



**Geschäftsführung
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld /
Müngersdorf / Ehrenfeld**

Frau Dr. Sinz

Telefon: (0221) 221 26391

E-Mail: Alexandra.Sinz@STADT-KOELN.DE

Datum: 02.12.2021

**Auszug
aus dem Beschlussprotokoll der Sitzung des
Rahmenplanungsbeirates Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld
vom 30.11.2021**

öffentlich

**6.1 Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld; hier: Ablauf des Städtebaulich-
freiraumplanerischen Wettbewerbs und Vorgaben für die Auslobung
inklusive Ideenteil
3932/2021**

Herr Schaefer regt an, anstelle einer Empfehlung ein Meinungsbild entsprechend der Geschäftsordnung des Beirates zu erstellen und an die weiterführenden Gremien als Beratungsleistung abzugeben.

Frau Lottmann lässt über die Frage, ob ein Meinungsbild erstellt werden soll abstimmen. Der Beirat entscheidet sich einstimmig für die Erstellung eines Meinungsbildes.

Frau Lottmann lässt weiterhin darüber abstimmen, ob der Beschlussvorlage ohne Änderungen zuzustimmen sei. Der Beirat entscheidet einstimmig gegen eine Zustimmung zur Beschlussvorlage ohne Änderungen.

Frau Lottmann lässt darüber abstimmen, ob Änderungsbedarf im Sinne der Anregungen des Beirates gesehen wird. Der Beirat sieht mehrheitlich Änderungsbedarf im Sinne der Anregungen des Beirates bei einer Enthaltung.

Folgendes gesammeltes Meinungsbild zur Vorlage 3932/2021 hat sich ergeben:

Meinungsbild

1. Leitlinie und Vorgabe der Wettbewerbsauslobung muss die Chart Max-Becker-Areal des Beirates sein.
2. Die Charta muss verbindlich in die Auslobung integriert werden.
3. An den Leitlinien der Charta muss sich insbesondere auch die Frage der Ausnutzung orientieren. Vorfestlegungen sind nicht zielführend für den Planungsprozess.

Forderungen zur Änderung der Wettbewerbs-Auslobung für das Max-Becker-Areal

Das Max-Becker-Areal ist ein Industriegebiet (GI) im Kölner Westen, das zu einem hochverdichteten

urbanen Mischgebiet (MU) entwickelt werden soll. Als **Ausgleich für die erhebliche Aufwertung des Grundstücks** durch diese von die Stadt Köln geplante Gebietskategorien-Änderung erwarten wir **eine mind. zeitgemäße, lieber noch innovative Planung**. Es soll in den nächsten 10 Jahren hier ein Quartier entstehen, das als **Vorbild für die weiteren Entwicklungen in der sog. Weststadt** wirken soll. Hierfür hat die Stadt Köln einen aufwändigen Zielbildprozess mit Ämter- und Bürger*innenbeteiligung durchgeführt, der Handlungsempfehlungen formuliert hat. Um den Anspruch an eine zukunftsweisende Entwicklung zu erfüllen, die dazu beiträgt, dass die vom Kölner Rat angestrebten Klima- und sozialen Ziele eingehalten werden können, müssen **die in der Wettbewerbs-Auslobung formulierten Vorgaben mindestens die Standards** des von der Stadt im letzten Jahrzehnt geplanten **Deutzer Hafens** einhalten. In weiten Teilen sind dort bisher nur die jetzt geltenden gesetzlichen Mindeststandards enthalten. **Die Handlungsempfehlungen aus dem Zielbildprozess sind nur beigelegt und zu wenig in die konkreten Formulierungen eingeflossen**. Um die **Planer*innen zu ermutigen, zukunftsweisende Lösungen zu entwickeln**, ist das das falsche Signal.

Konkrete Änderungsvorschläge für die Wettbewerbs-Auslobung:

1. Das 2017 beschlossene **kooperative Baulandmodell** kann nicht die Grundlage für eine solch langfristige Planung sein. Wir fordern den Rat auf, zu beschließen, dass über die Quote von 30% gefördertem Wohnungsbau hinaus die bereits im Bündnisvertrag der Ratsmehrheit vereinbarte **Quote von mind. 20% preisgedämpftem Wohnungsbau in der Auslobung angesetzt und später im städtebaulichen Vertrag vereinbart** werden soll. (Herr Dezernent Greitemann hat den Wunsch nach einem solchen politischen Beschluss bereits in der ersten Bürger*innen – Veranstaltung im Oktober 2020 geäußert)
2. Das **kooperativen Baulandmodell** von 2017 setzt **nur für Wohnbebauung** (für ca. 4.000 Bewohner*innen **eine Menge an öffentlichen Grünflächen** fest. Für die im MBA geplanten 4.000 **Arbeitsplätze** im hochverdichteten Mischgebiet muss **zusätzlich eine vergleichbare Regelung** getroffen werden. Im Gesamtgebiet wurde ein erheblicher Grünmangel festgestellt. Die geplante Verdichtung auf Basis des bisherigen Rechenmodells würde also zu einem **Rückfall hinter den bisherigen Standard** führen, statt zu der gewünschten vorbildlichen Lösung.
3. Der Wunsch nach Transformation des Rahmenplanungsgebietes von einem Industrie- und Gewerbe-Standort hin zu einem attraktiven, zukunftsweisenden, wirklich gemischten Stadtviertel, der sog. Weststadt, war der Anlass für den **Zielbildprozess**, der den **Rahmen für die Planung des MBA vorgeben** sollte. Es sollen neue Möglichkeiten für Gewerbe und urbane Produktion entstehen und ein **Miteinander von Nutzungen ausgelotet werden**. **Der Plan, auf dem Max-Becker-Gelände nur „nicht-störendes Kleingewerbe“**, dem Wohnen dienende Infrastruktur und riesige Büroflächen zu schaffen, **wird dem nicht gerecht**. Wir erwarten, dass die Auslobung dazu auffordert, für den **gewerblichen Anteil von über 35% der Bauflächen zukunftsweisende Lösungen** zu finden, wie - etwa durch geschickt zonierte Anordnung - auch **produzierendes Gewerbe** angesiedelt werden kann. **Für dieses zentrale Thema der sog. „Weststadt“** sollte eine/n **Experten/in der Jury** vorgesehen werden (im Moment nicht der Fall).
4. Den gerade noch gültigen KfW 55 als **Energiestandard** anzusetzen, wird dem Ziel des klimaneutralen Köln in keinsten Weise gerecht. Es ist **mind. KfW 40** vorzugeben.
5. Dem Ziel ein klimaneutrales und klimaangepasstes Quartier zu planen, mit besonderem Fokus auf Hitze, Wasser/Starkregen, Energie, Stadtraum und Bauen (siehe Stadtentwicklungsausschuss, 28.10.2021), wird die Auslobung nicht gerecht. Es bedarf einer Überarbeitung und Konkretisierung in der Auslobung: Zum einen darf dieses Themenfeld nicht der Bebauungsplanung nachgelagert sein, sondern muss direkten Einfluss auf die Bebauungsplanung nehmen können, um wirksam zu sein. Zum anderen scheinen die aufgeführten Maßnahmen nicht umfassend und auf Grundlage aktueller Expertise zu sein: bereits im 2013 erschienenen Abschlussbericht „Klimawandelgerechte Metropole Köln“ wurden wesentlich mehr Maßnahmenpotenziale aufgeführt und bereits auf die hohe Belastung in Ehrenfeld aufmerksam gemacht – seitdem sind weitere Erkenntnisse zu erwarten, die anzuwenden sind. So erscheint z.B. alleinige Dachbegrünung nicht hinreichend, an den bis zu 8-geschossigen Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung effektiver.

LEBENDIGES ERDGESCHOSS AN DEN STRASSEN- UND PLATZSEITEN

An den wichtigsten Strassen- und Platzseiten sollten durchgehend Gewerbliche Flächen ausgewiesen werden, damit eine urbane Lebendigkeit im ganzen Viertel erreicht werden kann. In diesen Bereichen sollte ein Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Die Geschosshöhen im Erdgeschoss sollten in diesen Bereichen 4,50 - 5,0 m betragen, die Fassa-

den im EG sollten grosszügige Öffnungen haben, die ggf. teilweise oder ganz zu öffnen sind. Die Architektur sollte offen sein und niederschwellig kommunikative Fassaden haben.

In den überwiegend für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen sollten gewerbliche Flächen im Erdgeschoss an urbanen strategischen Punkten ausgewiesen werden (Nahversorgung, Gastronomie, Kiosk, etc.)

Gewerbliche Monostrukturen sollten vermieden werden (z.B. Büro). Im Hinblick auf ein lebendiges 24/7-Viertel (Stichwort soziale Kontrolle) sollten Mischnutzungen auch innerhalb der Gebäude gedacht werden, die Ehrenfelder Mischung sollte dabei auch in die Vertikale gedacht werden (Co-Working, Kultur, GYM, ThinkLab, Club, Einkaufen, Cafe, Restaurant, Konzertsaal, Bibliothek, etc...). Reine Büroflächen könnten dann über das Viertel in den *verschiedenen* Häusern verteilt werden. Die Nutzungsvielfalt sollte sich in einer offenen und zugänglichen Fassadengestaltung widerspiegeln.

Gebäude sollten deshalb mit flexibel nutzbaren Strukturen versehen werden, die eine leichte Anpassbarkeit an alternativen Nutzung baulich und statisch zulässt.

An städtebaulich strategischen Stellen sollten Stadtbaudetails (Arkaden, Vordächer, eingezogene Eingänge, auskragende Gebäudeteile, etc.) parzellenübergreifend eingeplant werden, um die Nutzbarkeit hinsichtlich urbaner Akzeptanz zu erhöhen und die Verbindung von Außen- und Innenraum kommunikativ und niederschwellig zu gestalten. Das Ziel sollte ein Viertel mit städtebaulicher Schönheit, eleganten flüssigen Raum- und Platzfolgen mit strategischen Architekturbetonungen aber auch interessanten Brüchen sein.

Verfahren und Nutzungsvorgaben

Die großen Potenziale des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens mit Nachjustierungsmöglichkeiten nach der ersten Phase sollten stärker genutzt werden. Die erste Phase sollte der Findung eines Nutzungsprogramms und einer Vision für ein nachhaltiges, gemischt genutztes Quartier dienen. Neben der Erarbeitung des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts sollten die Teams eigene Vorschläge zu einer angemessenen Nutzungsmischung (Wohnen / Gewerbe), Dichte und Gebäudehöhe / Lage von Hochpunkten erarbeiten und zur Beurteilung vorlegen. Auf eine enge Vorgabe der Anteile von Wohnen und Gewerbe und der Anzahl an Wohneinheiten soll verzichtet werden, um den Teams auch vor dem Hintergrund der sonstigen Rahmenbedingungen und Vorgaben (z. B. Mischung, Belegung, Adressbildung, Immissionsschutz etc.) Spielräume zur eigenen Schwerpunktsetzung zu geben. In der zweiten Phase sollte das Konzept auf Basis der Rückmeldungen der Jury und der Öffentlichkeit konkretisiert werden.

Abgabeleistung

Die Zweistufigkeit des Verfahrens muss sich auch in den Abgabeleistungen widerspiegeln. Folgende Leistungen sollten zusätzlich erbracht werden:

- Vertiefte Darstellung Art der Nutzung (z. B. bei Gewerbe Aussagen zu Art des Gewerbes, bei Wohnen Aussagen zu Grundstücksvergaben, Parzellierung, Förderung etc.)
- Aussagen zu Nachhaltigkeit / Klima (z. B. Maßnahmen vor Überhitzung und Überflutung, Starkregenvorsorge, Energieversorgung etc.)
- Aussagen zum Umgang mit Lärm
- Stufenweise Entwicklung

Mobilität

Eine innovative und funktionierende Mobilitätsplanung ist essentieller Bestandteil einer zukunftsweisenden Quartiersplanung. Um eine Vielfalt an Lösungsansätzen zu gewährleisten, sollte jedes Team einen eigenen Verkehrsplaner hinzuziehen.

Die „Leitplanken“ der Mobilität müssen vor Beginn des Wettbewerbsverfahrens transparent gemacht werden.

Die Findung einer optimalen ÖPNV-Anbindung des Gebiets ist Teil der Planungsaufgabe. Der Verlauf der Mobilitätstrasse entlang der Gleise darf nicht verbindlich vorgegeben werden. Zusammen mit der dort zu realisierenden Fuß- und Radwegeverbindung besteht andernfalls die Gefahr, dass die im Zielbild definierte Grünverbindung nicht umgesetzt werden kann.

Die Straßenräume Widdersdorfer Str. und Maarweg müssen in das Plangebiet, mindestens in den Ideenteil, einbezogen werden, um Verbindungen zu den benachbarten Quartieren zu stärken und Möglichkeiten für eine Neuordnung / Umgestaltung der Räume zu eröffnen.

Kugelgasbehälter

Bis zu einer Entscheidung über den Denkmalwert des Kugelgasbehälters ist dieser in die Planung zu integrieren und Nutzungsvorschläge sind zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis: ohne Votum in nachfolgende Gremien verwiesen

