

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

Vorlage 1152/2020

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zur Niederschrift der Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 16.06.2020**

RM Frenzel fragt, ob das Höhenkonzept für die linksrheinische Innenstadt nicht gegenstandslos werde, wenn weitere Ausnahmen beschlossen würden. Er möchte deshalb wissen, wie der Zeitplan der Verwaltung für das Höhenentwicklungskonzept für die „Innere Stadt“ aussehe. Er bittet um die Vorlage einer städtebaulichen Studie für die Errichtung eines Gebäudes im Rahmen des Höhenkonzepts Irh. Innenstadt (22,50 m +x) sowie einer städtebaulichen Studie für die Bestandssanierung (39 m). Er hält in diesem Zusammenhang eine Visualisierung der Hochhäuser (67 m, 99 m) für hilfreich und fragt außerdem, wie die Verwaltung die Variante der Errichtung eines Neubaus in der Höhe des Bestandsgebäudes beurteile.

RM Pakulat erkundigt sich nach der Brutto-Grundfläche (BGF) des Bestands sowie einer ausführlichen Höhenkartierung im Umfeld. Sie bittet um entsprechende Informationen zur nächsten Sitzung.

RM De Bellis-Olinger erinnert daran, dass vor nicht allzu langer Zeit ein gemeinsamer Antrag zum „Hochhauskonzept“ beschlossen worden sei. Sie zeigt Verständnis für die gestellten Fragen. Dennoch müsse klar sein, was künftig geplant werden solle, denn die vorhandenen Flächen seien endlich. Sie fragt, ob es bei den vom Rat beschlossenen Höhen bleibe oder ob hier Veränderungen notwendig seien.

RM Sterck hält die Verwaltungsvorlage für falsch und irreführend. Er verweist in diesem Zusammenhang auf das 2007 beschlossene Höhenkonzept. Hier sei beispielsweise festgelegt worden, unter welchen Bedingungen Hochhäuser am Ring zu bauen seien. Eigentlich müsse der Beschlusstext lauten: *„Der Rat beauftragt die Verwaltung in Erfüllung des Höhenkonzepts/Ringkonzepts die Planungen für den Neubau eines Hochhauses fortzuführen“*.

Stellungnahme der Verwaltung

Bezogen auf die vorhandene Beschlusslage sind auf Basis des beschlossenen Höhenkonzepts sowie in Verbindung mit ergänzenden Beschlüssen zum Höhenkonzept (wie dem Ringkonzept) an den Ringstraßen Gebäude von maximal 60m Gebäudehöhe möglich, jedoch besteht hier neben definierten Standorten für eine solche Höhe die Maßgabe, dass es sich um Solitäre handeln soll. Am Standort Friesenplatz besteht über das „Gerling Karree“ mit bis zu 64m Höhen bereits eine solche Bebauung.

Die Verwaltung sieht die für diesen Fall vorliegende Fallkonstellation jedoch als Ausnahme im Umgang mit dem Höhenkonzept, da der Standort bereits durch ein Hochhaus vorgeprägt ist, darüber hinaus besteht vor Ort seit Jahren eine städtebaulich unzufriedenstellende Situation durch Leerstand sowie der damit verbundenen Verwahrlosung des Bereiches. Aus diesen Gründen 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.

Das Hochhaus in seiner ursprünglichen Höhe neu zu errichten verändert die vorgenannte Sachlage in Bezug auf das Höhenkonzept nicht. Nach Abbruch entfällt der Bestandsschutz. D.h. auch diese Variante wäre als Ausnahme zu werten.

Am 07.04.2020 hat der Hauptausschuss die Verwaltung beauftragt ein „Konzept für die Höhenentwicklung zukünftiger Bauvorhaben für den Bereich der „Inneren Stadt“ zu erarbeiten. Ob es im Rahmen der Überarbeitung zu grundsätzlich neuen Festlegungen für den bislang beschlossenen Geltungsbereich des Höhenkonzeptes kommen wird, ist Bestandteil des Verfahrens. Die Zusammenhänge zwischen Höhenkonzept und dem Schutz des Kölner Domes und der Romanischen Kirchen werden in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung sein. Das Höhenkonzept ist ein Instrument, welches erarbeitet wurde, als der Kölner Dom durch das Welterbekomitee in die „Liste des Welterbes in Gefahr“ eingetragen wurde.

Durch die Abweichung vom Höhenkonzept bezogen auf das Bauvorhaben Hohenzollernring 62 ist von der Wirkung tendenziell davon auszugehen, dass das Höhenkonzept (als informelle Planung nach Baugesetzbuch) mindestens für den Bereich Friesenplatz seine Steuerungswirkung verliert. Von einem Verlust der Steuerungswirkung für das Höhenkonzept insgesamt ist auszugehen, wenn es kontinuierlich zu Abweichungen (insbesondere in dieser Größenordnung) kommt.

Unabhängig vom Höhenkonzept würde das Bauvorhaben Hohenzollernring 62, sofern ein Beschluss zur Planung eines Hochhauses am Standort gefasst wird, regulär dem Meldeverfahren an die UNESCO unterliegen.

Die Frage nach ergänzenden Informationen und Materialien wird wie folgt beantwortet bzw. es wird folgendes vorgeschlagen:

1. Studie zur Bestandssanierung
Eine erneute Studie zur Bestandssanierung erscheint nicht sinnvoll. 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.
2. Bruttogrundfläche (BGF) des Bestandes
Die oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) des Bestandsgebäudes wird seitens des Vorhabenträgers mit 13.565 qm angegeben.
3. Visualisierung der Hochhäuser (67m und 99m)
Eine Visualisierung der Hochhäuser (67m und 99m) liegt der Beschlussvorlage bei (vgl. Anlage 6).
4. Untersuchung Bebauung analog Vorgaben Höhenkonzept und ausführliche Höhenkartierung im Umfeld des Bauvorhabens

Eine Untersuchung einer Bebauung analog den Vorgaben des Höhenkonzeptes und eine ausführliche Höhenkartierung im Umfeld des Bauvorhabens liegen der Verwaltung bisher nicht vor.

Vorschlag der Verwaltung:

Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung wird die zukünftige Bruttogeschossfläche anhand von einer dreidimensionalen Massenstudie im Stadtmodell überprüft.

Dieser Auftrag kann der Verwaltung im Rahmen der Beschlussfassung mit auf den Weg gegeben werden.