

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld; hier: Ablauf des Städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs und Vorgaben für die Auslobung inklusive Ideenteil

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	30.11.2021
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	06.12.2021
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	13.12.2021
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt die Durchführung eines zweiphasigen städtebauliche-freiraumplanerischen Wettbewerbs für das Max-Becker-Areal inklusive Ideenteil gemäß dem Ablaufschema der Anlage 2
2. nimmt die Vorgaben für die Auslobung für das Max-Becker-Areal inklusive Ideenteil zur Kenntnis (Anlage 3) und beschließt diese als Grundlage für den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb.

Alternative:

keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Das Thema Klima nimmt einen wichtigen Stellenwert in der Auslobung ein. Von den Planungsteams sind Vorschläge für Maßnahmen zu erbringen, die einen klimawirksamen und energiesparenden Städtebau ermöglichen und sich an dem übergeordneten Ziel orientieren, den Primär- und Endenergiebedarf im Quartier so niedrig wie möglich zu halten.

Aufbauend auf das Wettbewerbsverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlendioxid (CO₂) nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden. Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases werden geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet zudem eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Begründung:

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung mit Beschluss vom 06.02.2020 beauftragt, die notwendigen planerischen Voraussetzungen zur städtebaulich-funktionalen Neuordnung und Weiterentwicklung des sogenannten Max-Becker-Areals in Köln-Ehrenfeld zu treffen, um die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers anzustoßen.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zur Findung eines zukunftsfähigen Konzeptes für einen gemischt genutzten Stadtraum durchzuführen. Dabei sollen insbesondere die Nutzung, Dichte und Höhe der Bebauung festgelegt werden. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Außerdem soll die Überarbeitung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld von 2004 eingeleitet werden.

Aufgrund der aktuellen Planungen für das Max-Becker-Areal und vielfältiger weiterer Entwicklungen im Umfeld wurde der Fortschreibung der Rahmenplanung und dem städtebaulichen Wettbewerb ein Zielbildprozess vorgeschaltet. Das Ergebnis des Zielbildprozesses (siehe Session-Nr. 2688/2021) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 28.10.2021 beschlossen und dient als Grundlage für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs.

In einem öffentlichen Vertiefungstermin am 29.10.2021 wurden die vorgesehenen Ziele und Vorgaben des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs öffentlich vorgestellt und diskutiert. Zudem wurde über den Ablauf des bevorstehenden Wettbewerbsverfahrens und die Möglichkeiten für die intensive Mitwirkung der Öffentlichkeit informiert. In der Veranstaltung wurden vor allem die Themen Gentrifizierung, bezahlbarer Wohnraum, Mobilität, Grünflächen, Ausnutzung/Dichte und der Kugelgasbehälter angesprochen. Das komplette Chat-Protokoll der Veranstaltung (sortiert nach Themen) ist als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügt. Die Beantwortung der eingegangenen Fragen ist noch in der Bearbeitung und Abstimmung und wird nachgereicht.

1. Ablauf des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs inkl. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Wettbewerb wird durch die PANDION AG und die Rhein-Energie AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln ausgelobt.

Es ist vorgesehen, einen zweiphasigen Wettbewerb mit in der ersten Phase 15 Planungsteams durchzuführen. Dem großen öffentlichen Interesse an der Entwicklung des Max-Becker-Areals wird dadurch Rechnung getragen, dass im Rahmen des Wettbewerbs eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.

In der öffentlichen Auftaktveranstaltung werden nochmals die Aufgabenstellung und die Rahmenparameter genauer erläutert. Die 15 Planungsteams sowie die Mitglieder der Jury werden an der Veranstaltung teilnehmen. Die Veranstaltung wird protokolliert und das Protokoll an die Planungsteams weitergegeben. Nach der Auftaktveranstaltung schließt sich die erste Bearbeitungsphase an, die anonym stattfinden wird.

Die Jury wählt in einer nicht-öffentlichen Jurysitzung aus den 15 anonymen Arbeiten ca. fünf bis sieben Arbeiten für die zweite Bearbeitungsphase aus, danach wird die Anonymität aufgehoben.

Im Rahmen einer Zwischenpräsentation stellen die ausgewählten Planungsteams ihre Zwischenergebnisse öffentlich vor. Die Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit und der Jury werden protokolliert und an die Planungsteams weitergegeben.

In der zweiten Bearbeitungsphase werden die Arbeiten durch die Planungsteams vertieft. Die abschließenden Arbeiten werden durch die Planungsteams dann in einer Endpräsentation öffentlich vorgestellt.

Im Anschluss daran tagt die Jury nicht-öffentlich und wählt eine Arbeit als Grundlage für das weitere Verfahren aus.

Eine öffentliche Ausstellung der Entwürfe erfolgt nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens.

Der Ablauf des Wettbewerbsverfahrens ist auch schematisch in der Anlage 2 dargestellt.

2. Umgriff des Wettbewerbs

Der Umgriff des Wettbewerbs gliedert sich in einen Realisierungsteil und einen Ideenteil (siehe Anlage 1).

Der Realisierungsteil umfasst das Gebiet des eigentlichen Max-Becker-Geländes sowie das Grundstück der Rheinenergie. Die Gesamtgröße beläuft sich auf rund 17,3 ha (inkl. angrenzender Erschließungsflächen). Dieses Gesamtgebiet (im Weiteren: Max-Becker-Areal) stellt den Realisierungsteil für den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb dar. Der Realisierungsteil wird begrenzt im Norden durch die Ost-West-Trasse der Deutschen Bahn, im Süden durch die Widdersdorfer Straße, im Westen durch den Maarweg und im Osten durch das Alte Gaswerk, das Kontrastwerk und weitere gewerbliche Gebäude. Ebenfalls Bestandteil des Realisierungsteils ist das sogenannte Gleisgrundstück zwischen Vitalisstraße und Maarweg, welches zwischen der DB-Trasse und dem betriebseigenen Gleis von Max-Becker liegt und bis zum S-Bahnhof Müngersdorf reicht. Der Realisierungsteil liegt somit überwiegend im Stadtteil Ehrenfeld, der westlichste "Zipfel" liegt im Stadtteil Müngersdorf.

Neben dem eigentlichen Realisierungsteil sind die Teams aufgefordert, auch über den "Tellerrand zu schauen" und angrenzende Grundstücke als konzeptionellen Ideenteil mit ersten Ansätzen mitzudenken. Der Ideenteil umfasst das Areal von der Vitalisstraße bis zur Oskar-Jäger-Straße, südlich der DB-Trasse und nördlich der Widdersdorfer Straße und liegt in den Stadtteilen Ehrenfeld und Müngersdorf.

3. Vorgaben für die Auslobung des Wettbewerbs

Der Ratsbeschluss vom 06.02.2021 sieht vor, dass durch den Wettbewerb und das sich anschließende Bebauungsplanverfahren folgende Ziele erreicht werden sollen:

- Schaffung von Wohnraum auf der Grundlage des geltenden Kooperativen Baulandmodells unter Berücksichtigung Generationenübergreifender Wohnmodelle
- Schaffung von Gewerbeflächen für unterschiedliche Gewerbenutzungen
- Schaffung von Kultur- Sozial-, Bildungs- und Gemein- sowie Grünflächen
- Erschließung mit flexiblen Mobilitätskonzepten und Anbindung insbesondere an den ÖPNV

Diese übergeordneten Planungsziele bilden zusammen mit dem Ergebnis des Zielbilds für die Kölner Weststadt und insbesondere für den Fokusraum Max-Becker-Areal die Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbs.

Die vom Stadtentwicklungsausschuss am 28.10.2021 zum Zielbild Kölner Weststadt beschlossenen, im städtebaulichen Wettbewerb zu vertiefenden Punkte Klimaneutralität, umweltgerechte Mobilität, Parkkonzepte für alle Mobilitätsträger, Gewerbe und Zusammensetzung Jury sind in der Auslobung berücksichtigt. Die "Charta für das Max-Becker-Areal" des Rahmenplanungsbeirats wird Anlage zur Auslobung.

Die teilnehmenden Planungsteams erhalten als Grundlage für ihre Arbeit eine umfassende Auslobung, in der neben Hintergrund und Anlass des Verfahrens (Einführung), die komplexe Ausgangssituation und Rahmenbedingungen (Teil A) sowie die planerische Aufgabe und Zielsetzungen (Teil B) erläutert werden.

Die Auslobung wurde durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH im Auftrag der Ausloberin erarbeitet und eng mit der Verwaltung abgestimmt. Hierbei sind die Fachdienststellen miteinbezogen worden. So ist gewährleistet, dass die Vorgaben aller relevanten Fachdisziplinen (z.B. Verkehr, Grün, Denkmalschutz) transparent dargelegt sind und in der Bearbeitung berücksichtigt wurden.

Zusammenfassung der Zielvorgaben:

Im Ideenteil soll insbesondere die infrastrukturelle Vernetzung der Grundstücke zwischen Oskar-Jäger-Straße und Vitalisstraße im Hinblick auf öffentliche Räume, Fuß- und Radwegeverbindungen, (de)zentrale Mobilstationen und Grünverbindungen mitgedacht und sichergestellt werden. Gleichzeitig soll für weitere anstehende Entwicklungsverfahren auf den angrenzenden Grundstücken bereits neben den Leitplanken des Zielbildes auch ein erstes konzeptionelles Bild im direkten Umfeld des Max Becker-Areals erzeugt werden, wie die angrenzenden Bausteine sich im Gesamtkontext entwickeln könnten.

Realisierungsteil

Städtebauliche Ziele:

- Einbindung des bislang als Recyclinghofes genutzten Standortes in die umgebenden Strukturen als Arbeits- und Wohnstandort
- Zielgröße max. 1.700 Wohneinheiten
- Angemessene urbane Dichte: Geschossflächenzahl (GFZ) bis max. 3,0
- Geschossigkeit durchschnittlich 4-6 Vollgeschosse, Akzente bis zu 8 Vollgeschosse möglich

Wohnen/Arbeiten

- Anteil Wohnen: max. 60-65%, Anteil Gewerbe: 35-40%,
- Mindestens 30% der Geschossfläche Wohnen als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß kooperativem Baulandmodell
- Wohnungsangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen, unterschiedliche Wohnungstypologien mit verschiedenen Wohnungsgrößen; auch Möglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnens, Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen
- Belebte Erdgeschosszonen für Handel, Gastronomie, Nahversorgung

Denkmalschutz

- Gaskugelbehälter in Klärung: wenn Denkmalschutz dann Erhalt, kein Denkmalschutz Überplanung möglich
- Ehemalige Arbeitervillen inkl. Freiräume stehen unter Denkmalschutz und sind in die Planung zu integrieren
- Erhalt des ehemaligen Uhrenhauses als identitätsstiftendes Gebäude

Kultur und soziale Infrastruktur

- Baustein für Kultur und Kreativwirtschaft in einer Größe von ca. 3.000 – 4.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Bis zu 5-zügige Grundschule
- Mehrere Kindertageseinrichtungen (22 Gruppen)
- Jugendtreff inkl. Außenbereich

Verkehr, Mobilität, technische Infrastruktur

- Zukunftsorientierte Mobilität: Mobilitätstrasse und Fußgänger- und Radtrasse als zentrale Elemente
- Mobilitätsstationen (Sharing-Systeme, Parkflächen für Fahrräder, Lastenfahrräder und Pedelecs)
- Ruhender Verkehr in Tiefgaragen oder als Quartiersgaragen (Hochgaragen)
- Flächen für Gasregelstation und Umspannwerk, Vorgabe eines Flächenkorridors

Grün- und Freiräume, Klima, Umweltbelange

- Schaffung ausreichender öffentlicher Grün- und Spielflächen gemäß kooperativem Baulandmodell (2 m² öffentliche Spielfläche pro Einwohner sowie 10 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner); davon mindestens 3 ha zusammenhängende öffentliche Grünfläche
- Aktive Bewegungsangebote (insbesondere auf dem "Gleisgrundstück") für alle Generationen
- Erhaltenswerten Baumbestand mitplanen
- Dachbegrünung (intensiv und extensiv), Fassadenbegrünung
- Anwendung des Schwammstadtprinzips
- Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen (städtebauliche Lösungen im Hinblick auf den Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Klimaschutzrelevante Aspekte zur Optimierung der Energieversorgung (Energiebedarf im Quartier so niedrig wie möglich halten)

In der Anlage 3 sind die Vorgaben für den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb als Auszug aus dem Entwurf der Auslobung (Teil A und B) zu finden. Es handelt sich bei dem Dokument um einen Entwurfsstand (Bearbeitungsstand 08.11.2021).

Im Teil C (Verfahren, nicht in Anlage 3 enthalten) sind formale Verfahrensaspekte aufgeführt wie Verfahrensbedingungen, Planungsteams, Preisgericht, Abgabeleistungen, Aufwandsentschädigungen. Die relevanten Inhalte des Teils C werden im Folgenden dargelegt:

4. Auswahl der Planungsteams

Die Auswahl der 15 Planungsbüros erfolgt durch die Ausloberschaft in Abstimmung mit der Verwaltung. Folgende Büros sind zur Teilnahme vorgesehen: (unter Vorbehalt, Teilnahme noch nicht bestätigt)

- ASTOC, Köln mit N.N.
- MICHELS Architekturbüro, Köln/Berlin mit N.N.

- KadaWittfeld, Aachen mit N.N.
- Luca Selva Architekten, Basel mit N.N.
- Urban Agency, Kopenhagen/Düsseldorf mit N.N.
- C.F. MOLLER, Aarhus/Berlin mit N.N.
- HENNING LARSEN, Kopenhagen/München mit N.N.
- LEVs Architekten, Amsterdam mit N.N.
- LORENZEN MAYER ARCHITEKTEN, Kopenhagen + Berlin mit N.N.
- Feld72, Wien mit N.N.
- Cityförster, Hannover mit N.N.
- Jott architecture and urbanism, Frankfurt a. M. mit N.N.
- Teleinternetcafe, Berlin mit N.N.
- Octagon Architekturkollektiv, Leipzig mit N.N.
- ROBERT NEUN, Berlin mit N.N.
- oder Sinnig Architekten, Darmstadt mit N.N.

Die teilnehmenden Büros bestimmen selbst ein Freiraumplanungsbüro. Die Planungsteams müssen eine verpflichtende Beratung mit den Verkehrsplanungsbüros ARGUS Stadt und Verkehr und/oder BERNARD Gruppe ZT GmbH durchführen.

5. Die Leistungen der Planungsteams

Kern der Arbeiten wird die Erarbeitung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes für den gesamten Planungsraum sein, wobei der Realisierungsteil vertieft dargestellt werden soll.

Es ist vorzulegen:

- städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept inkl. Ideenteil
- Schwarzplan zur Einordnung in das Umfeld
- Darstellung der stadt- und freiräumlichen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung
- Schematische Darstellungen zu Leitidee, Nutzungsverteilung, Grün- und Freiraumkonzept, Verkehrskonzept
- Lageplan für den Realisierungsteil
- Weitere Darstellungen zur Präzisierung der Entwurfsidee möglich
- Arbeitsmodell
- Textliche Erläuterungen

In Phase 2 sind zusätzlich ein zu definierender Vertiefungsausschnitt im Realisierungsteil, zwei Schnitte sowie räumliche Perspektiven vorzulegen.

6. Zusammensetzung der Jury

Die stimmberechtigte Jury setzt sich zusammen aus

- Vertreter*innen der Ausloberin (Pandion, Rheinenergie)
- Vertreter*innen der Verwaltung
- Vorsitzender Gestaltungsbeirat
- Externe Architekt*innen und Stadtplaner*innen
- Externe Landschaftsarchitekt*in
- Bezirksbürgermeister*in Ehrenfeld und Lindenthal
- Vertreter*innen der Fraktionen aus dem Stadtentwicklungsausschuss (Stellvertretung Vertreter*innen Bezirksvertretungen)
- Vertreter*in des Rahmenplanungsbeirats Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld
- Expert*in Mobilität
- Expert*in Klima/Nachhaltigkeit

Des Weiteren werden als nicht stimmberechtigte Berater*innen und Sachverständige in die Jury hinzugezogen

- Berater*in Schallschutz
- Bürgervertreter*in
- Vertreter*innen Fachverwaltung

Weitere Berater*innen können hinzugezogen werden. Die im Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.10.2021 geforderte Gewerbeexpertise in der Jury soll durch die Verwaltung und die PANDION abgedeckt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren in der vorgelegten Form als Grundlage für das Verfahren zu beschließen.

Ein Verzicht auf den Beschluss bedeutete neben zeitlichen Verzögerungen aufgrund erforderlicher grundlegender Überarbeitungen auch ein hohes Maß an Unsicherheit für alle Beteiligten betreffend der Zielsetzung des Verfahrens.

Anlagen

1. Übersicht Umgriff Wettbewerbsgebiet (Ideenteil/Realisierungsteil)
2. Ablaufschema Wettbewerb
3. Vorgaben für den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb Max-Becker-Areal inklusive Ideenteil als Auszug aus der Auslobung (Teil A und B)
4. Chatprotokoll Vertiefungstermin vom 29.10.2021 (Beantwortung der Fragen wird nachgereicht)
5. Präsentation des Vertiefungstermins am 29.10.2021