

Mehrfachbeauftragung „Franz-Geuer-Straße“ Köln-Ehrenfeld



Dokumentation

Impressum

Auftraggeberin

CORPUS SIREO
REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH

Aachener Straße 186, 50931 Köln

Verfahrensbetreuung

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnergesellschaft mbB

Kuniberts Kloster 7-9, 50668 Köln

Tel. 0221-95268633

Fax. 0221-89994132

post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter: Dieter Beele . Stadtplaner AKNW

Wiebke Meier M.Sc. Städtebau

Jana Brochhagen B.Sc. Raumplanung

Redaktionelle Vorbemerkungen

Im nachfolgenden Text wird zugunsten einer flüssigeren Lesbarkeit auf die ergänzende Schreibweise „-/innen“ bei Begriffen wie zum Beispiel Bürger, Einwohner etcetera verzichtet. Selbstverständlich sind stets gleichzeitig Frauen und Männer angesprochen.

Abbildungen und Pläne im Text, soweit nicht anders angegeben: © CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, 2019

Kartengrundlagen im Text, soweit nicht anders angegeben: © www.tim-online.nrw.de, 2019

Titelblatt: Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure, 2019

| Inhaltsverzeichnis |

1	Ausgangssituation	1
2	Aufgabenstellung	3
3	Phase 1	5
3.1	Ergebnisse aus der 1. Phase	7
3.1.1	Damrau Kusserow Architekten mit Club L94 Landschaftsarchitekten	7
3.1.2	Konrath und Wennemar mit FSWLA	8
3.1.3	Lorber Paul Architekten mit scape Landschaftsarchitekten	9
3.1.4	Prof. Schmitz Architekten mit Kraft.Raum Landschaftsarchitektur	10
3.1.5	JSWD mit Lill + Sparla	11
3.1.6	Meyer Karlhuber Architekten mit Burkhardt Engelmeyer Mendel Landschaftsarchitekten	12
3.2	Entscheidung der Bewertungskommission	13
3.2.1	Damrau Kusserow Architekten mit Club L94 Landschaftsarchitekten	13
3.2.2	JSWD mit Lill + Sparla	13
3.2.3	Konrath und Wennemar mit FSWLA	13
3.2.4	Abstimmung	13
3.3	Empfehlungen für die weitere Bearbeitung	14
3.3.1	JSWD mit Lill + Sparla	14
3.3.2	Konrath und Wennemar mit FSWLA	14
4	Phase 2	16
4.1	Ergebnisse aus der 2. Phase	17
4.1.1	JSWD mit Lill + Sparla	17
4.1.2	Konrath und Wennemar mit FSWLA	20
4.2	Entscheidung der Bewertungskommission	23
4.3	Empfehlungen für die weitere Bearbeitung	23

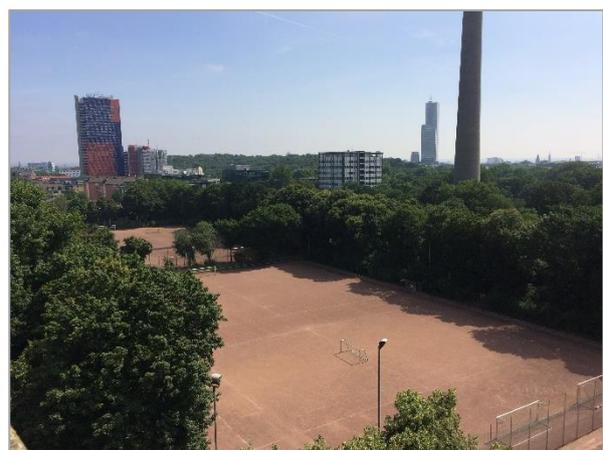
1 | Ausgangssituation |

Das Plangebiet umfasst eine am nordöstlichen Rand des Stadtteils Ehrenfeld gelegene Gewerbefläche von insgesamt 1,88 ha Größe. Das Areal wird gegenwärtig von der Siemens AG genutzt. Das Gelände ist nahezu eben.



Schrägluftbild des Plangebiets (Google Earth, 2018)

Im Südwesten des Plangebiets liegt in ca. 60 Metern Entfernung die Kölner Zentralmoschee mit einer Gebäudehöhe von 36,50 m für die Kuppel und einer sechsgeschossigen Randbebauung. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt in südöstlicher Richtung die Prälat-Ludwig-Wolter-Bezirkssportanlage. Hier sind drei Sportplätze sowie Tennisplätze und ein Minigolfplatz vorhanden.



Aufnahmen vom aktuellen Bestandsgebäude des Plangebiets

Die benachbarte Venloer Straße bildet das Stadtteilzentrum für Ehrenfeld mit zahlreichen Geschäften, Cafés etc. Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist heute zu sehr großen

Teilen von Wohnnutzung geprägt. Hier besteht eine für Alt-Ehrenfeld typische, relativ dicht bebaute Struktur aus geschlossenen Baublöcken (III bis IV Geschosse), die häufig auch Hofgebäude im Blockinneren aufweisen. Einzelne Neubauten an der Venloer Straße weisen auch höhere Geschosszahlen mit bis zu VII Geschossen auf.

Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 05.09.1971 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 65460/06. Dieser Bebauungsplan setzt das Vorhabengrundstück als Gewerbegebiet (GE) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 und geschlossener Bauweise fest.

Unmittelbar westlich und nördlich des Plangebiets sind Mischgebiete (MI) festgesetzt. Der Baublock östlich des Plangebiets an der Stammstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der Mischgebiete. Weiter in östliche Richtung ist das Grundstück der Katholischen Grundschule Everhardstraße als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, an der Subbelrather Straße schließt sich ein Mischgebiet (MI) mit sechs zulässigen Vollgeschossen an. Die südlich angrenzende Sportanlage ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Bezirkssportanlage – festgesetzt.

In ca. 70 m Entfernung vom Vorhabengrundstück befindet sich die Kölner Zentralmoschee im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 65460/06. Hier ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Islamisches Kulturzentrum“ festgesetzt.



Aufnahmen vom aktuellen Bestandsgebäude des Plangebiets

2 | Aufgabenstellung |



Ziel des Qualifizierungsverfahren war es, zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil Ehrenfeld, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gegebenheiten Entwürfe für eine urbane Nutzung auf dem derzeit durch die Siemens AG genutzten Gebiet zu entwickeln.

Geltungsbereich des Plangebiets

Die wesentlichen Entwicklungsziele der CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, welche die Grundstücke des Plangebiets erworben hat, waren dabei die Schaffung von ca. 400-450 Wohneinheiten, in einem urbanen, gemischt genutzten Quartier mit dem Gebietscharakter eines Urbanen Gebiets (MU). Dazu gehört auch ein städtebaulich relevanter Anteil marktfähiger gewerblicher Nutzflächen und eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Freiflächen. Die für alle Nutzungen notwendige oberirdische Geschossfläche BGF (R) nach DIN 277-1 sollte bis zu 49.000 qm betragen.

Weiterfolgend waren in der Aufgabenstellung folgende Anforderungen an die Planung definiert:

„Zur Umsetzung der Entwicklungsziele der CORPUS SIREO orientiert sich die Planung an den Anforderungen eines urbanen Gebiets. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Im Plangebiet sollen insgesamt bis 49.000 qm oberirdische Bruttogeschossfläche in einer 5 bis 7 Vollgeschosse umfassenden Bebauung entstehen. Hierbei sind bis circa 40.000 qm BGF für die Wohnnutzung, darin 400-450 Wohneinheiten, circa 8.000 qm für nicht störende, der Marktnachfrage entsprechende gewerbliche Nutzungen sowie circa 1.000 qm für die Kindertagesstätte erforderlich.

Die Kindertagesstätte (4-gruppig) soll im EG und 1. OG in die öffentlich geförderte Wohnbebauung oder die Gewerbebauten integriert werden, dabei sind 1.130 qm Außenspielflächen nachzuweisen. Erforderliche Grundstücksgröße für die Kita: 1.600 qm.

Die Gewerbeflächen sollen in einem oder zwei Gebäuden, die nicht zugleich der Wohnnutzung dienen über alle Geschossebenen vorgesehen werden, hierbei sollte im Erdgeschoss die Nutzung durch Gastronomie sowie in allen Obergeschossen durch Büroflächen oder Arztpraxen im Grundriss gewährleistet sein. Das oder die Gewerbegebäude muss/ müssen unmittelbar von der Franz-Geuer-Straße aus erschlossen werden.

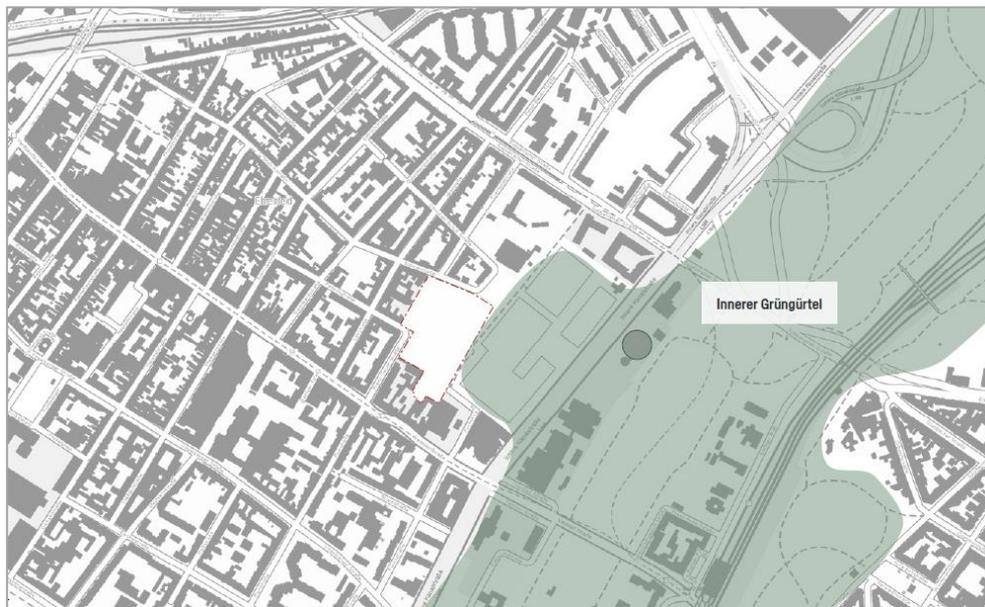
Es wird als Ergebnis des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens erwartet, dass ein optimiertes Verhältnis von oberirdischer Wohnfläche zu BGF (R) von min. 0,78 sowie ein möglichst günstiges Verhältnis von Bruttorauminhalt gesamt (BRI; ges) zur Wohnfläche von 5,0 – 5,5 dargestellt wird.

Ein sozialverträglicher Mix ist wie folgt geplant:

- 70% der BGF Wohnen als frei finanziertes Wohnungsbau
- 30% der BGF Wohnen als öffentlich geförderter Wohnungsbau

Städtebau

- Es wird eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen und einem möglichen zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss vorgesehen. Das Nicht-Vollgeschoss darf höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen. An einem oder zwei städtebaulich zu begründenden Standorten können abweichend von der vorgenannten Geschossigkeit Gebäude bzw. Gebäudeteile mit maximal 7 Geschossebenen als Vollgeschosse als einzelne Hochpunkte vorgesehen werden.
- Die Gebäude dürfen nicht in den Geltungsbereich der Hochhausverordnung fallen.
- Die städtebauliche Planung muss die Realisierung in mindestens 3 Bauabschnitten zulassen. Dabei muss eine Realteilung einschließlich der Tiefgaragen ermöglicht werden.
- Der Städtebau soll Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität erzeugen.
- Eine Verbindung zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße/ Everhardstraße für den Fuß- und Radverkehr muss auf kurzem Weg durch das Quartier führen.
- Das Innere des Quartiers ist vom Autoverkehr frei zu halten. Der begrünte Freiflächenanteil auf den Wohnbaugrundstücken darf 30% bzw. 1/3 beim öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht unterschreiten, begrünte Flächen über Tiefgaragen werden hierbei angerechnet.
- Die räumliche Organisation der Kita muss sich an den Vorgaben des LVR aus der Anlage 6 dieser Aufgabenstellung ausrichten.
- Der öffentliche Spielplatz wird an die Stadt Köln übertragen. Er soll vorzugsweise im Süden des Plangebiets als Teil einer „Spiellandschaft“ o. Ä. mit fließendem Übergang zu den vorhandenen öffentlichen Grünflächen angeboten werden.“



Darstellung des inneren Grüngürtels in Bezug auf das Plangebiet

3 | Phase 1 |

Teilnehmende Büros

- Damrau Kusserow Architekten
- JSWD Architekten
- Konrath und Wennemar Architekten und Stadtplaner
- Lorber Paul Architekten
- Meyer Karlhuber Architekten
- Prof. Schmitz Architekten GmbH

Im Rahmen der ersten Phase fand das Kolloquium am 03.05.2019 statt. Hier wurden Fragen und Anregungen zu der Aufgabenstellung geklärt.

Die Sitzung der Bewertungskommission der 1. Phase fand am 25.07.2019, 12.05 bis 19.05 Uhr, im Park Inn Hotel, innere Kanalstraße 5 in 50678 Köln, statt.

Bewertungskriterien

- Städtebauliche Gesamtkonzeption mit Darstellung von Baumasse und Höhenentwicklung auch im Hinblick auf Qualität und Robustheit des städtebaulichen Entwurfes
- Freiraumplanerische Einbindung, Gestaltqualität und Nutzbarkeit des Freiraumes
- Verkehrliche Aussagen, Qualität des Erschließungssystems
- Bewältigung der Lärmproblematik auch im Hinblick auf städtebauliche Integration und Realisierbarkeit
- Umsetzungsfähigkeit des Gesamt-Entwurfes
- Wirtschaftlichkeit
- Einhaltung der Vorgaben

Bewertungskommission (Jury)

- Jürgen Minkus, Architekt, Vorsitzender Gestaltungsbeirat, Juryvorsitzender
- Anett Barsch, CORPUS SIREO Real Estate GmbH
- Christoph Besser, Die Linke, BV Ehrenfeld
- Johannes Böttger, Landschaftsarchitekt
- Michael Frenzel, SPD
- Markus Greitemann, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
- Niklas Kienitz, CDU, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses
- Christiane Martin, Bündnis 90/ Die Grünen, BV Ehrenfeld

- Prof. Pablo Molestina, Architekt
- Peter Schmidt, CORPUS SIREO Real Estate GmbH
- Ralph Sterck, FDP
- Prof. Kunibert Wachten, Architekt und Stadtplaner

Stellvertretende Jurymitglieder (ohne Stimmrecht)

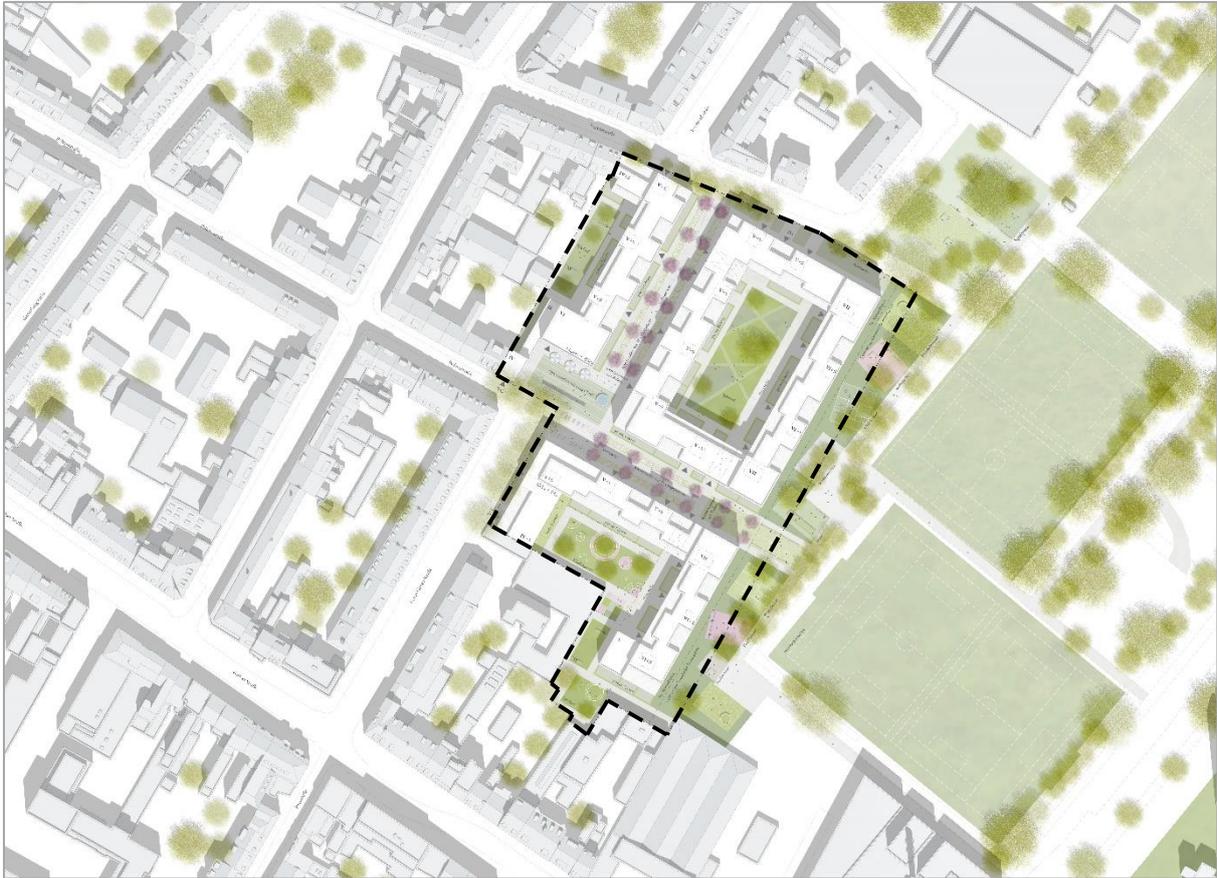
- Petra Bossinger, SPD, BV Ehrenfeld
- Anne Luise Müller, Stadtplanungsamt der Stadt Köln
- Marlis Pöttgen, FDP, BV Ehrenfeld

Weitere Anwesende

- Dieter Beele, H+B Stadtplanung
- Jana Brochhagen, H+B Stadtplanung
- Balthasar Fernandez, CORPUS SIREO Real Estate GmbH
- Wiebke Meier, H+B Stadtplanung
- Dr. Werner Pook, ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH

3.1 | Ergebnisse aus der 1. Phase |

3.1.1 | Damrau Kusserow Architekten mit Club L94 Landschaftsarchitekten |



Stellungnahme der Bewertungskommission:

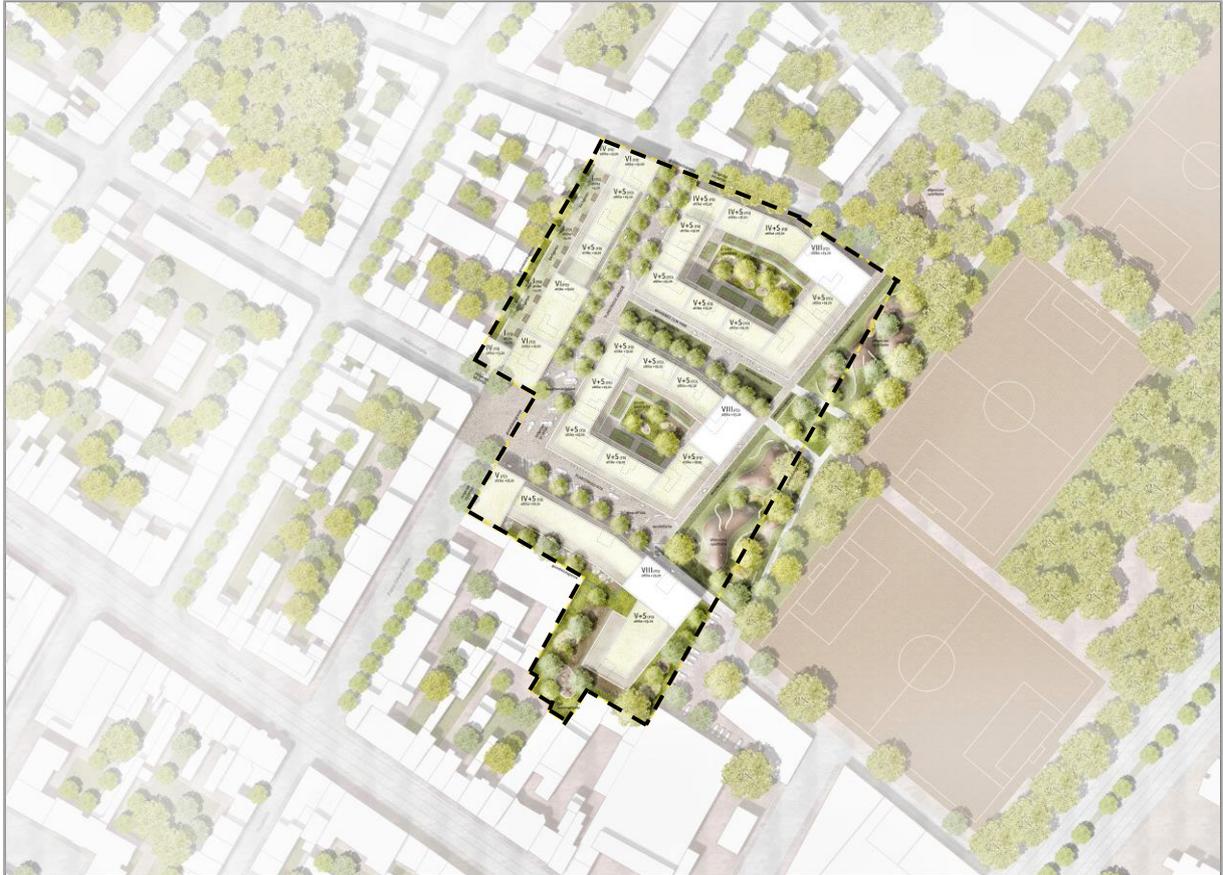
Die Arbeit schafft mit 3 Bausteinen, einem großen, neuen Block und zwei Blockrandschließungen eine Ergänzung zu dem angrenzenden Ehrenfelder Bestand, der stadträumlich gut proportioniert ist.

Der Quartiersplatz liegt als stadträumliches Gelenk an der richtigen Stelle, er ist allseits räumlich gefasst.

Das Eckgebäude Franz-Geuer-Straße/ Pellenzstraße wirkt jedoch mit zwei bis vier Geschossen als Platzkante räumlich ungünstig. Die Orientierung der TG-Zufahrt zum Platz schränkt Nutzung und stadträumliche Gestaltung ein. Die sozialräumliche Orientierung wird in den beiden östlichen Blöcken durch die im Innenhof liegende Erschließung unklar. Der Ehrenfelder Typologie entspräche eine am Blockrand liegende konsequent öffentlich zugängliche Erschließungssituation von außen.

Die Jury entscheidet sich mehrheitlich dafür, die Arbeit für den zweiten Bewertungsrundgang in der Auswahl zu behalten.

3.1.2 | Konrath und Wennemar mit FSWLA |



Stellungnahme der Bewertungskommission:

Der Entwurf entwickelt eine klar gegliederte, gut ablesbare und für den Ort richtig dimensionierte städtebauliche Grundfigur.

Das Zurücknehmen der Bauflucht an der Bezirkssportanlage schafft zum einen Raum für die erforderlichen Spielflächen, zum anderen einen Antritt und die Adressbildung für die Wohnungen.

Der städtebauliche Gelenkpunkt an der Franz-Geuer-Straße liegt an der richtigen Stelle, führt jedoch nicht zu einer erkennbaren Platzgestaltung.

Die Setzung der drei Hochpunkte ist nachvollziehbar, die Gebäudestellung und die Proportionen werden kontrovers diskutiert.

An den Nahtstellen zu den Bestandsblöcken wirken die innen liegenden Freiflächen eng dimensioniert.

Die vorgeschlagene Arkade ist in der Typologie des Ortes fremd und städtebaulich nicht erforderlich.

Die Arbeit bietet insgesamt ein schlüssiges Konzept.

3.1.3 | Lorber Paul Architekten mit scape landschaftsarchitekten |



Stellungnahme der Bewertungskommission:

Die sorgfältige Analyse der Ehrenfelder Architekturtypologie führt gut nachvollziehbar zu den Hausbreiten und der Höhenentwicklung des Entwurfs. Der städtebauliche Maßstab ist damit für den Ort grundsätzlich richtig gesetzt.

Jedoch scheint die Individualisierung der Einzelgebäude überzogen, insbesondere die Vor- und Rücksprünge in der Straßenflucht, sowie die stark wechselnden Höhen sind durchaus abgeleitet, wirken jedoch in der Vielfalt zu unruhig und als Auftakt zu dem Quartier Ehrenfeld als Stadtkante zu kleinteilig. Die Fortsetzung der Pellenzstraße nach Südosten ist konsequent, die Aufweitung der Straßenquerschnitte kann dabei jedoch als städtebaulicher Auftakt des Quartiers nicht ganz überzeugen.

Die gewählte Architektursprache scheint teils nicht mit der Maßstäblichkeit der städtebaulichen Figur übereinzustimmen.

Vor allem an der Kante zum öffentlichen Grünraum fehlt es dem Entwurf durch die kleinteilige Gliederung des Blockrandes an räumlicher Prägnanz.

Die Jury entscheidet sich mehrheitlich dafür, die Arbeit nicht weiterzuverfolgen.

3.1.4 | Prof. Schmitz Architekten mit Kraft.Raum Landschaftsarchitektur |



Stellungnahme der Bewertungskommission:

Der städtebauliche Maßstab der beiden Blöcke ist schlüssig. Die kompakt zugeschnittenen Innenhöfe sind gut strukturiert. Der Rücksprung an der Stammstraße bietet Chancen für die Gestaltung des angrenzenden Grünraums.

Die Gewerbenutzung ist in der direkten Zuordnung zu den gewerblichen Nachbargrundstücken richtig positioniert.

Der Platzraum an der Franz-Geuer-Straße bietet einen angenehmen Auftakt für das Quartier. Der Verzicht auf ein Anbauen an den ein- bis zweigeschossigen Bestand an der Franz-Geuer-Straße, dessen Brandwände als Platzkante gesetzt werden, birgt ein städtebauliches Risiko, da über die Entwicklungsabsichten des Nachbargrundstücks derzeit nichts bekannt ist.

Die Erschließung der Tiefgarage über den Quartiersplatz und die Anordnung der Besucherstellplätze auf dem Platz mindern die Aufenthaltsqualität.

Der Blockschluss zwischen Pellenzstraße und Stammstraße wirkt im Verhältnis zum Bestand unmaßstäblich.

Die Jury entscheidet sich mehrheitlich dafür, die Arbeit nicht weiterzuverfolgen.

3.1.5 | JSWD mit Lill + Sparla |



Stellungnahme der Bewertungskommission:

Das städtebauliche Grundmotiv des Weiterbaus im Quartier ist überzeugend umgesetzt. Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung sind für die neue Stadtkante Ehrenfelds angemessen. Der Quartiersplatz ist räumlich richtig dimensioniert und situiert. Auch die Innenhöfe sind städtebaulich richtig bemessen und gut strukturiert.

Die Ausprägung des Quartiersplatzes als Spielplatz ist für eine Quartiersmitte mit unterschiedlichen Nutzungsanforderungen nicht ausreichend. Eine überwiegende Gestaltung als Grünfläche wird kritisch diskutiert.

Die Erschließung der beiden östlichen Blockränder von der öffentlichen Sportanlage aus ist eine städtebaulich schlüssige Lösung. Die Dimensionierung des Grünraums erscheint jedoch recht eng.

Das Volumen und die Höhenentwicklung des westlichen Blockschlusses an der Stammstraße erscheinen im Verhältnis zum Bestand recht massiv.

Die Jury entscheidet sich mehrheitlich dafür, die Arbeit für den zweiten Bewertungsrundgang in der Auswahl zu behalten.

Die Jury entscheidet sich mehrheitlich dafür, die Arbeit für den zweiten Bewertungsrundgang in der Auswahl zu behalten.

3.1.6 | Meyer Karlhuber Architekten mit Burkhardt Engelmayer Mendel Landschaftsarchitekten |



Stellungnahme der Bewertungskommission:

Die Arbeit verfolgt konsequent einen städtebaulichen Ansatz, der das neue Quartier vom Bestand absetzt und als eigenständigen Stadtbaustein erlebbar macht.

Die Fortführung der Franz-Geuer-Straße als „Fuge“ zur Everhardtstraße bietet einen gut nutzbaren öffentlichen Raum, es werden jedoch auch die mit diesem Lösungsansatz verbundenen Schwierigkeiten der städtebaulichen Raumbildung deutlich.

Der Standort für die Gewerbenutzung und die Ausformung dieses Stadtbausteins sind ein denkbarer Lösungsansatz.

Die Adressbildung zwischen den Zeilen und die damit einhergehende Orientierung zu den Freiräumen werden kritisch gesehen. Insgesamt entwickelt die Arbeit einen neuen, interessanten Ansatz, der jedoch mit dem Charakter Ehrenfelds nicht einfach vereinbar ist.

Die Jury entscheidet sich mehrheitlich dafür, die Arbeit nicht weiterzuverfolgen.

3.2 | Entscheidung der Bewertungskommission |

In einem zweiten Bewertungsrundgang begutachtet die Bewertungskommission nochmals die Arbeiten von Damrau Kusserow Architekten mit Club L94 Landschaftsarchitekten, JSWD mit Lill + Sparla sowie Konrath und Wennemar mit FSWL. Folgende Anmerkungen werden dabei festgehalten.

3.2.1 | Damrau Kusserow Architekten mit Club L94 landschaftsarchitekten |

Die Feststellungen des 1. Rundgangs werden noch einmal vertiefend diskutiert. Maßstäblichkeit und Differenzierung der Baukörper sind in diesem Konzept fein ausbalanciert und wirken elegant. Dennoch bedarf es einer größeren städtebaulichen Kraft, um den Auftakt zu Ehrenfeld gegenüber dem Grüngürtel räumlich zu markieren.

3.2.2 | JSWD mit Lill + Sparla |

Die im 1. Bewertungsrundgang angesprochenen Punkte werden weiter diskutiert. Die Jury kommt zu der Auffassung, dass hier ein in der Gesamtqualität geeignetes städtebauliches Grundkonzept vorgelegt wurde, das vertieft werden sollte.

3.2.3 | Konrath und Wennemar mit FSWLA |

Die Diskussion aus dem 1. Bewertungsrundgang hat gezeigt, dass hier ein geeignetes städtebauliches Konzept entwickelt wurde. Bestehende Kritikpunkte, insbesondere die Arkaden an der verlängerten Franz-Geuer-Straße, sind zu überprüfen und zu überarbeiten.

3.2.4 | Abstimmung |

Nachfolgend stimmt die Jury darüber ab, welche der drei in der Wertung verbliebenen Arbeiten in der zweiten Bearbeitungsstufe weiterverfolgt werden sollen. Die Kommission entscheidet sich für:

- JSWD Architekten mit Lill + Sparla
- Konnrath und Wennemar mit FSWLA.

3.3 | Empfehlungen für die weitere Bearbeitung |

3.3.1 | JSWD mit Lill + Sparla |

- Besucherstellplätze sollen in städtebaulich verträglicher Weise vorgesehen werden, die Anordnung in Innenhöfen und Erschließungsstraßen im Quartier sollte daher kritisch überprüft werden.
- Die Verbindung zwischen Franz-Geuer-Straße und Stammstraße ist autofrei zu planen ohne Einschränkung von TG Zufahrten
- Dachbegrünungen sollen nachvollziehbar dargestellt werden.
- Die Schallschutzmaßnahmen sollen weiter qualifiziert werden. Dazu werden Empfehlungen des Fachgutachters Dr. Pook (ADU Cologne) an die Teilnehmer nachgereicht.
- Die Lage der Kita an der Fuchsstraße soll überprüft und die Entscheidung zur gewählten Lage plausibilisiert werden. Eine gute Erreichbarkeit aus dem Quartier zu Fuß oder per Rad wird besonders betont.
- Die erforderlichen öffentlichen und privaten Spielflächen müssen auf dem Bau-grundstück (in den Grenzen des derzeitigen Siemens-Grundstücks) zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen werden.
- Der Übergang zwischen dem Bestand im Westen des Plangebiets an der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße soll überprüft und in seiner architektonischen Ausformung dargestellt werden.
- Die Gestaltung des Quartiersplatzes ist zu präzisieren hinsichtlich der unterschiedlichen Anforderungen, nicht allein als Spielplatzfläche.
- An den Nahtstellen zu den Bestandsblöcken sind die Abstände zu den Nachbar-grenzen der bestehenden Bebauung und die Dimensionierung der Freiflächen zu überprüfen.
- Ausgleichmaßnahmen für Unterbauung und Versiegelung sollen untersucht und nachvollziehbar dargestellt werden. (GFZ II – Überschreitung).

3.3.2 | Konnrath und Wennemar mit FSWLA |

- Besucherstellplätze sollen in städtebaulich verträglicher Weise vorgesehen werden, die Anordnung in Innenhöfen und innen liegenden Erschließungsstraßen im Quartier sollte daher überprüft werden.
- Die Verbindung zwischen Franz-Geuer-Straße und Stammstraße ist autofrei zu planen, ohne Einschränkung von TG-Zufahrten.

- Der „Kreuzungspunkt“ als städtebaulicher Raum in dem Quartier ist zu präzisieren.
- Dachbegrünungen sollen nachvollziehbar dargestellt werden.
- Die Schallschutzmaßnahmen sollen weiter qualifiziert werden. Dazu werden Empfehlungen des Fachgutachters Dr. Pook (ADU Cologne) an die Teilnehmer nachgereicht.
- Die Lage der Kita an der Fuchsstraße soll überprüft und die Entscheidung zur gewählten Lage plausibilisiert werden. Eine gute Erreichbarkeit aus dem Quartier zu Fuß oder per Rad wird besonders betont.
- Die erforderlichen öffentlichen und privaten Spielflächen müssen auf dem Baugrundstück (in den Grenzen des derzeitigen Siemens-Grundstücks) zeichnerisch und rechnerisch nachgewiesen werden.
- Die vorgeschlagenen Hochpunkte sollen in ihrer Proportion und architektonischen Ausformung weiter qualifiziert werden.
- Die Arkaden an der verlängerten Franz-Geuer-Straße werden nicht befürwortet, Aufteilung und Querschnitt des Straßenraums sollen nachgewiesen werden. Damit muss ggfs. der Gewerbeanteil unter Berücksichtigung der Adressbildung an anderer Stelle nachgewiesen werden.
- An den Nahtstellen zu den Bestandsblöcken sind die Abstände zu den Nachbar-grenzen der bestehenden Bebauung und die Dimensionierung der Freiflächen zu überprüfen.
- Ausgleichmaßnahmen für Unterbauung und Versiegelung sollen untersucht und nachvollziehbar dargestellt werden. (GFZ II – Überschreitung).

4 | Phase 2 |

Teilnehmende Büros

- JSWD Architekten
- Konrath und Wennemar Architekten

Die Bewertungskommission der 2. Phase fand am 02.10.2019, 12.10 bis 15.15 Uhr, im Park Inn Hotel, innere Kanalstraße 5 in 50678 Köln, statt.

Bewertungskriterien

Die Arbeiten wurden auf Grundlage derselben Kriterien wie in der 1. Phase bewertet.

Bewertungskommission (Jury)

- Jürgen Minkus, Architekt, Vorsitzender Gestaltungsbeirat, Juryvorsitzender
- Anett Barsch, CORPUS SIREO Real Estate GmbH
- Christoph Besser, Die Linke, BV Ehrenfeld
- Johannes Böttger, Landschaftsarchitekt
- Michael Frenzel, SPD
- Eva Herr, Amtsleiterin Stadtplanungsamt Köln
- Niklas Kienitz, CDU, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses
- Christiane Martin, Bündnis 90/ Die Grünen, BV Ehrenfeld
- Prof. Pablo Molestina, Architekt
- Peter Schmidt, CORPUS SIREO Real Estate GmbH
- Ralph Sterck, FDP
- Prof. Kunibert Wachten, Architekt und Stadtplaner

Stellvertretende Jurymitglieder (ohne Stimmrecht)

- Marlis Pöttgen, FDP, BV Ehrenfeld

Weitere Anwesende

- Dieter Beele, H+B Stadtplanung
- Jana Brochhagen, H+B Stadtplanung
- Balthasar Fernandez, CORPUS SIREO Real Estate GmbH
- Wiebke Meier, H+B Stadtplanung
- Dr. Lars Sonnenschein, ADU cologne Institut Immissionsschutz GmbH

4.1 | Ergebnisse aus der 2. Phase |

4.1.1 | JSWD mit Lill + Sparla |



Erläuterung der Entwurfsverfasser:

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur vervollständigt die urbane Stadtkante Ehrenfelds zu den bestehenden Sportanlagen an der Inneren Kanalstraße und ersetzt den bestehenden Bürosolitär. Das neue Quartier orientiert sich hierbei an der städtebaulichen Gestalt der Umgebung und nimmt Größe und Typologie der typischen Ehrenfelder Blöcke im angrenzenden Viertel zwischen Venloer und Subbelrather Straße auf. Hierdurch entsteht ein Viertel mit bekannter, urbaner Qualität, mit klaren Abgrenzungen von privaten/halböffentlichen Freiräumen in Innenhöfen und auf Dächern und öffentlichen Bereichen im öffentlichen Freiraum, welcher gegenüber der Umgebung außer für Liefer- und Notfallverkehr autofrei gehalten wird.

Gezielt eingesetzte Vorsprünge der Baufuchten und vielgestaltete Modellierung der Einzelvolumen insbesondere im Eingangsbereich ins Quartier an der Franz Geuer Straße erlauben eine maßstäbliche Einfügung in die bestehenden Blockränder.

Stellungnahme der Bewertungskommission:

Der Entwurf bietet die Möglichkeit, in Ehrenfeld das Motiv der Stadtreparatur umzusetzen. Er bietet ein nachhaltiges und umsetzbares Konzept mit angemessener Maßstäblichkeit und zeigt Präzisierungen zur ersten Bearbeitungsstufe.

Das Konzept bietet eine für Ehrenfeld angemessene architektonische Vielfalt.

Das Thema Lärmschutz wird anhand geeigneter Grundrisse gelöst. Jedoch wird bemängelt, dass durch die Grundrissgestaltung ein funktionaler Zwang entsteht, welcher der Bedeutung der Blickbezüge zur Bezirkssportanlage, die bis zum Dom reichen, entgegensteht.

Die Ausprägung der Quartiersmitte erscheint räumlich überinstrumentiert und bietet daher kaum Möglichkeiten der Gestaltung durch die Konzentration der Nutzungen (shared space, öffentlicher Spielplatz, Aufenthalt, Marktsituationen).

Es wurde im Hinblick auf die öffentlichen Spielplatzflächen und deren Maßstäblichkeit ein Ansatz gewählt, der hier nicht zielführend ist.

Das Konzept liefert zwar ein schlüssiges Verkehrskonzept, jedoch wird die Anfahrbarkeit und Anordnung der Besucherstellplätze insbesondere im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen kritisiert.

Der Entwurf bietet eine gute und solide Lösung, die jedoch in Teilbereichen Schwächen aufweist.

4.1.2 | Konrath und Wennemar mit FSWLA |



Erläuterung der Entwurfsverfasser:

Zunächst liegt es nah, die vorhandenen Strukturen des umgebenden Quartiers zu ergänzen, das Straßennetz gewissermaßen zu reparieren. Dazu haben wir die Pellenzstraße analog zur Stammstraße bis zur Bezirkssportanlage verlängert („Planstraße KiTa“) und die Verbindung zwischen Franz-Geuer-Straße und Everhardstraße hergestellt („Planstraße Quartier“).

Innerhalb des vervollständigten Rasters haben wir angrenzende Blöcke ergänzt und zur Bezirkssportanlage zwei neue Wohnblöcke geschaffen. Die Blöcke selbst werden im Rhythmus der umgebenden Ehrenfelder Bebauung in Fassade und Höhenentwicklung gegliedert. Die Lebendigkeit und Vielfalt Ehrenfelds wird in unserem Entwurf fortgeschrieben.

Die Silhouette des Planungsgebietes ist prominent von der Inneren Kanalstraße wahrnehmbar. Sie wird nach unserem Verständnis Teil einer Raumkante um die Bezirkssportanlage, und tritt dabei in einen Dialog mit verschiedenen prägenden Gebäuden wie dem Colonius und dem Telekom-Hochhaus an der inneren Kanalstraße sowie der DITIB-Zentralmoschee. In diesem Bewusstsein haben wir zunächst die Raumkante unseres Entwurfes so gedreht, dass sie nun parallel zur Inneren Kanalstraße verläuft und der beschriebene Raumzusammenhang um den rechteckigen Freibereich aus Bezirkssportanlage und Innere Kanalstraße klar erkennbar wird.

Der Überwiegende Anteil der neu entstehenden Flächen wird für geförderte und frei finanzierte Wohnungen genutzt. Für Gewerbeflächen sind zwei Gebäudeteile vorgesehen, die beide mit ihrem Haupteingang zum Quartiersplatz an der Franz-Geuer-Straße ausgerichtet sind. Einerseits wird so die zentrale Bedeutung des Quartiersplatzes hervorgehoben, andererseits erhalten die Gewerbeflächen eine prominente und attraktive Adressierung.

Der gesamte Freiraum wird abwechslungsreich gestaltet und intensiv begrünt. Die eigentlichen Straßenräume werden zu „*shared-space*“ Flächen, zum geteilten öffentlichen Raum, der durch alle Benutzer gleichberechtigt genutzt wird. Alle öffentlichen Flächen werden einheitlich mit einem Betonsteinpflaster befestigt und nur durch die Wahl der Formate – insbesondere im Bereich des neuen Quartiersplatzes an der Franz-Geuer-Straße - räumlich akzentuiert.



Grundriss Erdgeschoss



Visualisierung 1



Visualisierung 2

Stellungnahme der Bewertungskommission:

Der Entwurf entwickelt mit seiner grundsätzlichen städtebaulichen Setzung gute Qualitäten für Ehrenfeld. Mit seiner Fassadentypologie, Durchlässigkeit und Höhenentwicklung lässt er sich in den Ehrenfelder Bestand integrieren. Er schreibt die Lebendigkeit und Vielfalt Ehrenfelds fort. Auch setzt er mit Hochpunkten Richtung Freifläche wichtige Akzente.

Das Thema Lärmschutz wird stadträumlich und soweit erforderlich technisch gelöst. Durch die Drehung der Raumkante wird die Distanz zu der Sportanlage zum südlichen Wohnblock soweit vergrößert, dass kritische Grenzwerte an den Fassaden weitgehend unterschritten werden. Wo dennoch Schutzmaßnahmen nötig werden, bietet das Konzept einerseits funktionale Grundrisse und andererseits sieht es die mechatronische Schließung der Fenster während lärmbelasteter Uhrzeiten vor. Im konkreten Fall wären dies Sonn- und Feiertage zwischen 13 und 15 Uhr. Die Fenster können in den übrigen Zeiten frei bedient werden und lassen sich im Brandfall ebenfalls öffnen.

An der südöstlichen Fassade sind zur Abschirmung des Gewerbelärms Loggien geplant, die durch eine Mauerscheibe einen Schallschatten erzeugen. Fenster, die zu diesem ausgerichtet sind, können jederzeit geöffnet werden. Alternativ können auch hier mechatronische Fenster verbaut werden.

Die Freiräume werden in dieser Arbeit abwechslungsreich gestaltet. Z. B. wird die mittlere der drei Stichstraßen als begrünter Retentionsraum auch zum Spielen nutzbar gemacht. Der öffentliche Spielplatz im Osten des Plangebietes bietet in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche ein schlüssiges Gesamtkonzept, welches durch die Nähe zur Bezirkssportanlage Potenzial für Synergien besitzt. Auch der Blickbezug der Kita zum öffentlichen Spielplatz ist durchdacht.

Entsprechend der Auslobung ist das Quartier vorrangig für Fußgänger und Radfahrer geplant. Die Tiefgaragen werden von der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße angefahren. Besucherstellplätze für Gewerbenutzungen sowie Stellplätze für Carsharing werden in der Tiefgarage vorgesehen.

Das Konzept sieht zukunftsweisend auch Elektro-Ladestationen sowie 1000 Stellplätze für Fahrräder inkl. Lastenräder vor. Als sehr praktikabel wurde hierbei die Anordnung der Fahrradstellplätze in einem Zwischengeschoss der Tiefgarage bewertet. Künftige Bewohner können von dort direkt mit dem Fahrstuhl in ihre Wohnungen gelangen.

Insgesamt bietet die Arbeit ein schlüssiges Konzept, welches die umgebende Ehrenfelder Bebauung gut ergänzen wird und dem Quartier eine Chance für eine hochwertige Neuordnung bietet.

4.2 | Entscheidung der Bewertungskommission |

Nach intensiver Diskussion und Bewertung der Arbeiten entscheidet die Bewertungskommission sich einstimmig dafür, dass die folgende Arbeit als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterverfolgt wird:

- Konrath und Wennemar Architekten | FSWLA

4.3 | Empfehlungen für die weitere Bearbeitung |

- Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage sind zu überprüfen (gemäß Stellplatzschlüssel der Stadt Köln).
- Die Notwendigkeit von drei TG-Einfahrten ist zu prüfen.
- Der Straßenraum innerhalb des Quartiers muss weiter qualifiziert werden. Dieser erscheint zu breit für die dort geplante Nutzung (Fuß- und Radverkehr). Der Straßenraum soll kleinteiliger und der Versiegelungsgrad hier reduziert werden.
- Der Grad der Versiegelung soll überarbeitet werden: nicht unterbaute Flächen sollen deckungsgleich zur Oberfläche angeordnet werden.
- Statt extensive wäre intensive Dachbegrünung zu etablieren. Diese Flächen müssen für die Bewohner auch nutzbar sein.