

# Charta Max-Becker-Areal

## Schrottplatz im Wandel: Urbanes Gewerbe wird wohnlich

Der **Rahmenplanungsbeirat (RPB)** unterstützt den im Frühjahr 2021 begonnenen **Zielbild-Prozess**, der **das gesamte Gebiet des Rahmenplans** von 2004 umfasst. Dabei ist das **Max-Becker-Areal ein Fokusraum**, für den das Zielbild seine erste konkret Anwendung finden wird: **Als Pilotprojekt** wird es damit **wegweisend** für die Weiterentwicklung großer Teile des Gebietes im Sinne der **Transformation gewerblich geprägter zu urbanen Vierteln** werden. Daher hat der RPB aus dem laufenden Prozess heraus seine gemeinsame Expertise<sup>1</sup> für das Zielbild in einer Charta zusammengefasst, mit Fokus auf diese Fläche.

## 1. Ehrenfelder Mischung - das neue lebenswerte urbane Quartier

Zum "Veedel", einem **funktionierenden, lebenswerten Stadtquartier**, gehören **neben Wohnraum und Gewerbefläche auch Kultur-, Sozial-, Bildungs-, Gemein- und Grünflächen**, und auch **nachhaltige Mobilität inklusive ÖPNV-Anbindung**. Um keine Schlafstadtzone, sondern eine **lebendige Stadt** zu schaffen, ist eine **kleinteilige Gliederung** und eine **angemessene Nutzungsmischung** in verträglicher Dichte erforderlich. **Gewerblich genutzte Erdgeschosse beleben den Straßenraum**, der zum Flanieren und Aufenthalt einlädt. Strategien hierfür sind:

- **kleinteilige Parzellierung**, um Vielfalt und Nutzungsmischung zu erzeugen
- vorzugsweise **mixed use-Gebäude** für Wohnen / Arbeiten in innovativen Typologien durch **hohe Erdgeschosse** als Gewerbesockel für Handel, Gastronomie, Dienstleistung, die die Straße beleben, Wohnen in den Obergeschossen
- Einplanung von **Einrichtungen für den täglichen Bedarf** in fußläufiger Erreichbarkeit
- **Anziehungspunkte** im Veedel schaffen (Kultur, Bildung, Freizeit)

## 2. Wirtschaft hoch 3 - dynamisch, kreativ und nachhaltig

In den Kölner Perspektiven 2030+ ist das Max-Becker-Areal für die "**Transformation**" zu **innovativen und gemischten Gewerbegebieten** mit Schwerpunkt Dienstleistung, Produktion und Kreativwirtschaft" vorgesehen. Bei der Planung einer ausgewogenen Mischung ist die **erhebliche Menge** bereits vorhandener und im Umfeld des MBA konkret geplanter **Büroflächen** zu **berücksichtigen**, um ein **Überangebot zu vermeiden**. Der Anspruch ist, hier ein wirklich zukunftsweisendes, gemischtes urbanes Quartier umzusetzen, also trotz Wohnnutzung z.B. auch urbane Produktion weiterhin möglich zu machen. Konkret bedeutet das hier:

- **einen angemessenen Anteil an gewerblicher Nutzung beibehalten** (in Abwägung zum Anteil **bezahlbarer** Wohnnutzung, s. Wohnen und Leben - vielfältig und bezahlbar), dabei **Kleingewerbe und Handwerk** einbinden durch innovative Ideen für Flächenoptimierung
- Produktive Stadt bedeutet **vielfältiges Arbeiten**: Räume für Kreativwirtschaft, Experimentierräume, Start Ups, usw.
- **Stapelung** von Gewerbe, Büros, Ateliers, Praxen, Parken etc.
- **Zwischennutzungen** aktiv fördern: für Kreativität und wertschöpfendes Potenzial
- "**Transformation Schrottplatz**": **Kreislaufwirtschaft**, reuse, recycle, upcycle

---

<sup>1</sup>Unter Einbeziehung der politischen Beschlüsse der BVen und des Rates sowie der jüngst für ganz Köln entwickelten Stadtstrategie "Kölner Perspektiven 2030+" und des Kulturentwicklungsplans (KEP)

### 3. Wohnen und Leben - vielfältig und bezahlbar

In Köln besteht ein erheblicher **Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** für alle Generationen und Zielgruppen. Daher wird das **kooperative Baulandmodell ausgeweitet** werden. Dies muss im Ausgleich für die mit neuem Planrecht einhergehende immense Wertsteigerung auf dem Max-Becker-Areal bereits berücksichtigt und jetzt **verbindlich vereinbart werden**. Auf dem städtischen Rheinenergie Gelände soll die Möglichkeit genutzt werden, über diese Pflichtanteile hinauszugehen. **Besondere Wohntypologien** für die immer vielfältigeren Lebensformen der Kölner\*innen sind Mangelware. Bei der Entwicklung eines ganz neuen Stadtquartiers muss der Anspruch sein, hier Neues auszuprobieren und auch selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnformen über **Konzeptverfahren** Realisierungschancen zu geben. Strategien sind:

- **Vereinbarung** der politisch vereinbarten, **um 20% preisgedämpften Wohnungsbau erweiterten Vorgaben des kooperativen Baulandmodells im städtebaulichen Vertrag**
- **bezahlbarer, vielfältiger Wohnraum für Alle:** kommunaler + genossenschaftlicher Wohnungsbau, generationenübergreifendes + Wohnen für spezielle Zielgruppen
- Anteil an **kleinteiligen Konzeptverfahren** für selbstorganisierte Wohnformen

### 4. Kultur und Stadtgedächtnis - kreativ und identitätsstiftend

Ein lebendiges urbanes und für alle Bevölkerungsgruppen attraktives Quartier braucht auch **kulturelle Angebote** und eine **identitätsstiftende Baukultur**. Das Quartier soll sowohl seinen Bewohner\*innen und den dort arbeitenden Menschen ein attraktives Angebot an kulturellen Angeboten bieten, als auch **kreative Anziehungspunkte** für alle Bürger\*innen bereitstellen. Dazu sind **neben kommerziellen Angeboten auch kreative („Frei“-) Räume** und **Experimentierflächen** für die freie Szene, **Bürgerschaftsinitiativen** und **Zwischennutzungen** zu schaffen.

Der Fokusraum Max-Becker-Areal weist aufgrund seiner Nutzungsgeschichte als Standort des **ehemaligen städtischen Gaswerks erhaltenswerte Zeugnisse der Industriegeschichte** auf. Neben den bestehenden Denkmälern (**Villen**), zeugen davon heute noch der **Kugelgasbehälter** als Industriedenkmal in Prüfung, das sogenannte **„Uhrenhaus“** sowie Teile der **Zaunanlage/Mauer** entlang der Widdersdorfer Straße und des Maarwegs. In diesen Bauten manifestiert sich das **„Gedächtnis unserer Stadt“**, sie machen diesen Teil des Veedels unverwechselbar und stiften **Identität**. Mit diesem baulichen Erbe gilt es sich im städtebaulichen Wettbewerb auseinanderzusetzen und **Weiterentwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten** – unabhängig von einer denkmalschutzrechtlichen Bewertung – zu erarbeiten. Der Investor und die Stadt sind dazu aufgerufen, **gemeinsam mit engagierten Vertreter\*innen der Bürgerschaft** zu überlegen, mit welchen realistischen **Nutzungskonzepten** diese überkommene „bauliche DNA“ in ein lebenswertes, urbanes Veedel transformiert werden kann, eine **lebenswerte Heimat für alle** zu gestalten. Konkrete Maßnahmen:

- Ansiedlung von **kommerziellen und nicht kommerziellen kulturellen Angeboten** (auch freie Szene Kultur und Stadtgeschichte), kreative **Zwischennutzungen** zulassen
- Bauen und Planen mit **„Gedächtnis der Stadt“** - Denkmale und historisch bedeutende **Industriearchitektur bewahren und** in Um- oder Neuplanung **einbeziehen** (z.B. gewerbliche und/oder kulturelle Nutzung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden wie der Gaskugel und dem Uhrenhaus und deren Einbeziehung in einen Grünzug und die umgebende Wohnbebauung)

### 5. Bildung – miteinander lernen – lebenslang

Ein vielfältiges und gemischtes Quartier in Innenstadtlage bietet **Bildungseinrichtungen, die nicht nur von Anwohner\*innen** in Anspruch genommen werden, die das Gebiet auch tagsüber beleben. Bildung ist eine zentrale **soziale Aufgabe für die Zukunft und die Chancengerechtigkeit** der Stadt. Über die für ein Wohngebiet erforderlichen Kitas und Schulen hinaus, sind auch **soziale Angebote** für das Miteinander für **Jugendliche** und **Menschen aller Altersgruppen** erforderlich. In Köln besteht ein großer Bedarf an Schulen

und Weiterbildungsangeboten, die passend zu einem gewerblichen Themencluster und in **Kooperation** mit bestehenden Angeboten in der Nachbarschaft entwickelt werden können:

- **Neue Bildungseinrichtungen für Kinder und Erwachsene** (Kooperation mit Ehrenfelder Bildungsangeboten (Ecosign-Hochschule, IUS Heliosschule, RFH Köln, TAS, Coach e.V. usw.)
- **Bildungs-Themencluster Nachhaltigkeit**, regenerative Energien in **Verbindung mit Gewerbe / Produktion** andenken
- **vielfältige Lernorte**, Räume + **Flächen ohne Konsumzwang** für soziale Begegnung, Integration, alle Altersgruppen, offen fürs Quartier: Gemeinschaftsgarten, Repaircafe, Sport

## 6. Nachhaltige Mobilität – vernetzt mit grünen Wegen

Die geplante **Verdichtung steigert alle verkehrlichen Bedarfe**, sodass die äußere Erschließung frühzeitig in das Gesamtverkehrssystem **eingebunden und optimiert** werden muss. **Mehr und bessere Fuß- und Radwegeverbindungen** sind schon jetzt im gesamten Gebiet nötig, die Anbindung an das ÖPNV-Netz muss verbessert werden. Im MBA müssen **“Mobilitätsachsen”** entstehen, die als **Teil eines** in die Nachbarquartiere weiterführenden **Mobilitätsnetzes** geplant werden. Sie beleben das Quartier, indem sie barrierefrei, begrünt, zugänglich für Alle sind und ausreichend Freiraum für Begegnungen bieten. Das neue Quartier soll durch eine **autoarme Gestaltung** den **Mobilitätswandel fördern: motorisierte Verkehre bündeln, autofreie Bereiche** schaffen. Die Anzahl der **PKW-Stellplätze** soll mittels **ambitionierter Mobilitätskonzepte maximal reduziert** werden, das gilt auch für die Gewerbeflächen. Oberirdisch liegen nur unverzichtbare Parkplätze (Rollstuhl-P), **Quartiersgaragen werden** gegenüber Tiefgaragen in Gebäuden **bevorzugt**: der Weg vom Auto zur Wohnung oder dem Arbeitsplatz belebt das urbane Quartier.

- **äußere verkehrliche Erschließung**: Optimierung/ Einbindung ins Gesamtverkehrssystem
- **Straßenraum gerecht verteilen**, als öffentliche **Aufenthalts- und Begegnungsräume**
- **Quartier der kurzen Wege**: Belebung schafft soziale Kontrolle
- **Mobilitäts-Hubs** und Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel, **Förderung von umweltschonenden Verkehrsmitteln**, auch für Transporte (Lastenräder)
- **Reduzierung der Pkw-Stellplätze** auf das erforderliche Minimum
- **Quartiersgaragen** einplanen (z. B. Sockelzone an der Bahn, Kombi mit Gewerbe)
- **komfortable**, überdachte wohnungsnaher **Radstellplätze** (Rad vor Auto bevorzugen!)

## 7. Gesunde Veedel: Grün schaffen - Klima schützen und verbessern

Die **geplante Verdichtung auf der Fläche** muss mit **verstärkten Maßnahmen** einhergehen, die dem **Klimawandel** entgegenwirken: Als komplette Neuplanung trägt das Quartier **besondere Verantwortung**, denn Optimierung im Bestand ist erheblich schwieriger zu gestalten. Weil das Gesamtgebiet **extrem unterversorgt an Grünflächen** ist, sind **wegweisende Konzepte** gefragt, die nicht nur aktuelle Minimal-Bestimmungen einhalten, sondern **auf die Zukunft ausgerichtet** sind: **Planung und Umsetzung** werden den **Maßstab** definieren für **die klimagerechte weitere Entwicklung** im RP-Gebiet.

- **hohe Qualität aller grünen Freiräume** (möglichst große, nicht unterbaute Grünflächen für tiefwurzelnde großwachsende Bäume)
- Schaffung **großer zusammenhängender Grün- und Freiflächen** (klimaaktiv, tierfreundlich, „Essbare Stadt“, Urban Gardening, Flächen für Gemeinschaftssport, Wasserflächen)
- **Bewahrung des großartigen Baumbestandes**
- **Durchlüftung (Kaltluftschneise) sichern, intensive Fassaden- und Dachbegrünung**

- **Versickerungsflächen** für Starkregenereignisse, **minimale Versiegelung**, Wärmebetrachtung bei Bebauungs- und Gebäudeplanung
- **Nachhaltiges Bauen fördern:** ressourcenschonende Materialien, flexibel und langfristig (um-)nutzbare Gebäudetypologien für Wohnen/Büro/Kleingewerbe/Bildung, CO<sub>2</sub>-Gesamtbetrachtung für Bau und Nutzung, „Null-Energie“-Bebauung“, Modellquartier
- **Zukunftsweisendes Energiekonzept** für das ganze Quartier, über die übliche Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke hinaus (z.B.: Solar-Quartiersstrom, Bewohner\*innen-Energiegenossenschaft)

## 8. Gute Prozessgestaltung: Zielbild MBA konkretisieren - Beteiligung fortsetzen

**Vor dem Start** des Wettbewerbsverfahrens muss das erarbeitete **Zielbild** für das Max Becker-Areal insbesondere **hinsichtlich der städtebaulichen Vorgaben und Qualitäten präzisiert und** auf Umsetzbarkeit **geprüft werden**. Die erfolgreich gestartete **Beteiligung** der Öffentlichkeit soll im weiteren Planungsprozess fortgesetzt und über den Wettbewerb hinaus **verstetigt** werden.

- **Konkretisierung des Zielbildes** für die Auslobung, insbesondere zu **städtebaulichen Zielen, Rahmenbedingungen und Qualitäten** (Programm und **Orientierungswerte BGF für Wohnen, Gewerbe, Kultur**, etc.)
- **zwingende Vorgaben der Anteile an sozialer Infrastruktur und Grün**, (Werte mind. gemäß koop. BLM in zukünftiger Fassung, **Ausschluss einer finanziellen Ablöse**), Vorgaben **maximaler Dichte**, Vorgaben / Gutachten zum Lärmschutz, ÖPNV-Erschließung, etc.)
- **Überprüfung der Rahmenbedingungen** anhand eines **Testentwurfs**
- **Mehrstufiges Wettbewerbsverfahren** mit interdisziplinären Teams zur Nachjustierung der Aufgabenstellung
- **Fortsetzung der Bürgerbeteiligung** im weiteren Planungsprozess durch öffentliche Veranstaltungen (Auftakt, Zwischenkolloquium, Abschlusspräsentation). **Anregungen** der Öffentlichkeit werden gesammelt und **fließen neben den Empfehlungen der Jury in das Verfahren ein**.
- Fachgremium der Jury mit **Experten für nachhaltige Stadtentwicklung**, insbesondere auch zu den Themen Nutzungsmischung, Mobilität und Klima
- **Zwei RP-Beiratsmitglieder als stimmberechtigte Mitglieder in der Jury**

## 9. Baukultur + Stadtbaukunst im Zielbild

Eine **identitätsstiftende stadträumliche** Gestaltung, die dem Erhalt der Eigenart des Ortes (**genius loci**) wie selbstverständlich den Vorzug gibt und ihn intelligent und spannungsreich ergänzt, sollte das oberste Ziel des städtebaulichen Entwurfes sein. Dabei sollte ein **zusammenhängender Stadtraum** entstehen, in der Tradition der europäischen Stadt, der zu heimatlicher Akzeptanz und einem **"Veedel"-Gefühl** führt. Die **qualitätvolle Planung des öffentlichen Raums** ist dabei von zentraler Bedeutung, in der Magistralen, Wegeverbindungen, Blickachsen, bauliche Zielpunkte sowie Abstufungen von Kategorien und Plätzen in einem **überzeugenden Gesamtbild** zusammengefügt werden, gerne in architektonisch-stadträumlichen **Dialog mit** vorhandener **charakterbildender historischer Bausubstanz**, auch wenn sie nicht denkmalgeschützt ist. Die Berücksichtigung des **Kodex für Baukultur der Bundesstiftung Baukultur** von Mai 2021 wird empfohlen: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/der-kodex-fuer-baukultur>

- **Genius Loci** analysieren, finden und in kreativer Auseinandersetzung weiterentwickeln
- **Veedelsqualität** als Maxime für den Entwurf des Max-Becker-Areals
- **Vorhandene Bausubstanz respektieren** und in den architektonischen Dialog einbinden
- **Die Erdgeschosszone** als funktionales und räumliches **Gelenk zwischen Gebäude und Stadt**
- **“Pflanzen sind der neue Stuck”**, Häuser als parco orizzontale planen
- **Grünraum + Bepflanzung** durchgängig planen: im Stadtraum, an Fassaden und auf Dächern