

# Anlage 4

<b>Projekt</b>	Köln Ehrenfeld Max Becker-Areal
<b>Gegenstand</b>	Protokoll Vertiefungstermin Max Becker-Areal
<b>Stand</b>	05.11.21
<b>Verfasser</b>	büro lucherhandt & partner
<b>Arbeitsstand</b>	<b>Entwurf</b>

## **Vertiefungstermin zum Max Becker-Areal - ein neues Stadtquartier für Köln**

Herr Greitemann (Beigeordneter der Stadt Köln) begrüßt die digital zugeschalteten Teilnehmerinnen und Teilnehmer und stellt das Ziel der Veranstaltung vor:

- Der Zielbildprozess zur Weststadt wurde durch den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 28.10.2021 abgeschlossen, die aufgenommenen Anregungen aus dem Rahmenplanungsbeirat und den Bezirksvertretungen Ehrenfeld und Lindenthal sind eingeflossen.
- Die heutige Veranstaltung dient dazu den Fokusraum Max Becker-Areal vor dem Start des städtebaulichen Wettbewerbs nochmals näher zu beleuchten und die Rahmenbedingungen und Vorgaben der Wettbewerbs-Auslobung vorzustellen.
- Ziel der Entwicklung ist es das Max Becker-Areal zu einem attraktiven, urbanen und durchmischten Quartier mit hoher Lebensqualität in der Weststadt zu gestalten. Wichtiger Bestandteil ist hier auch die klimagerechte Planung und der Fokus auf alternative Mobilität.

Herr Lucherhandt stellt das Plenum sowie die Agenda des Termins vor. Ziel der Veranstaltung ist die Information der Öffentlichkeit und Möglichkeit Rückfragen zu stellen bzw. Anregungen zu geben. Sämtliche Fragen und Kommentare werden dokumentiert. Der Reihe nach nennen die Sprecherinnen und Sprecher ihre größte Herausforderung bei der Entwicklung des Max Becker-Areals.

- Es ist eine große Aufgabe ein Niemandsland in ein Stück Stadt zu entwickeln und eine positive Herausforderung das Quartier in eine ganz andere Zukunft zu lenken und neue Inhalte zu schaffen.
- Im Quartier sollen viele Elemente exemplarisch umgesetzt und direkt mitgedacht werden, wie zum Beispiel das Thema Klimaanpassung. Es ist auch eine einmalige Chance in diesem Stadtteil nutzbares und klimawirksames Grün zu schaffen.
- Eine große Herausforderung ist es eine gute Nutzungsmischung im Quartier hinzubekommen und somit die Grundlagen für eine lebenswerte Zukunft zu legen.
- Auch das Thema Verkehrswende soll im Quartier umgesetzt und Verkehrsvielfalt geschaffen werden. Nach jahrelanger Verslossenheit soll ein zugänglicher Stadtteil entstehen.

## **Teil 2: Präsentation zum Zielbild und dem Fokusraum**

Herr Benden (MUST Städtebau GmbH) gibt einen Rückblick auf den Zielbildprozess einschließlich einer detaillierten Beschreibung der drei Leitziele:

1. Entwicklung einer zukunftsfähigen, durchmischten und lebenswerten Weststadt für alle
2. Erhöhung des Grünvolumens und Anpassung der Weststadt an die Folgen des Klimawandels
3. Schaffung von Voraussetzungen für eine klimaschonende Mobilitätswende in der Weststadt

In einem engen Abstimmungsprozess mit der Stadtverwaltung Köln, der Politik und der Öffentlichkeit wurden die drei Leitziele zu einer Zielkarte mit verorteten Maßnahmen und Strukturen zusammengesetzt.

Anschließend geht Herr Benden auf den Fokusraum Max Becker-Areal ein und stellt die den Leitzielen zugeordneten Planungsempfehlungen vor:

Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen, soll die "Ehrenfelder Mischung" im neuen Quartier gefördert werden. Es sollen insbesondere differenzierte Wohnangebote bereitgestellt werden, ein Ausbau der Jugend- und Bildungsinfrastruktur ist erforderlich und zudem muss die Nahversorgung für die zukünftig im Quartier lebende Bevölkerung gesichert sein. Dabei gilt es die Industriekultur einzubinden und Lärmschutz zu gewährleisten.

Bezüglich der Themen Klima und Stadtgrün wird empfohlen, das Bestandsgrün auf dem Areal zu erhalten und zu optimieren, neue Grünverbindungen und neue Grünflächen für die Öffentlichkeit zu schaffen sowie das Straßengrün aufzuwerten und zu ergänzen. Grundsätzlich muss frühzeitig die Anpassung an Klimafolgen (Hitze, Starkregen etc.) mitgedacht werden.

Hinsichtlich der Mobilität im neuen Quartier sind folgende Planungsempfehlungen vorgesehen: einen ÖPNV Anschluss schaffen, Mobilitätsstationen bereitstellen, ruhenden Verkehr bündeln, Straßenraum neu gestalten und verteilen, Zugänge ermöglichen. Dabei soll das Quartier in das übergeordnete Wegenetz integriert werden und es sollen attraktive öffentliche Räume geschaffen werden.

### **Teil 3: Präsentation zum Wettbewerb**

Frau Drenker (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH) stellt zunächst den zweiphasigen kooperativen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb samt Plangebiet und Aufgabenstellung vor und geht anschließend näher auf das Wettbewerbsverfahren ein. Frau Herr (Amtsleitung Stadtplanungsamt) erläutert daraufhin die Verknüpfung der verschiedenen Planungsebenen des Rahmenplans, Zielbilds und des Wettbewerbs.

### **Teil 4: Dialog mit der Öffentlichkeit (Moderation: Daniel Luchterhandt)**

Im Dialog mit der Öffentlichkeit beantworten die Referentinnen und Referenten Fragen und gehen auf Anregungen und Kommentare des Publikums ein.

### **Teil 5: Ausblick**

Herr Luchterhandt richtet den Blick zum Abschluss auf die positiven Rückmeldungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Veranstaltung und bedankt sich für die rege Beteiligung.

Herr Greitemann bedankt sich ebenfalls für die wertvollen Informationen und Anregungen während der Veranstaltung und gibt einen freudigen Ausblick auf die Fortschreibung des Rahmenplans und die weiteren Beteiligungen innerhalb dieser Fortschreibung und des anstehenden Wettbewerbsverfahrens zum Max Becker-Areal.

## 2 Kommentare, Fragen und Antworten

Die nachfolgend dokumentierten Kommentare und Fragen wurden über die Chatfunktion eingebracht und im Nachgang der Veranstaltung thematisch sortiert/gruppiert und nummeriert. Diese Sortierung dient der leichteren Auffindbarkeit; sie bildet daher aber nicht mehr die Reihenfolge des Eingangs der Beiträge ab. Die Fragen wurden lediglich redaktionell, falls erforderlich, verändert.

### 1 Zielbild Kölner Westen

#### 1.1 zukunfts-fähig, durchmischt und lebenswert

- 1.1.1 *Akzeptiert Pandion die genannten Herausforderungen? Ein großer Anteil an preiswertem Wohnen ist nicht als Ziel für das MBA genannt worden-wegen Pandion Profit?*
- 1.1.2 *Der Ort ist weder "Abstellkammer" noch "Niemannsland", sondern gewerbliche Herzkammer Ehrenfelds, ohne den es den Stadtteil nicht geben würde. Fortentwickeln!*
- 1.1.3 *Warum wird keine weiterführende Schule eingeplant?*
- 1.1.4 *Wird Pandion auf ehemaligen Flächen der RheinEnergie eine Schule bauen, die von der Stadt Köln langfristig gemietet wird? Wieso baut die Stadt nicht selbst?*
- 1.1.5 *In den Karten zum Zielbild ist ein Quartierszentrum an der Widdersdorfer Straße vorgesehen. Ich bitte um Erläuterung.*

#### 1.2 Verfahren

- 1.2.1 *Ich möchte anregen, die Pläne zum Zielbild für die Weststadt gut zugänglich im Internet anzubieten.*

### 2 Vertiefung Max Becker-Areal

#### 2.1 zukunfts-fähig, durchmischt und lebenswert

- 2.1.1 *Wie stellt man sicher, dass es bei einem einzigen Bauherrn (Pandion), eine kleinteilige, individuelle Architektur gibt wie z. B. im Clouth Quartier?*
- 2.1.2 *Ein erhöhter Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen erscheint mir erstrebenswert. Kann der Anteil nicht bei 50% liegen?*
- 2.1.3 *Wie wird - unabhängig vom Kooperativen Baulandmodell - sichergestellt, dass mindestens 50% der Wohnungen für Normalverdiener\*innen bezahlbar sind?*
- 2.1.4 *Hat die Stadt wirklich Interesse bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bisher haben wir nur eine Stelle bei der Stadt erlebt, die sich dafür einsetzt.*
- 2.1.5 *wie können bei 1400€/m<sup>2</sup> Grundstückspreis u. einer "herausfordernden Entwicklung" zum Wohnen leistbare Kaufpreise < 6.000€/m<sup>2</sup> /Mietpreise < 18€/m<sup>2</sup> herauskommen?*
- 2.1.6 *Hohe Bodenpreise ermöglichen keinen bezahlbaren Wohnraum leider.*
- 2.1.7 *Wir interessieren uns für gemeinschaftliches Wohnen und würden gerne auch gemeinschaftlich bauen und unseren Lebensraum gemeinsam mit anderen realisieren.*
- 2.1.8 *Ist gemeinschaftliches Wohnen im Areal möglich und vorgesehen? Wird es eine Grundstückvergabe nach Konzept geben und ggf. auch die Möglichkeit von Erbpacht?*
- 2.1.9 *Neue Genossenschaften schaffen profitunabhängig bezahlbaren Wohnraum.*
- 2.1.10 *Fallen die eben genannten besonderen Bedürfnisse (z.B. Genossenschaften) unter die 30 % des BLM, oder sind für diese Bedarfe weitere Flächennutzungsquoten gesichert?*
- 2.1.11 *Welche GRZ ist geplant? 0,4 oder höher?*
- 2.1.12 *Könnten Sie bitte GFZ 3.0 genauer erläutern? Wie viele qm Wohn/Gewerbefläche sind entwickelbar? Wie viele qm wären bei einem Mischgebiet entwickelbar?*
- 2.1.13 *Sind die Grünflächen in der Berechnung der GFZ auch schon enthalten?*

- 2.1.14 Auslobung 1: GFZ für Mischgebiete ist 1,2. Bisher wurde hier eine GFZ von 1,0 bis 1,7 gebaut. Die GFZ Güterbahnhof Ehrenfeld ist 2,0.
- 2.1.15 Auslobung 2: Eine GFZ von 3,0 entspricht einem Kerngebiet, also Innenstadt, und eine solche Dichte ist zu viel für unsere Stadtteile.
- 2.1.16 Gibt es in der Aufgabenstellung Mindestvorgaben für die zu erreichende Geschossfläche Wohnen?
- 2.1.17 Wird das erhaltenswerte, europäische Industriedenkmal Kugelgasbehälter im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs und in der weiteren Planung berücksichtigt?
- 2.1.18 Gedenkt der Stadtkonservator sich vor Ort im Rahmen eines Ortstermins ein Bild vom Kugelgasbehälter zu machen?
- 2.1.19 Was passiert mit dem Kugelgasbehälter wenn der Stadtkonservator zu einem anderen Ergebnis kommt als das Amt für Denkmalpflege im Rheinland? Ministerentscheid?
- 2.1.20 Wenn die Rheinenergie die Gaskugel als Denkmal erhalten könnte, warum sollte Sie dann ohne Denkmalschutz nicht zu erhalten sein?
- 2.1.21 Warum werden von Stadt und Rheinenergie interessierten Bürger\*innen Informationen zur Statik, Baugeschichte und Architektur des Kugelgasbehälters vorenthalten?
- 2.1.22 Wie kann die Stadt ihre Tochtergesellschaft Rheinenergie und den Investor in die Pflicht nehmen das Industriedenkmal Kugelgasbehälter zu erhalten?
- 2.1.23 Sind Rheinenergie/Pandion am Erhalt des Kugelgasbehälters unabhängig vom Ausgang der Denkmalbewertung interessiert, oder geht Gewinnoptimierung vor Kultur?
- 2.1.24 Gibt es in der Aufgabenstellung konkrete Vorgaben zur Neuansiedelung von Kulturfleichen/Clubflächen, die durch Neubaugebiete aktuell viel verloren gehen?
- 2.1.25 Warum gibt es zwischen Kugelgasbehälter und der Bahnlinie noch eine fingerartige Ausbuchtung von Gewerbe. Das ist dort doch unnötig.
- 2.1.26 Es gibt eine Masterprojektarbeit im Auftrag der Stadt mit dem Thema urbanes und nachhaltiges Wohnen. Fließen solche Erkenntnisse in die Planungen ein?

## **2.2 Grünvolumen und Anpassung an die Folgen des Klimawandels**

- 2.2.1 DICHTe und HÖHE auf dem MBA wird z.B. auch Einfluss haben auf die dort verlaufende Kaltluftschneise: wie wird dieser Klimaaspekt im Wettbewerb dargestellt?
- 2.2.2 Jetzt nicht nur nach gesetzl. Vorgaben Grün schaffen, sondern mehr, als Gegenleistung für die planungsrechtliche Aufwertung, die das Grundstück wertsteigert.
- 2.2.3 In den Vorgaben für den Wettbewerb sollten Dach und Fassadenbegrünung und PV Anlagen drin sein.

## **2.3 klimaschonende Mobilitätswende**

- 2.3.1 Inwieweit wird eine Verbindung über oder unter die Bahntrassen zum alten Güterbahnhof geplant?
- 2.3.2 Ist es denkbar/gewünscht eine neue Verbindung zwischen dem neuen "Ehrenveedel" im Norden und dem Max Becker-Areal entweder über Brücke oder Tunnel umzusetzen?
- 2.3.3 Welche Vorgaben gibt es zur Verkehrserschließung? Gibt es ein aktuelles Verkehrsgutachten?
- 2.3.4 Könnte die Widdersdorfer Str. nicht entsprechend beruhigt werden durch Zone 30 in dem Bereich?
- 2.3.5 Ist es ebenfalls denkbar eine neue S-Bahn-Station zu etablieren für das Quartier?
- 2.3.6 Fuß-Radwege bis Oskar-Jäger-Straße und zur Alsdorfer Straße, auch zur S-Bahn, bitte öffentlich und begrünt und bitte ohne Autoverkehr
- 2.3.7 Sind Quartiersgaragen vorgesehen, die eine Unterbauung vieler Flächen verhindern könnte?

## **2.4 Das Wettbewerbsverfahren**

- 2.4.1 *Warum wird für das MBA ein anderer Wettbewerbsprozess angewendet als für Kreuzfeld?*
- 2.4.2 *Der Prozess ist gut*
- 2.4.3 *Wie werden die Planungsteams ausgewählt?*
- 2.4.4 *Wer sitzt in der Jury?*
- 2.4.5 *Gibt es einen Stadtsoziologen in der Jury?*
- 2.4.6 *Wettbewerb scheint wichtig für Durchmischung zu sein. Wäre es im Sinne der Stadt, wenn keine Vertreter der Pandion in der Jury sitzen würden?*
- 2.4.7 *Wird es also einen Klima-Experten in der Jury geben?*
- 2.4.8 *wird der Rahmenplanungsbeirat in der Jury berücksichtigt?*
- 2.4.9 *Stünde es dem Verfahren nicht gut zu Gesicht einen Vertreter der Bürgervereinigung Köln-Ehrenfeld in die Jury zu berufen und nicht nur Politiker?*
- 2.4.10 *Gibt es jemanden aus der Bürgerschaft oder Bürgerinitiativen in der Jury?*
- 2.4.11 *Also keine Bürger\*innen?*
- 2.4.12 *Jedes Planungsteam sollte verpflichtend einen Verkehrsplaner einbeziehen.*
- 2.4.13 *Wird die Charta des RPB Bestandteil der Auslobung?*
- 2.4.14 *Welche Rolle spielt die moderne Stadt bei der Entwicklung?*
- 2.4.15 *Wie werden die Rheinenergieflächen entwickelt? - ggf. dort Erbpacht, Konzeptvergabe, höhere Quoten für preisgedämpft, eGs, Baugruppen, Innovation etc.?*
- 2.4.16 *auf dem Grundstück der RE (als städtische Tochter) müsste m.E. eine oder mehrere Konzeptvergaben vorgesehen werden. Ist das in der Ausschreibung enthalten?*

## **2.5 Beteiligung**

- 2.5.1 *Experten gibt es auch in der interessierten Bürgerschaft ohne monetäre Interessen. Für Ihrfeld uns Veedel! Danke für die Möglichkeit zur Teilhabe!*
- 2.5.2 *Einspruch: Mitwirken konnten wir bisher nicht - wir wurden lediglich informiert! Ist ja auch schon was ;) Mitwirkung erwarten wir aber!*

## **3 Sonstiges**

### **3.1 Allgemeines zur Entwicklung des Max Becker-Areals**

- 3.1.1 *Frage an Herr Küppers: 17,3 HA zu GFZ 3,0 = potenziell bis zu 519.000m<sup>2</sup> Wohn/Gewerberaum. Zum VK Preis von 5000€ pro m<sup>2</sup> also ein potenzieller Wert von bis zu 2,5 Mrd. ist das korrekt?*
- 3.1.2 *Das sollte doch eben nicht stehen gelassen, werden, da der Rechenweg schlicht falsch ist!*

### **3.2 Feedback zur Veranstaltung**

- 3.2.1 *Guten Abend, vielen Dank für die heutige Veranstaltung und die Informationen. Wird die Veranstaltung aufgezeichnet, um später noch einmal reinschauen zu können?*
- 3.2.2 *Danke, das war eine interessante Veranstaltung.*