

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

611 Zlon KeSB

Vorlagen-Nummer

1825/2017

Freigabedatum 22.06.2017

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept

Arbeitstitel: "Nördlich Colonia" in Köln-Neustadt/Nord

Mitteilung über das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	29.06.2017
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	10.07.2017
Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2017

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das Ergebnis des architektonischen Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Qualifizierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördlich Colonia" zur Kenntnis;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) nach Modell 1 (Aushang);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Für das Gebiet nördlich des Fernmeldeturms, östlich der Inneren Kanalstraße, südlich der Subbelder Straße und westlich des inneren Grüngürtels (Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstücke 1473, 1474, 1494 und 1495) in Köln-Neustadt/Nord —Arbeitstitel: Nördlich Colonia in Köln-Neustadt/Nord— ist mit Beschluss vom 15.09.2016 gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eingeleitet worden mit dem Ziel, Wohnbebauung festzusetzen. Dabei wurde der Beschluss mit der Maßgabe beschlossen, 30 % geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung soll das Ergebnis des von der Vorhabenträgerin (Parkview Cologne GmbH) durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens sein.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt/Nord im Stadtbezirk 1/Innenstadt. Es umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha (4 000 m²).

Das Plangebiet ist mit einem fünf- beziehungsweise einem achtgeschossigen Gebäude bebaut, welche Büronutzungen sowie eine Berufsfachschule beherbergen.

Die Parkview Cologne GmbH hat die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erworben und beabsichtigt, eine Wohnbebauung sowie ergänzende Nutzungen wie Gemeinschaftsbereiche, kleinere Ladeneinheiten oder Flächen für Dienstleistungen zu entwickeln. Hierdurch wird dem hohen Bedarf an Wohnraum, insbesondere in der Kölner Innenstadt Rechnung getragen.

Das Vorhaben sieht vorwiegend komplett möblierte Apartmentwohnungen in der Größe von circa 20 bis 50 m² vor, die zum Beispiel für studentische Wohnzwecke geeignet sind. Es wird derzeit erörtert, ob teilweise auch größere Wohneinheiten für studentische Wohngemeinschaften realisiert werden.

Die vorhandene Bebauung ist sanierungsbedürftig und soll daher niedergelegt werden.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 25.04.2016 ihre Grundzustimmung zu den Verfahrensgrundsätzen zum "Kooperativen Baulandmodell" in der Fassung vom 17.12.2013 erklärt.

Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Köln (Sondergebiet Fernmeldewesen). Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch geändert, so dass die Planung aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung entwickelt sein wird.

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes hat die Vorhabenträgerin ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) mit insgesamt fünf teilnehmenden Büros in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens sollte unter anderem die komplexe städtebauliche Disposition des Vorhabens von den Teilnehmern geklärt werden. Erwartet wurden sowohl Aussagen zur Höhenentwicklung sowie zur städtebaulich verträglichen Dichte, dem Volumen und der Kubatur. Gleichzeitig sollte eine angemessene Haltung zur heterogenen Struktur der baulichen Umgebung entwickelt werden. Darüber hinaus galt es, ein Gebäude zu entwerfen, welches den hohen funktionalen, nutzungsspezifischen sowie wirtschaftlichen Vorgaben des Bauherrn mit einer für den Ort zeichengebenden Gestaltung vereint. Weitere komplexe Rahmenbedingungen bestanden in der Integration des geförderten Wohnungsbaus sowie im Umgang mit den Themen Lärmschutz, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Mobilität, Wohnqualität im Inneren und Außenraumgestaltung. Die Herausforderung bestand in der Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange untereinander.

Die Jury für das von der Parkview Cologne GmbH beauftragte Verfahren unter Vorsitz von Herrn Prof. Schilling aus Köln hat am 05.05.2017 getagt. Nach intensiver Auseinandersetzung mit den Arbeiten kam die Jury einstimmig zu folgender Rangfolge:

1. Rang: Delugan Meissel Associated Architects, Wien/AUT
2. Rang: Carsten Roth, Hamburg
3. Rang: Kister Scheithauer Gross, Köln

Weitere Teilnehmer: KBNK Architekten, Hamburg
d.n.a. Trint Kreuder, Köln

Die Jury empfahl einstimmig, das Büro Delugan Meissel Associated Architects mit weiteren Planungsleistungen im Sinne der Ausschreibung des Gutachterverfahrens zu beauftragen:

"Der Entwurf bietet anstelle der zu massiven Scheibe der ersten Phase (Zwischenpräsentation) zwei unterschiedliche Türme an, die in der Ausrichtung, Höhe und Fassadengestaltung leicht variieren, jedoch gemeinsam ein spannungsvolles, sehr markant erscheinendes Ensemble mit einer eindeutigen städtebaulichen Haltung bilden. Insbesondere die so entstehende Spannung zum Colonus kann die Jury überzeugen. Die unterschiedliche Tiefe der Loggien ermöglicht ein Verjüngen des Hochhauses und entwickelt eine schlichte Eleganz des Turmes. Gewürdigt wird ebenfalls die städtebaulich sinnvolle Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück und zueinander sowie mit dem Hochpunkt besetzte südliche Ecke. Die Positionierung und Organisation der Gemeinschaftsflächen ist logisch und überzeugend. Das großzügige Foyer öffnet sich in angemessener Geste zur Inneren Kanal Straße und zum Grüngürtel als durchgängige Erdgeschosszone mit multifunktionalem Hofbereich gleichermaßen. Ergänzende Angebote auf der Dachterrasse des Foyers runden an richtiger Stelle den hochfrequentierten öffentlichen Bereich ab. Die Appartementgeschosse sind routiniert konzeptioniert und die Verteilung der unterschiedlichen Größen nachvollziehbar und gut. Die Gestaltung der Nordfassade des Nordgebäudes wirft jedoch noch Fragen hinsichtlich ihrer Offenheit auf. Die Investitionskosten bewegen sich aufgrund der maximalen Gebäudehöhe im oberen Bereich – eine Optimierung wäre hier im Weiteren zu prüfen. Die Arbeit bietet einen hoch interessanten und sehr starken Ansatz, der die Diskussion über die angemessene Höhenentwicklung entlang des Grüngürtels positiv beantworten kann." (Auszug Juryprotokoll).

Zurzeit werden die drei Entwürfe der Preisträger einer genaueren Prüfung seitens der Vorhabenträgerin unterzogen. Parallel finden Gespräche zu den verschiedenen Förderrahmenbedingungen und Möglichkeiten der Umsetzung - bezogen auf das konkrete Bauvorhaben - statt. Die Vorhabenträgerin behält sich vor, die drei erstplatzierten Konzepte technisch und wirtschaftlich auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen, bevor eine abschließende Entscheidung für einen Entwurf als Grundlage für das weitere Bauleitverfahren getroffen wird. Diese Prüfung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 2 Übersicht Preisträger Visualisierungen
- 3 Erläuterungen Vorhaben
- 4 Projektinformation iLive