragt die Verwaltung mit den Planungen für den Neubau eines Bezirksrathauses für die Innenstadt am Laurenzplatz. Das Bezirksrathaus soll die Belange und Bedarfe von bezirklicher Politik und Verwaltung unter einem Dach vereinen.
Der Neubau soll die Funktionalitäten des Bürgeramtes mit dem aktuell an diesem Standort befindlichen Kundenzentrum aufnehmen und die bestehenden Raumbedarfe der Bezirksvertretung Innenstadt und ihrer Fraktionen und Einzelmandatsträger berücksichtigen.
Hierzu ist ein entsprechendes Raumkonzept zu erstellen.
2. Für die Zeit des Abrisses und Neubaus ist für das Kundenzentrum ein zentraler und bürgerorientierter Interimsstandort zu planen und zu realisieren.
3. Für den Neubau ist ein entsprechender Architekturwettbewerb vorzubereiten, der insbesondere die Entwicklungen des unmittelbar angrenzenden "Laurenz-Carrés" berücksichtigt. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche Organisationsform (Eigenregie oder Fremdvergabe) zu einer schnellen und kostenoptimierten Realisierung führt. Gegebenenfalls ist eine Entwicklung im Rahmen des Gesamtprojektes "Laurenz-Carré" unter städtebaulichen sowie kosten- und terminoptimierten Aspekten zu prüfen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit über die Raumbedarfe des Bezirks Innenstadt hinaus die angekündigten zusätzlichen Raumbedarfe der Verwaltung im Innenstadtbereich (s. Vorlage 1462/2018) zumindest teilweise in dem neuen Gebäude abgebildet werden können.

Die Verwaltung wird beauftragt, den zuständigen Gremien des Rates bis Ende 2018 Vorschläge zur Entscheidung vorzulegen. Die Bezirksvertretung Innenstadt ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Die Verwaltung teilt dazu folgenden aktuellen Sachstand mit:

1. Die Verwaltung hat mit den Nutzerdienststellen und den Beteiligten der Bezirksvertretung einen Workshop zur Entwicklung der Raumbedarfe und des Raumkonzepts durchgeführt und zum Abschluss des städtebaulichen Verfahrens Laurenz-Carré vorgelegt.
Im Ergebnis schließt der Workshop mit einem Bedarf von **neu 8.200 m² Bruttogesamfläche (BGF)**, im Vergleich zu **6.200 m² BGF im Bestand**.
Zusätzliche Nutzungen jenseits des Bezirksrathauses wurden dabei nicht vorgesehen.

Das Verfahren Laurenz-Carré ergab im Hinblick auf das Bezirksrathaus:

- Die Ausweitung eines Raumprogramms städtischer Bedarfe auf private Grundstücke der Gerchgroup AG ist seitens des Eigentümers nicht erwünscht.
- Das Grundstück des Bezirksrathauses der Stadt Köln ist begrenzt, unter anderem durch die beiden Plätze Karl-Küpper-Platz und Laurenzplatz, die nicht überbaubar sind.
- Die heutige Höhenentwicklung entspricht weitestgehend auch den zukünftigen maximalen Höhen für diesen Standort.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der heutige Umriss (inklusive der heutigen Höhen) des Bezirksrathauses auch den Rahmen für den Neubau bildet und eine oberirdische BGF auf circa 6.200 m² beschränkt bleibt.

Die ermittelte BGF Neu bedeutet also eine Überschreitung der zur Verfügung stehenden Flächen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass das Bestandsgebäude derzeit jenseits des überhöhten Erdgeschosses eine Regelgeschosshöhe von knapp unter 3 m aufweist, die aufgrund der heutigen technischen Anforderungen nicht mehr realisierbar sein wird, das heißt bei gleicher Gebäudehöhe ist ein Geschoss Nutzfläche (derzeit circa 780 m²) und damit insgesamt voraussichtlich circa 2.700 m² BGF weniger umsetzbar.

Um unter den oben genannten Rahmenbedingungen eine belastbare und verlässliche Aussage über die Realisierbarkeit des neuen Bezirksrathauses auf dem vorhandenen Grundstück vorlegen zu können, ist vorgesehen, ein externes Büro mit der Erstellung von Machbarkeitsstudien auf Grundlage des Bestandsgrundstückes zu beauftragen.

Hiermit soll die maximal mögliche Nutzfläche erzielt werden. Welche konkreten Auswirkungen auf die angestrebten Funktionen des Bezirksrathauses eintreten könnten, wird nach Vorlage der Prüfergebnisse mitgeteilt. Nächste Planungsschritte können erst erfolgen, sobald die Planungsgrundlagen ermittelt sind und die weitergehenden Entscheidungen getroffen wurden.

2. Die Verwaltung prüft derzeit die Möglichkeiten zu einer vorübergehenden Unterbringung des Kundenzentrums.
3. Erst wenn die Ergebnisse der externen Prüfung vorliegen, können die weiteren Verfahrensschritte eingeleitet werden.
4. Auf die Ausführungen unter 1. wird verwiesen.

Gez. Greitemann