

Ergänzung zur Vorlage 1825/2017 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) „Nördlich Colonius“ in Köln-Neustadt/Nord

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 21.09.2017 beschlossen, dass in einer weiteren Anlage zur o.g. Vorlage darzustellen ist, welche Höhe und Ausnutzung vertraglich auf dem Grundstück des VEP Nördlich Colonius realisierbar ist. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Entwickler die Entwürfe des 2-stufigen Wettbewerbsverfahrens nach den, von der Verwaltung erachteten vertraglichen Vorgaben, überarbeiten zu lassen und dem Stadtentwicklungsausschuss (SteA) vorzulegen. Das Ergebnis liegt nunmehr vor.

Die Vorgaben der Auslobung zur Eingliederung des zukünftigen Baukörpers in die Umgebung wurden wie folgt formuliert:

„Aus der städtebaulichen Morphologie muss eine vermittelnde und verträgliche Gliederung des neuen Baukörpers gefunden werden. Als neuer Baustein im direkten Wirkungsfeld vom Fernmeldeturm Colonius, vom hochgeschossigen Herkules-Hochhaus und Verwaltungsgebäude der Deutschen Telekom muss sich der Neubau sensibel in die bestehende Stadtfigur einpassen ohne die angrenzende Bestandsbebauung in ihrem Erscheinungsbild zu schwächen. Neben der Nahwirkung ist die Fernwirkung ebenso stadträumlich verträglich zu gestalten: Die Integrität des Baudenkmals Kölner Dom ist zu berücksichtigen und etwaige Störungen der relevanten Sichtachsen grundsätzlich zu vermeiden.“

Aus der Beurteilung der Jury zu den Entwürfen des Preisträgers (Delugan Meissl Architects, (DMA)) und des Zweitplatzierten (Carsten Roth Architekten Hamburg, (CRA)) werden die Einbindung in die Umgebung, die Gebäudekubaturen und die Gebäudemasse der Entwürfe als positiv bewertet:

„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.“ (DMA)

„Dieses Element verleiht dem Entwurf einen besonderen Charakter und stellt zugleich einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität dar. Diese Türme sind geschickt in der Höhe zu einander positioniert und dimensioniert, dass der Betrachter den Eindruck erhält, die Türme seien gleichhoch. Dennoch könnten die Türme durch einen stärkeren Höhenkontrast noch mehr Spannung vertragen. Städtebaulich ist das Volumen jedoch angemessen auf dem Grundstück gewählt.“ (CRA)

Der Beurteilung der Jury folgend, sind die Höhe der Entwürfe und damit die mögliche Ausnutzung der Fläche angemessen und vertraglich realisierbar.

Die Jury hatte drei Preise vergeben (Delugan Meissl Architects (1), Carsten Roth Architekten (2), Kiste Scheithauer Gross (3)). Innerhalb dieser Auswahl hatte der Investor sich vorbehalten, die wirtschaftlich-technische Umsetzung der drei Entwürfe zu prüfen. Die Entscheidungsfindung sollte transparent gestaltet werden.

Seitens der Verwaltung wurde für die Überarbeitung des ursprünglich angedachten ersten Preisträgers eine niedrigere Höhe des Gebäudes sowie ein Wohnungsmix gefordert, um sich u.a. den Kriterien des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechend annähern zu können.

Im Ergebnis der technisch-wirtschaftlichen Prüfung hat sich der Vorhabenträger für die Umsetzung mit dem Zweitplatzierten, dem Büro Carsten Roth aus Hamburg, entschieden. Die

Begründung dazu ist in der Anlage 7 – Erläuterung der Entscheidungsfindung – dargestellt. In der Anlage 8 ist die Weiterentwicklung des Entwurfes von Carsten Roth aufgrund der Vorgaben der Verwaltung, der Jury sowie der Belange des Investors beschrieben.

Primär werden nach Aussagen des Investors Ein-Zimmer-Apartments ca. 820 WE errichtet. Es ist vorgesehen, die Konstruktion der einzelnen Apartments so anzupassen, dass eine Zusammenlegung zu größeren Wohnungen möglich wird.

Aufgrund der in den Anlagen beschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung haben sich im Entwurf u.a. folgende Änderungen ergeben:

1. Veränderung des Nutzungskonzeptes: Neben dem Anteil Wohnen (frei finanziert und öffentlich gefördert) muss ein Anteil an gewerblicher Nutzung in Form eines Boarding-Hauses eingebunden werden. Auch wenn sich die absolute Anzahl der geförderten Wohnungen dadurch reduziert (von ursprünglich 210 WE auf nunmehr rd. 152 WE), verbleibt der Anteil an gefördertem Wohnraum bei 30% der Wohneinheiten / Wohnfläche.
2. Erhöhung der Baumasse von rd. 35.730 m² auf 39.900 m². Diese ist nach Aussage der Investoren für die Realisierung des Vorhabens unabdingbar.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Änderungen vor dem Hintergrund einer nur so möglichen Realisierung des Projektes tragbar bzw. verträglich.

Der öffentlich geförderte Teil der Apartments soll nach den Studierendenwohnheimbestimmungen gebaut werden. Die Frage der Förderfähigkeit des Projektes (mit der Umsetzung von 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau) ist noch nicht abschließend geklärt. Die Anforderungen der Verwaltung hierzu (Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten pro Erschließungskern und ein Wohnungsmix) sind noch nicht ausreichend belegt. Dies sowie die Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgt im weiteren Verfahren.

Mit der weiterentwickelten Planung des Büros Carsten Roth soll nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.