

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.03.2022
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022

### **Ergebnis des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zum Bebauungsplanverfahren Nr. 75501/02 "Möhl-Areal,, in Köln-Dellbrück**

Das überwiegend gewerblich genutzte 2,9 Hektar große Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Stadtteils Dellbrück im Bezirk Mülheim zwischen der Bergisch Gladbacher Straße und Möhlstraße. Es stellt eine Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtteil Dellbrück dar. Das Areal ist durch die direkte Nachbarschaft zum S-Bahnhof Dellbrück an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an die umliegenden Straßen sehr gut angebunden. Ein dichtes Infrastrukturangebot ist fußläufig zu erreichen. Dieses Potenzial wird bereits im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Wohnbaufläche verdeutlicht. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklungsabsicht der Firma Möhl GmbH & Co. KG, als Eigentümerin des Großteils der Flächen im Plangebiet. Ziel ist, das überwiegend gewerblich genutzte Gebiet zu einem gemischt genutzten Quartier mit rund 200 Wohneinheiten, Büro- und kleineren Gewerbeflächen zu entwickeln. Dabei soll im Quartier auch zukünftig ein Lebensmittelhandel und eine Kultureinrichtung integriert werden. Die Firma Möhl möchte nach der schrittweisen Realisierung Bestandshalterin ihrer Liegenschaften bleiben. Dabei soll das Projekt gemäß dem Kooperativen Baulandmodell Köln in der Modellfassung vom 10.05.2017 entwickelt werden, das heißt 30 % der Geschossfläche Wohnen müssen als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

Ende 2019 entstand für dieses Gebiet ein grober Vorentwurf, auf dessen Grundlage vom 22.01.2020 - 26.02.2020 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) stattfand. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2020 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde vom 20.11. - 04.12.2020 durchgeführt. Die Auswertung der Ergebnisse der Beteiligungen und den daraus folgenden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung wurden im Vorgabenbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 17.06.2021 bestätigt.

Zur Konkretisierung erfolgte vom 31.05.2021 - 09.12.2021 der anonyme zweiphasige Einladungswettbewerb, welcher als qualitätssicherndes Verfahren für das städtebauliche Konzept als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde. Ziel war es, für die Fläche alternative städtebauliche und freiraumplanerische Konzepte zu erhalten. In die Aufgabenstellung flossen die Vorgaben der Auftraggeberin sowie die Empfehlungen aus dem Vorgabenbeschluss ein.

Östlich der Flächen der Firma Möhl schließen sich weitere 6,7 ha großteils gewerblich genutzte Grundstücke an. Auch diese Grundstücke eignen sich zukünftig für eine Neustrukturierung der Bebauung und Weiterführung des gemischt genutzten Möhl-Areals.

Der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb für das Möhl-Areal ist daher zwei-phasig durchgeführt worden. In der ersten Phase (Ideenteil) wurde das ganze Gebiet zwischen der Bahntrasse mit dem S-Bahnhof Köln-Dellbrück, der Möhlstraße, der Bergisch Gladbacher Straße und im Osten der

Eschenbruchstraße betrachtet, um eine langfristig tragfähige Entwicklung vorzubereiten.

In der zweiten Phase wurde besonders der Vertiefungsteil (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Möhl-Areal) betrachtet, bei dem durch das laufende Planverfahren eine konkrete Planung und Umsetzung erfolgen soll.

Entsprechend der im Vorfeld klar definierten Aufgabenstellung sollten im neuen gemischt genutzten Quartier Geschosswohnungsbau, Einzelhandel, eine Kultureinrichtung, Quartiersgaragen und gleichzeitig anspruchsvolle Freiraum- und Grünstrukturen entwickelt werden. Der Durchführung des Wettbewerbs lag die "Richtlinie für Planungswettbewerbe" (RPW 2013) zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 war für die Ausloberin und Teilnehmenden sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich.

Das 17-köpfige Preisgericht unter dem Vorsitz von Jürgen Minkus bestand aus Vertretern der Firma Möhl, Politik und Verwaltung sowie anerkannten Fachleuten aus der Planungspraxis. Es nahmen zehn Bürogemeinschaften aus Architektur- mit Landschaftsarchitekturbüros teil, die nachfolgend genannt werden (in Klammern: Zeitpunkt des Ausscheidens, bzw. Rang der Prämierung):

- Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner, Düsseldorf mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg  
**(1. Preis)**
- 3pass Architekten Stadtplaner, Köln mit RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn  
**(2. Preis)**
- Pesch Partner Architekten Stadtplaner, Dortmund mit wbp Landschaftsarchitekten, Bochum  
**(3. Preis)**
- rheinflügel severin, Düsseldorf mit TERRA.NOVA, München  
**(ausgeschieden nach 2. Wertungsrundgang)**
- tobe.Stadt, Frankfurt am Main mit Johannes Cox Landschaftsarchitekt (HKK Landschaftsarchitektur), Frankfurt am Main  
**(ausgeschieden nach 2. Wertungsrundgang)**
- bbzl böhm zahiri landschaften städtebau, Berlin  
**(ausgeschieden nach 1. Phase)**
- Wienstroer Architekten und Stadtplaner, Neuss mit Studio grüngrau, Düsseldorf  
**(ausgeschieden nach 1. Phase)**
- New Architekten, Köln mit club L94 Landschaftsarchitekten, Köln  
**(ausgeschieden nach 1. Phase)**
- Octagon Architekturkollektiv, Leipzig mit GM013 Landschaftsarchitektur, Berlin  
**(ausgeschieden nach 1. Phase)**
- ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln mit scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf  
**(ausgeschieden nach 1. Phase)**

Prämiert mit dem ersten Preis wurde die Arbeit von Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner, Düsseldorf mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg.

Der Siegerentwurf definiert ein robustes städtebauliches Grundgerüst und sieht im Wesentlichen eine Blockrandbebauung mit orthogonalem Freiraumsystem, orientiert an Bahnlinie und Bergisch Gladbacher Straße, vor.

Die vorgeschlagene Konzeption gewährt einen widerstandsfähigen Städtebau und kann der anspruchsvollen schrittweisen Realisierung des Gesamtgebietes gerecht werden.

Das konzeptionelle Leitmotiv ist die zentrale "Grüne Mitte", die im Vertiefungsbereich den dazugehörigen Quartiersplatz an den Bahnhofsvorplatz anschließt. Der nordöstliche Entréeplatz im Ideenteil soll in die angrenzenden Freiräume überleiten.

Die Adressen der Baufelder werden über die zentrale Grüne Achse gebildet, was zu einer Durchmischung des Gebiets führt und dem angestrebten zukünftigen Charakter des Quartiers gerecht wird. Auch wird der Vorschlag eines Entréeplatzes an der Bergisch Gladbacher Straße im Bereich des Lebensmittel-Vollsortimenters grundsätzlich positiv bewertet. Dieser könnte in seiner Funktionalität und Aufenthaltsqualität durchaus mutiger gestaltet werden.

Der Entwurf überzeugt mit gut proportionierten Stadtbaukörpern und entsprechenden Freiräumen. Eine gute Lesbarkeit der öffentlichen Räume trägt zur Identitätsbildung bei. Der hohe Anteil an Grün- und Freiräumen sowie die starke Durchgrünung der Freiräume schaffen ein qualitativvolles Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die Gewerbebauten im nördlichen Bereich werden vom Preisgericht hinsichtlich ihrer Ausgestaltung kritisch bewertet. Diese wirken wie Rückseiten und könnten in ihrer Wirkung qualitativvoller in das Gesamtkonzept eingebunden und über die Funktion als Lärmschutz hinaus ausgestaltet werden.

Die Funktion der vorgeschlagenen Passage zwischen Drogeriemarkt und Lebensmittel-Vollsortimenter wird vom Preisgericht kontrovers diskutiert und erscheint auch hinsichtlich der Abwicklung der Anlieferung für Vollsortimenter und Drogeriemarkt fraglich.

Insgesamt überzeugt der Entwurf mit einer robusten städtebaulichen Struktur, die mit ihrer Körnigkeit und für den Standort in Köln-Dellbrück als sehr angemessen und integrierend bewertet wird. Die vorgeschlagene Freiraumkonzeption vermittelt zwischen den einzelnen Bausteinen und bildet ein qualitativvolles Rückgrat.

Die Ausloberin folgt der einstimmigen Empfehlung der Jury, die Arbeit mit dem 1. Preis mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen. Es gilt nun den Entwurf weiter auszuarbeiten, ohne den definierten städtebaulichen Rahmen zu verlassen. Der überarbeitete Siegerentwurf bildet die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren im Geltungsbereich des Möhl-Areals.

#### **Anlagen**

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Siegerentwurf

Anlage 3 Siegerentwurf Vertiefungsbereich

Anlage 4 Dokumentation Wettbewerb

**Gez. Greitemann**