

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

611/2 Wagn KeSB

Freigabedatum 10.11.2016

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

#### Kooperatives Verfahren Deutzer Hafen;

hier: Ergebnis des kooperativen Verfahrens und Beschluss über die Erarbeitung eines integrierten Planes

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	06.12.2016
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	08.12.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2016

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das Ergebnis des kooperativen Verfahrens Deutzer Hafen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Begleitgremiums zur Kenntnis;
2. beschließt, auf dieser Grundlage einen integrierten Plan auf der Ebene einer Vorentwurfsplanung durch das Team COBE erarbeiten zu lassen und die Stadtgesellschaft in diesen Prozess einzubinden;
3. beschließt, auf der Basis der Retentionsraumberechnung vom August 2016 (Anlage 1) die weiteren Untersuchungen für den Hochwasserschutz gemäß den gesetzlichen wasserhaushaltsrechtlichen Vorgaben zu erstellen.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Der Rat der Stadt Köln hat mit seinem Grundsatzbeschluss vom 23.06.2015 (Vorlage 0255/2015) die Weichen für die zukünftige Nutzung und städtebauliche Entwicklung des Deutzer Hafens gestellt. Zur städtebaulichen Qualifizierung des Hafengeländes und des angrenzenden Annexbereiches hat der Rat im Juni 2015 die Verwaltung mit der Durchführung eines kooperativen Verfahrens auf der Basis des Szenarios 3 beauftragt. Der Grundsatzbeschluss wurde am 22.09.2016 (Vorlagen 2348/2016) in der Weise modifiziert, dass die Flächen der Ellmühle, deren Betrieb ursprünglich aufrechtzuerhalten war, in die Entwicklung einbezogen werden soll. Der Erwerb der Flächen durch die moderne Stadt und die Verlagerung der Mühlennutzung machen diese Modifikation möglich.

Das im Februar 2016 zur Vorbereitung der Bauleitplanung gestartete kooperative Verfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Deutzer Hafens hat mit der Abschlusspräsentation am 23./24.09.2016 zu der Empfehlung des Begleitgremiums geführt, den Entwurf des Team COBE als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung Deutzer Hafen zu nehmen. Die Planungsergebnisse werden in der Sitzung zur Verfügung gestellt und sind wie das gesamte Verfahren auf "www.deutzer-hafen.info" dokumentiert.

### Aufgabenstellung und Verfahren

Fünf interdisziplinäre Planungsteams aus Stadt- und Landschaftsplanern, die sich individuell durch Fachingenieure beispielsweise der Disziplinen Nachhaltigkeit, Bauphysik, Wasserbau und Verkehrsplanung verstärkt haben, haben innerhalb eines halben Jahres städtebauliche Entwürfe für den Deutzer Hafen erarbeitet. Dieses Gutachterverfahren wurde eng mit öffentlichen Veranstaltungen begleitet und durch diese gespiegelt. Das Begleitgremium des Verfahrens setzt sich aus Mitgliedern der Lenkungsgruppe Masterplan und fünf weiteren Experten zusammen.

Das kooperative Verfahren wurde mit einem Workshop am 26./27.02.2016 in der Essigfabrik eröffnet. Auf der Basis der Studie des Büros Astoc, die die Grundlage für den Ratsbeschluss von 2015 bildet, und der begleitenden Gutachten, die im Vorfeld bereits zur Hydrologie und Lärm erarbeitet wurden, stand der erste Tag des Workshop 1 im Zeichen der Information und der Vermittlung der Rahmenbedingungen für eine zukünftige Nutzung des Hafens. Auf dieser Basis wurden am zweiten Tag an fünf thematischen Ziele erarbeitet, die in die Aufgabenstellung an die Planungsteams eingeflossen sind. Die fünf thematischen spiegeln die Fragestellungen wider, die sich durch das gesamte Verfahren ziehen und auch in der integrierten Planung maßgeblich weiter bearbeitet werden:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| - Öffentlich und privat    | - Lage, Freiraum, Anbindung,   |
| - sicher und geschützt     | - Hochwasser und Lärm,   |
| - vernetzt und verträglich | - Mobilität, Verkehr, Nachhaltigkeit,  |
| - dicht und gemischt       | - Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe, Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen, Kultur und Freizeit, |
| - vielfältig und bunt      | - Wohnformen, Typologien und Trägerschaften.   |

Die mit dem Workshopergebnis überarbeitete Aufgabenstellung wurde am 08.03.2016 in einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert und diskutiert.

Mit der Ratifizierung der Aufgabenstellung haben die Teams mit der Arbeit begonnen, die sie am 10./11.06.2016 in einer Zwischenpräsentation öffentlich vorgestellt haben. Die aus dieser Runde resultierenden öffentlichen Rückmeldungen an die Teams wurden in die Arbeiten aufgenommen, die am 23./24.09.2016 abschließend präsentiert wurden. Diese drei großen Veranstaltungen des Verfahrens waren sehr gut von einem breiten Querschnitt der Bevölkerung, Anliegern und Nutzern besucht, die sich sehr konstruktiv in das Verfahren eingebracht haben. Wertvolle Anregungen haben die Sensibilität aller für den Ort und die Themen der Umgebung gestärkt.

Allen fünf Teams ist es gelungen, die Anregungen aufzunehmen und passende Antworten für das neue Stadtquartier zu finden. Das Begleitgremium stellte die durchgängig hohe Qualität der Arbeiten und den immensen Ideenreichtum heraus, den das Verfahren generiert hat.

Die überzeugendste Antwort lieferte das Team des Kopenhagener Büros COBE in Zusammenarbeit mit Ramboll Studio Dreiseitl (Überlingen), Transsolar (Stuttgart) und knp.bauphysik (Köln), dessen Arbeit das Begleitgremium einstimmig unter großem Beifall der anwesenden Bevölkerung zur Weiterbearbeitung empfiehlt. Die Preisrichter überzeugte unter anderem die gelungene Integration des industriellen Erbes, die nicht nur im Erhalt der Kran-Bahnen und des ehemalige Löschkrans Ausdruck finden soll. Der Entwurf greift in vielfältiger Weise die Motive des Hafens und der dort ansässigen Ellmühle auf und macht sie zur "DNA" des neuen Viertels. Unterschiedliche Typologien innerhalb der geplanten neuen Baukörper stellen nicht nur die architektonische Vielfalt sicher, sondern auch eine lebendige soziale Mischung - mindestens ein Drittel der Wohnungen soll im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Aktive Erdgeschossnutzungen ermöglichen eine Vernetzung der unterschiedlichen Nutzergruppen.

Die Dichte des Quartiers nimmt von der unbebauten Molenspitze im Norden in Richtung Süden immer mehr zu. Der Freiraum im Norden, der die in Teilen denkmalwerte Ellmühle freistellt, wurde sowohl vom Begleitgremium als auch von den Bürgern gleichermaßen begrüßt. Das Hafenbecken als größter öffentlicher Freiraum und Industriedenkmal wird von weiteren Parks und öffentlichen Plätzen begleitet und schafft so für jede Lage im Quartier eine Verbindung zur Landschaft.

Der Niveauunterschied zwischen der heutigen Hafenkante und dem zukünftigen hochwasserfreien Erschließungsniveau des Hafens entsprechend einem 200-jährlichen Hochwasserereignis wird durch große Treppenanlagen verbunden, wobei das östliche Ufer mit der Abendsonne als urbanes Ufer ausformuliert wird, während das westliche Ufer einen grünen Charakter bekommt. Den Höhepunkt findet diese Planung in einem Wasserbecken am südlichen Ende des Hafenbeckens, in das gefiltertes Regenwasser eingeleitet werden soll und das den Blick über das Hafenbecken auf die Türme des Doms frei gibt.

Für die folgende Planungsphase gaben die Fachleute eine Überarbeitung der Freiräume mit auf den Weg, die aus ihrer Sicht zwar richtig gesetzt, jedoch überinszeniert seien. Der Park auf der Molenspitze im Norden als beispielbarer Stadtraum, der sich für eine Aneignung anbietet, müsse noch ausgearbeitet werden - dessen "Rumpeligkeit" sei noch nicht überzeugend. Eine Bebauung mit experimentellem Wohnungsbau, wie sie von COBE als mögliche Weiterentwicklung skizziert wurde, sah das Gremium kritisch. Ein weiterer Hinweis galt dem Kopfbau am südlichen Hafenende. Der Vorschlag überzeugte hier nicht. Vielmehr bedürfe es eines architektonischen Schlüsselpunktes am Hafenbecken, der dem prominenten Ort gerecht werde. Die Idee, das Wasser zu den Menschen zu bringen, ist gut und sollte nicht aufgegeben werden, wenn auch an der Umsetzbarkeit in der gezeigten Form Zweifel bestehen.

### Weiteres Vorgehen

Das vorliegende Planungskonzept kann im kommenden Jahr 2017 im Detail durch den integrierten Plan vertieft werden. Auf der Basis der vorhandenen Gutachten werden in Zusammenarbeit mit der Fachverwaltung unter anderem folgende Aspekte und Fragestellungen weitergehend untersucht:

#### Verkehr:

Das vorliegende Verkehrskonzept wurde von den Experten als sehr funktional und ausbaufähig bezeichnet. Hieran anknüpfend ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches insbesondere die Angebote des Umweltverbundes (ÖPNV und nicht motorisierter Individualverkehr) begünstigt. Darüber hinaus geht es um konkrete Erschließungsfragen: Wie kann eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgen, und wie wird der ruhende und fließende Verkehr innerhalb des Quartieres organisiert? Welche Modifikationen beziehungsweise Ertüchtigungen sind im Bereich der Siegburger Straße erforderlich? Wie kann der ÖPNV optimiert und ausgebaut werden (unter anderem mit der Planung eines S-Bahn-Anschlusses), um den zukünftigen Nutzern und Bewohnern des Quartiers den

weitgehenden Verzicht auf den MIV zu ermöglichen? Den Aspekt der Barrierefreiheit, der in diesem Verfahren von Anfang an durch die unterschiedlichen Erschließungsniveaus eine große Rolle spielt, gilt es, vertiefend zu untersuchen.

#### Bebauung:

Die Bebauung ist entsprechend den Maßgaben des Begleitgremiums, die Blöcke noch einmal genau zu untersuchen, zu konkretisieren und mit dem Nutzungskonzept in Deckung zu bringen.

#### Nutzung:

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom Juni 2015 ist der Deutzer Hafen als innerstädtisches urbanes Quartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Tertiäre büroartige Nutzungen sind insbesondere in verlärmten Bereichen nahe der Südbrücke und angrenzend zur Siegburger Straße zu verorten. Die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten bietet sich bei der Stadtbahnhaltestelle Poller Kirchweg in zentraler Lage an. Insgesamt ist entsprechend den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln der Wohnnutzung breiter Raum zu geben. Es besteht der Wunsch, die Nutzungsmischung und insbesondere die Belebung des Quartiers durch vielfältig nutzbare Erdgeschosszonen zu unterstützen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage, wie möglichst preiswerter und öffentlich geförderter Wohnungsbau (30 % gemäß Beschlusslage analog "Kooperativem Baulandmodell") angelegt werden kann und an welcher Stelle Grundstücke für Baugruppen angeboten werden sollen, zu untersuchen. Abhängig von der Anzahl der neuen Einwohner, die in den Deutzer Hafen ziehen werden, wird die soziale Infrastruktur wie beispielsweise das Angebot an Kindergärten und Schulen im Nahbereich anzupassen sein.

#### Hochwasserschutz:

Dieser Beschlussvorlage ist als Anlage 1 eine Kurzfassung der auszugleichenden Retentionsvolumen beigefügt, die unter anderem die Grundlage der weiteren Berechnungen zum Retentionsvolumen beziehungsweise dessen zeitlicher Freisetzung bildet. Die Berechnung wurde durch das Büro Ruiz Rodriguez, Zeisler, Blank in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und den Stadtentwässerungsbetrieben Köln erstellt. Dabei wurden alle Dezimeter Kölner Pegel gesondert betrachtet, um den zeitgleichen Ausgleich gewährleisten zu können. Neben der Ausformung des Geländes ist das Thema hochwassergeschütztes Bauen im weiteren Verfahren aufgrund der Lage des Deutzer Hafens im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins zwingend zu klären. Hierbei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsrechts zu erfüllen. Das zukünftige Erschließungsniveau ist auf die Höhe eines 200-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ 200) anzuheben (47,20 m ü. NN), um eine Gefährdung von Menschen und Sachen gemäß Wasserhaushaltsgesetz auszuschließen.

#### Elmühle:

Für das Grundstück der Elmühle ist ein weiteres Qualifizierungsverfahren unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange vorgesehen.

Die Planungen werden durch die moderne Stadt in enger Abstimmung mit der Verwaltung beauftragt. Der integrierte Plan soll im ersten Halbjahr 2017 öffentlich vorgestellt und erörtert werden. Er bildet die Grundlage für die anschließende vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

### **Anlage 1**

Städtebauliche Entwicklung Deutzer Hafen, Dokumentation der auszugleichenden Retentionsvolumen (Kurzfassung)

#### Hinweis:

Die Dokumentation des kooperativen Werkstattverfahrens wird den Ausschussmitgliedern in der Sitzung zur Verfügung gestellt. Sie ist gleichzeitig im Internet verfügbar.