

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt;
hier: Bauvorhaben Hohenzollernring 62**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	04.06.2020
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2020
Rat	18.06.2020

Beschluss:

Der Rat

- a) beauftragt die Verwaltung, am Standort Hohenzollernring 62, abweichend von den Vorgaben aus dem Höhenkonzept/Ringkonzept die Planungen für den Neubau eines Hochhauses fortzuführen.
- b) beschließt, dass für den Standort Hohenzollernring 62 im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens eine Höhenentwicklung bis maximal 67m über Gehweg inkl. Technik geprüft werden soll

Alternativen:

zu a)

Der Rat hält an der bisherigen Beschlusslage fest und bestätigt für eine Entwicklung auf dem Grundstück Hohenzollernring 62 die bisher definierte Höhenentwicklung für einen Neubau mit 22,50 m über Gehweg plus ein zurückversetztes oberstes Geschoss in Kombination mit den maximalen Geschossigkeiten von VI plus I Geschossen und Flachdach. Durch Beschluss der Alternative a) entfällt sowohl der Hauptbeschluss b) als auch die Alternative zu b).

zu b)

Der Rat beschließt für den Standort Hohenzollernring 62, dass im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens eine Höhenentwicklung bis maximal 99m über Gehweg inkl. Technik geprüft werden soll.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Umsetzung der Planung hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Das Plangebiet ist heute vollständig bebaut / versiegelt und wurde zu Büro- und Geschäftszwecken genutzt. Die zukünftige Bebauung soll ebenfalls als gemischt genutzte Immobilie für Einzelhandel/Büro/Hotel entwickelt werden und wird einen wesentlich besseren Dämmstandard und eine moderne Wärmebereitstellung aufweisen, so dass gegenüber dem heutigen Zustand eher mit einer Abnahme der Emission von Klimaschadgasen zu rechnen ist.

Begründung

Anlass

Ein Joint Venture der PROXIMUS REAL ESTATE AG und der Quantum Immobilien AG – plant am Hohenzollernring 62 die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes für Einzelhandel/Büro/Hotel. Der Bestand inkl. der vorhandene Hochpunkt sollen abgebrochen werden, da sich die ursprünglich angedachte Sanierung wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Am Friesenplatz soll somit an einem der wichtigsten und hochfrequentierten westlichen Innenstadteingänge ein dem Standort angemessener Neubau entstehen.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage Bestandteil des vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Höhenkonzepts für die linksrheinische Innenstadt und dort konkret Bestandteil des Teilbereichs Ringe (Ringkonzept).

In den nachfolgenden Abschnitten wird das Neubauvorhaben, ebenfalls als Hochpunkt geplant, beschrieben sowie ein Abgleich zu den Vorgaben des Höhenkonzeptes dargestellt.

Beschreibung Bestandssituation

Die heutige Situation ist durch jahrelange Leerstände stark gekennzeichnet während in direkter Nachbarschaft zahlreiche jüngere Entwicklungen eine erhebliche Wandlung des Standorts einläuten. Das zu überplanende Gebäude Hohenzollernring 62 wurde Ende der 60er Jahre erbaut und ist aufgrund seines Zustands heute weder wirtschaftlich vermietbar noch im Hinblick auf seine Volumetrie und Erdgeschossausformung befriedigend.

Der Standort des Gebäudes befindet sich an bedeutender städtebaulicher Position – an der Schnittstelle der Innenstadt zum belgischen Viertel definiert es die südliche Raumkante des Friesenplatzes im Übergang zum Hohenzollernring. Bereits im Vorfeld entstandene Studien thematisieren den Umgang mit dem Gebäude inkl. seiner Höhenentwicklung bei gleichzeitiger Erfüllung wirtschaftlicher Kriterien.

Der Stadtraum ist am Projektstandort darüber hinaus durch eine hohe und stark differenzierte Verkehrsdichte geprägt. Die sich kreuzenden Achsen Hohenzollernring, Venloer Straße, Magnusstraße und Friesenstraße sowie der unter dem Friesenplatz liegende U-Bahnhof führen zu einer hochfrequentierten Nutzung verschiedenster Verkehrsteilnehmer.

Demgegenüber steht auf dem südlichen Teil des Friesenplatzes ein verhältnismäßig wenig qualifizierter öffentlicher Raum für die Abwicklung der Fußgänger- und Radfahrfrequenzen zur Verfügung. Eine heute städtebaulich wenig zufriedenstellende Situation.

Bestehendes Planungsrecht: Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Grundstücks Hohenzollernring 62 zweigeteilt. Im westlichen Bereich und somit entlang der Ringe wird eine Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Im Osten, orientiert zum Friesenwall ein Besonderes Wohngebiet (WB) (vgl. Anlage 1)

Der bestehende Bebauungsplan mit der Nummer 66459/16 folgt dieser Darstellung. Im Westen wurde die Baufläche als ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, im Osten zum Friesenwall besteht die Festsetzung Besonderes Wohngebiet (WB) (vgl. Anlage 2)

Vorhabenbeschreibung

Die seit Jahren unzufriedenstellende Situation soll durch das Neubauvorhaben behoben werden. Der Investor plant das Projekt als gemischt genutzte Immobilie für Einzelhandel/Büro/Hotel zu entwickeln. Die Projektentwicklung sieht, wie auch bereits im bisherigen Bestand vorhanden, einen Hochpunkt vor. Die besondere Lagequalität des Plangrundstücks lässt eine Angebotsentwicklung für in Köln stark nachgefragte, moderne und hochwertige Büroflächen erwarten.

Trotz des relativ kleinen Grundstückszuschnitts ist das zuvor beschriebene Manko im öffentlichen Raum zugleich auch Chance für eine Neubebauung, da durch die Situierung des Gebäudes im Erdgeschoss es möglich wird, das Platzangebot für den öffentlichen Raum zu qualifizieren und besser mit den Verkehren des U-Bahnhofs zu verknüpfen.

Die kompakte Grundstücksgröße führt in Verbindung mit den wirtschaftlichen Rahmendaten und der städtebaulichen Prominenz zur qualifizierten Auseinandersetzung mit der Höhensetzung und der Gestaltung des öffentlichen Raums entlang des Hohenzollernrings und des Friesenplatzes unter Einbezug der relevanten U-Bahnabgänge zum U-Bahnhof Friesenplatz.

Im Städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln nehmen die Kölner Ringe einen bedeutenden Entwicklungsraum insbesondere bezogen auf den öffentlichen Raum ein.

Dabei soll an diesem wichtigen Standort eine hochklassige und nachhaltige Architektur entstehen und zugleich eine Signalwirkung für die Aufwertung dieses Bereichs der Innenstadt sowie der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Köln Innenstadt ausgehen. Der Investor zeigt sich damit bereit, auch in wirtschaftlich unklaren Zeiten zu investieren. Der Beschlussvorlage ist eine Studie beigelegt, die das geplante Vorhaben in den Grundzügen skizziert. Vorgeschlagen wird seitens des Investors ein Höhenspektrum von 67 bis 99 m, das im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens weiter untersucht werden soll (vgl. Anlage 6).

Zukünftiges Planungsrecht: Der bestehende Bebauungsplan muss zur Durchführung des Vorhabens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) überplant werden.

Bestehende Beschlusslage zum Höhenkonzept

Der Standort Hohenzollernring 62 ist Bestandteil diverser Beschlüsse aus der Vergangenheit, die Festlegungen zur Höhenentwicklung für die linksrheinische Innenstadt, im Besonderen für die Konzeption einer Höhenentwicklung entlang den Kölner Ringe, beinhalten.

Die nachstehenden Beschlüsse wurden vor dem Hintergrund gefasst, die historische Stadtsilhouette zu schützen, aber auch Weiterentwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Hochpunkte wurden in diesem Zusammenhang nur für ausgewählte Standorte entlang der Ringe definiert. Der Standort Hohenzollernring 62 gehört nicht dazu.

Die angestrebte Vorhabenentwicklung am Standort Hohenzollernring 62 steht in diesem Zusammenhang den folgenden Beschlüssen entgegen:

- 2001 - Beschluss StEA (03.07.2001) – Bauliche Höhenentwicklung an den Kölner Ringstraßen (Auszug) – vgl. Vorlage 0752/001:

Höhenfestlegung für das Grundstück Hohenzollernring 62: VI Geschosse plus I Geschoss, Flachdach (vgl. Anlage 3)

Begründung (als Auszug aus dem Beschluss): Nachdem das Gerling Ring-Karree nach Plänen von Sir Norman Foster fast fertig gestellt wurde und Ende Juni 2001 eröffnet werden soll, ist einhellige Meinung der Workshop Teilnehmer dass im Umfeld des Friesenplatzes (sowohl innerhalb der Ringe als auch auf der Außenseite der Ringe) keine andere höhenmäßige Entwicklung der Gebäude und auch auf der Südseite des Gerling-Karrees keine höhere Bebauung als heute vorzusehen ist.

- 2007 – Beschluss Rat (15.05.2007) – Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt – vgl. Vorlage 0015/007

Das Ringkonzept wird Bestandteil des Höhenkonzeptes.

Für das Grundstück Hohenzollernring 62 erfolgt eine Höhenfestlegung auf: max. 22,50m plus ein zurückversetztes weiteres oberstes Geschoss sowie entsprechend des Detailplanes Ringe eine Festlegung der Geschossigkeiten, hier: VI Geschosse plus I Geschoss und Flachdach (vgl. Anlage 4).

Zu den Höhenfestlegungen entlang des Rings wird folgendes ausgeführt: Entlang des Ringes, der durch die gründerzeitliche Bebauung der „Stübbenschen Neustadt“ und durch große Blockstrukturen geprägt ist, gilt das Ringkonzept von 2001. Es sollen aber auch Solitäre von maximal 60m Gebäudehöhe über Gelände zulässig sein, wenn diese innerhalb der Blöcke liegen und um etwa eine Gebäudetiefe zurückspringen (maximale Gebäudehöhe inklusive der technischen Aufbauten o.Ä. 115m ü. N.N.). Dadurch bleibt die Traufkante der bestehenden, meist siebengeschossigen Bebauung für den Betrachter auf den Ringen maßstabsbildend und prägend. Die zurückversetzte, höhere Bebauung tritt in den Hintergrund (Beispiel Gerling Karree) Für Solitäre an der Ringinnen- und Ringaußenseite gilt, dass diese nur an den Kreuzungsbereichen der Ringstraße mit den Haupterschließungsstraßen möglich sein sollen, um diese Hauptverkehrsachsen im Stadtkörper deutlich zu markieren. Außerdem gilt die Zulässigkeit der Solitäre nur in den im Flächennutzungsplan als MK-Bereich dargestellten Flächen, damit die Bereiche, die überwiegend dem Wohnen dienen, nicht durch höhere Bauten beeinträchtigt werden.

- 2009 – Beschluss Rat (26.03.2009) - Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt, hier: Konkretisierung im Bereich der Ringe – vgl. Vorlage 5541/2008

Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt, das der Rat am 15.05.2007 beschlossen hat, beinhaltet für die Ringstraßen das vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossene „Ringkonzept 2001“. In diesem „Ringkonzept 2001“ sind für die Gebäude beiderseits des Rings maximale Geschosshöhen festgelegt, aber keine maximalen Gebäudehöhen vorgegeben. Der Rat beschließt, dass für die Ringstraßen das Ringkonzept derart angepasst wird, dass für die angegebenen Geschosshöhen maximale Gebäudehöhen festgeschrieben werden.

Bei zukünftigen Bauvorhaben sollen nicht nur die maximalen Geschosshöhen eingehalten werden sondern auch maximale Gebäudehöhen.

Der Höhenfestlegung für das Grundstück Hohenzollernring 62 mit VI Geschossen plus I Geschoss, Flachdach werden somit folgende Höhen zugeordnet bzw. bezogen auf den Beschluss 2007 wie folgt konkretisiert: maximale Wandhöhe des Gebäudes: 22,50m über Gehweg, darüber hinaus ist ein zurückversetztes Staffelgeschoss von 3,20m Höhe zulässig, das um 2m von der Traufkante zurückspringt. (vgl. Anlage 5)

Hinweis auf den Beschluss des Hauptausschusses am 07.04.2020 für ein "Konzept für die Höhenentwicklung zukünftiger Bauvorhaben für den Bereich der „Inneren Stadt“" – vgl. AN/0384/2020

Der Hauptausschuss hat am 07.04.2020 die Verwaltung beauftragt, das vorgenannte Konzept zu erarbeiten. Die bereits bestehenden Grundlagen wie das 2007 beschlossene Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt soll der weiteren Entwicklung zugrunde gelegt werden. Ob geänder-

te Rahmenbedingungen zu einem Veränderungsbedarf führen, soll im Verfahren diskutiert werden. Das beschriebene Vorhaben Hohenzollernring 62 läuft dieser Auseinandersetzung voraus.

Zusammenfassung und Fazit

Bezogen auf die vorgenannte Beschlusslage widerspricht das beschriebene Vorhaben zunächst der vorgenannten Beschlusslage sowohl bezogen auf die Höhenvorgaben (max. 22,50m plus ein zurückversetztes Geschoss) als auch im Hinblick auf die Anordnung von Solitären (Hochpunkt durch Gerling Ring-Karree bereits vorhanden).

Im Rahmen der bestehenden Beschlusslage wäre eine Sanierung im Bestand und damit der Erhalt des bestehenden Hochpunktes (mit einer Höhe von ca. 39m) möglich. Hier wirkt der Bestandsschutz. In den vergangenen Jahren wurden dazu mehrere Studien von Verwaltung und Politik begleitet. Auf Basis der Berechnungen des aktuellen Eigentümers hat sich dieser Ansatz jedoch wirtschaftlich als nicht tragbar erwiesen.

Aufgrund dieser Ausnahmesituation in Verbindung mit der Vorprägung durch das bestehende Hochhaus sowie der seit Jahren städtebaulich unzufriedenstellenden Situation vor Ort kann sich die Verwaltung vorstellen, an dieser Stelle den Vorhabenträger dahingehend zu unterstützen und zu begleiten, das Gebäude auf Basis dieser Ausnahmetatbestände durch Abriss und Neubau anstelle einer Sanierung zu ersetzen.

Bezogen auf die zukünftige Höhenentwicklung soll im Rahmen der nächsten Schritte (zweistufiges Qualifizierungsverfahren) geprüft werden, welche Höhenentwicklung für den Standort angemessen ist. Der Vorhabenträger schlägt, wie zuvor beschrieben vor, eine Höhenentwicklung von 67 bis 99m im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens prüfen zu lassen.

Die Verwaltung hat diesen Vorschlag bewertet und empfiehlt bereits für das Qualifizierungsverfahren den maximalen Spielraum auf 67m Gebäudehöhe über Gehweg inkl. Technik für das Qualifizierungsverfahren zu begrenzen und damit eine Orientierung an den bestehenden Hochpunkten im unmittelbaren Umfeld vorzunehmen. Über dieses zusätzliche Potential wird sowohl in städtebaulicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht Spielraum für eine zeitgemäße Entwicklung geboten, ohne die Maßstäblichkeit des Standorts, wie es bei einer Bebauung über diese Vorgabe hinaus (bis 99m) möglich wäre, unangemessen zu verändern.

Bei der Ausnutzung von Grundstücken stehen u.a. die Bruttogrundfläche (BGF) und die Höhenentwicklung bezogen auf die Ausformung von Proportionen miteinander in Verbindung. Seitens des Vorhabenträgers wird eine Verdopplung der bisherigen BGF angestrebt. Dies wird von der Verwaltung kritisch gesehen, da es aufgrund der gebotenen Höhenbegrenzung zu unvorteilhaften Proportionen kommen kann. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dass im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens überprüft wird, welche Bruttogrundfläche (BGF) im Rahmen des maximalen Höhenspielraums (bis 67m) städtebaulich in ihrer Maßstäblichkeit wirksam werden kann.

Nächste Schritte (Ausblick)

Sofern die Verwaltung mit der Fortführung der Planung beauftragt wird, wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger ein zweistufiges Qualifizierungsverfahren vorbereiten.

Die Vorhabenträgerin wird dazu im weiteren Verfahren eine Mehrfachbeauftragung mit geeigneten Planer*innen/Architekt*innen durchführen lassen um sowohl den Städtebau als auch den Hochbau mit dem umgebenden Freiraum zu qualifizieren.

Im Voraus dazu erfolgt eine Grundlagenermittlung (u.a. verkehrliche Maßgaben, zu berücksichtigende Umweltbelange, etc.), die als Rahmenbedingungen bzw. als nachzuweisende Aspekte in das Qualifizierungsverfahren einfließen. Auch die Überprüfung der Blickbeziehungen auf den Kölner Dom wird im Rahmen des Verfahrens erforderlich werden (vgl. Anlage 7).

Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens soll anschließend in die erforderliche Bauleitplanung einfließen.

Gleichermaßen ist die Stadt Köln aufgefordert, das Meldeverfahren von städtischen Bauvorhaben, die auf das Welterbe Auswirkungen haben können, an die UNESCO einzuhalten, d.h. es wird eine ent-

sprechende Unterrichtung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW erfolgen.

ANLAGEN:

- Anlage 1 Auszug FNP
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 66 459/16
- Anlage 3 Auszug Beschluss 2001 – Höhenentwicklung an den Ringstraßen
- Anlage 4 Auszug Beschluss 2007 Höhenkonzept
- Anlage 5 Auszug Beschluss 2009 Ringkonzept
- Anlage 6 Studie Vorhaben
- Anlage 7 Blickbeziehungen