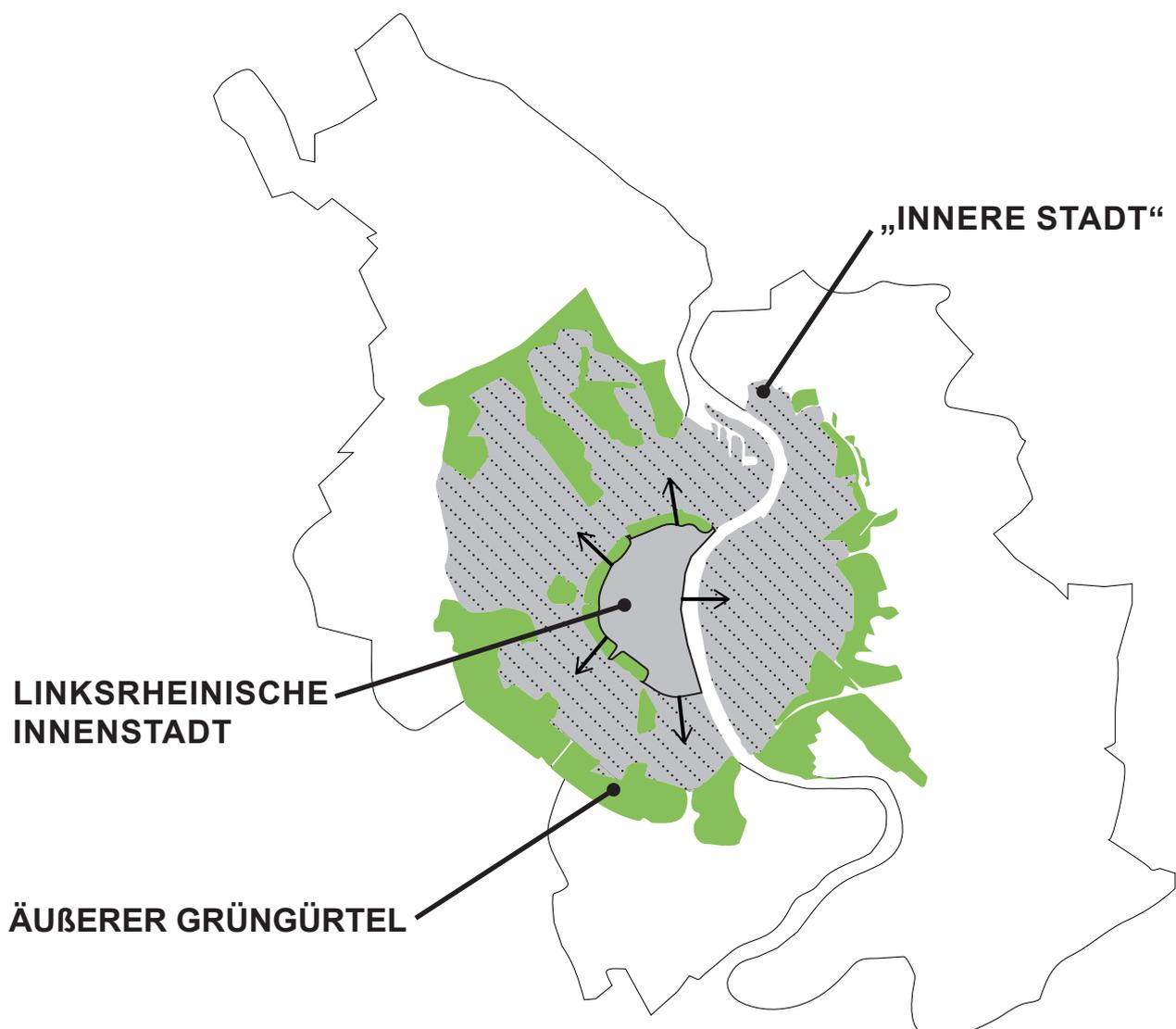


## Anlage 2 zum Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss

---

# HÖHENENTWICKLUNGSKONZEPT INNERE STADT

## Prozessschema & Bewertungsinstrument



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass</b> Rückblick & Sachstandsbericht	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehensweise &amp; Prozessschema</b> Gesamtprozess zur Erarbeitung des Höhenentwicklungskonzeptes	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Qualitätskriterien &amp; Planungsstufen</b> Entwicklung eines vorläufigen Bewertungsinstruments	<b>6</b>

## Kapitel 1 - Anlass Rückblick & Sachstandsbericht

Mit Beschluss zum politischen Antrag AN 0384/2020 vom 26.03.2020 beauftragte der Hauptausschuss die Verwaltung ein Höhenentwicklungskonzept (HEK) für den links- und rechtsrheinischen Bereich innerhalb des Äußeren Grüngürtels („Innere Stadt“) zu erarbeiten. Bestehende Planwerke, wie z.B. das Höhenkonzept 2007, sollen hierbei zugrunde gelegt werden. Zudem gilt es, Qualitätskriterien für die Höhenentwicklung künftiger Bauvorhaben zu entwickeln sowie die Fachöffentlichkeit und die Stadtgesellschaft zu beteiligen.

In einem ersten Schritt hat die Verwaltung in 2020 verschiedene europäische Metropolen - wie z.B. Berlin, München und Wien - in Bezug auf ihre Instrumente und Konzepte zur Steuerung der Höhenentwicklung recherchiert und analysiert. Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde daran anschließend als Auftakt am 17.04.2021 ein Fachsymposium durchgeführt. Zentrale Fragestellung war, welches Instrument Köln benötigt, um gleichermaßen das UNESCO Weltkulturerbe zu schützen sowie den Herausforderungen einer wachsenden Metropole gerecht zu werden und verbindlich den eigenen Anspruch an eine qualitätsvolle Planung und Umsetzung zu formulieren. Darüber hinaus wurde sich anhand von Referenzen aus anderen Städten der Formulierung eines räumlichen Ansatzes, eines Bewertungsinstruments sowie der Gestaltung eines Prozes-

ses zur Erstellung des HEK Köln angenähert. Die Ergebnisse wurden am 29.09.2022 als Mitteilung MT 2640/2022 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

In Folge dessen hat die Verwaltung die Überarbeitung der Inhalte, insbesondere zum Gesamtprozess und Qualitätskriterien/Planungsstufen im Sinne eines vorläufigen Bewertungsinstruments vorgenommen und diese im Rahmen der 32. Sitzung der Lenkungsgruppe Städtebaulicher Masterplan am 25.11.2022 vorgestellt und intensiv diskutiert (s. Anlage 1).

Der Prozess zum Höhenentwicklungskonzept steht auch in Kontext zur laufenden Fortschreibung des städtebaulichen Masterplans. Entsprechend der Vorlage 1996/2021 zum aktuellen Sachstand des Städtebaulichen Masterplans wird die Schnittstelle zum HEK ein Thema der Neuausrichtung des Masterplans. In diesem Kontext ist vorgesehen, im Laufe des Jahres 2023 einen integrierten Sachstandsbericht zum Masterplan mit Schwerpunkt auf die Interventionsräume Innerer Grüngürtel und die Ost-West-Achse sowie das HEK zu veröffentlichen.

Auf diese Ergebnisse aufbauend wurden die folgenden Inhalte erarbeitet und die vorliegenden Beschlusspunkte formuliert.

## Kapitel 2 - Vorgehensweise & Prozessschema Gesamtprozess zur Erarbeitung des Höhenentwicklungskonzeptes

Der Gesamtprozess zur Erarbeitung des HEK Köln wird im Sinne eines „lernenden Systems“ in zwei Stränge untergliedert: Zum einen gilt es bereits jetzt Qualitätskriterien für die Bewertung aktueller Hochhausvorhaben zu verabschieden, um Transparenz und Verbindlichkeit zu erzeugen.

Zum anderen gilt es, im Rahmen eines umfassenderen Erarbeitungs- und Beteiligungsprozesses einen räumlichen Ansatz zu entwickeln, welches mit den Qualitätskriterien zu einem Endprodukt HEK Köln zusammengeführt wird.

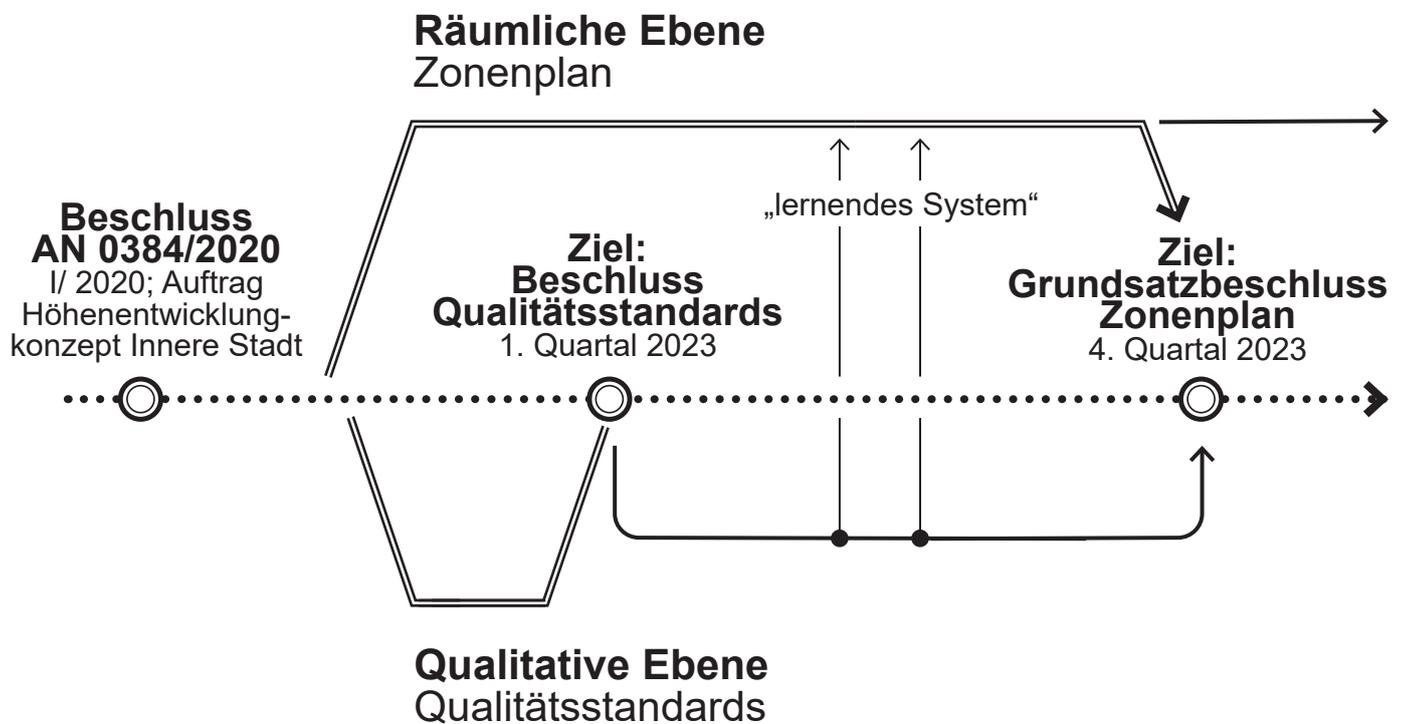


Abb. 1: Darstellung Lernendes System & Meilensteine

Der Gesamtprozess definiert sich daher über vier Phasen:

**Phase 0 – Grundsätze** definiert den Gesamtprozess und ein Instrument samt Qualitätskriterien zur Bewertung von Projekten in Form der vorliegenden Beschlussvorlage.

**Phase 2 – Erarbeitung** beinhaltet die inhaltliche Erarbeitung des Auftrags gem. u.g. Leistungsbausteine und Beschlussfassung eines räumlichen Ansatzes zur Höhenentwicklung in der Inneren Stadt.

**Phase 1 – Beauftragung** folgt auf die Bedarfsfeststellung, beinhaltet das Vergabeverfahren sowie die Vergabe eines externen Auftrags gem. u.g. Leistungsbausteine.

**Phase 3 – Fertigstellung** sieht die Beschlussfassung der Erarbeitung als umfassendes Planungswerk vor.

### Prozessschema

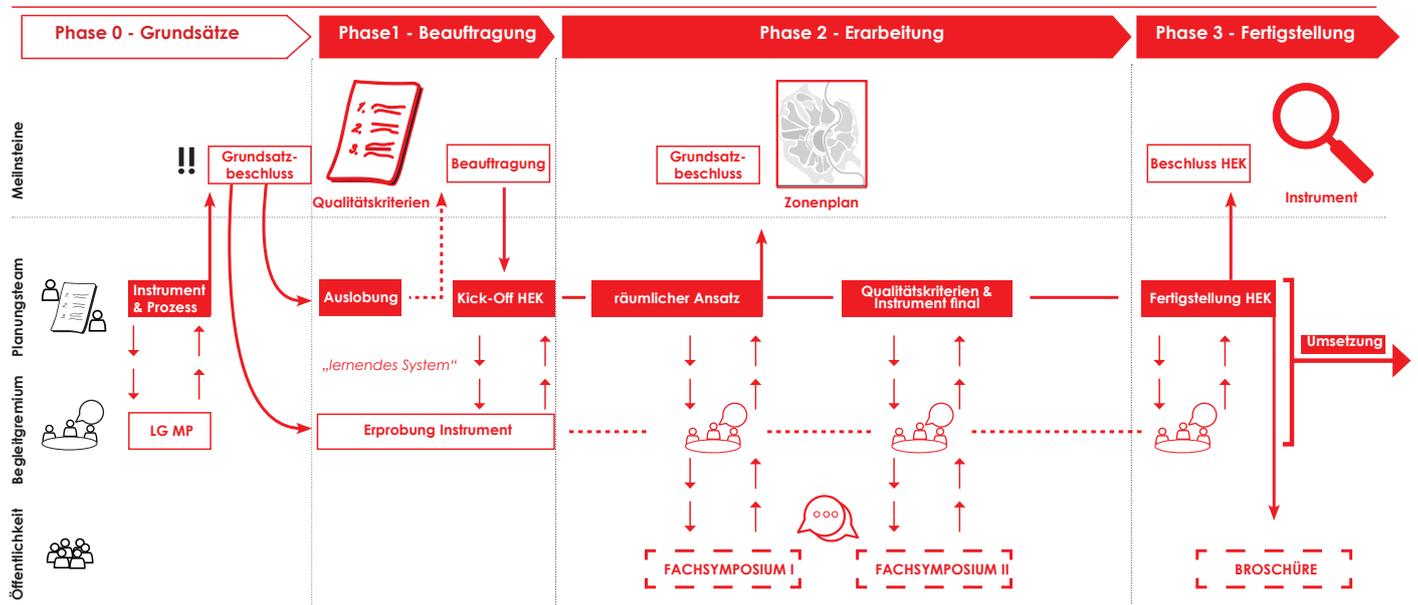


Abb. 2: Vorläufiges Schema Gesamtprozess

## Kapitel 3 - Qualitätskriterien & Planungsstufen

### Entwicklung eines vorläufigen Bewertungsinstruments

<b>3.1</b>	<b>Qualitätskriterien</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Planungsstufen</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Auslöser</b>	<b>11</b>
<b>3.4</b>	<b>Eignungsprüfung</b>	<b>12</b>
<b>3.5</b>	<b>Räumlicher Ansatz</b>	<b>13</b>

## 3.1 - Qualitätskriterien

Dem Bewertungsinstrument ist folgende Zielsetzung übergeordnet:



*Das Höhenentwicklungskonzept schützt das baukulturelle Erbe Kölns und schreibt die Identität der Stadt sowie ihrer Quartiere im Sinne einer wachsenden, europäischen Metropole gemäß der Kölner Perspektiven 2030+ fort.*

Hierunter bestimmen fünf Leitsätze die inhaltlichen und prozessualen Qualitätskriterien neuer Hochhausvorhaben in der Stadt:

- **Stadtraum und Gestaltung:** Hochhäuser bereichern das Stadtbild sowie das stadträumliche Umfeld. Sie fügen sich kompositorisch wertvoll in die Stadtsilhouette ein und schreiben die Quartiersidentität fort.
- **Nutzung:** Hochhäuser stehen für eine sozialverträgliche Verdichtung und leisten einen Beitrag zum öffentlichen Leben sowie zum Gemeinwohl.
- **Mobilität:** Hochhäuser leisten einen Beitrag zur Mobilitätswende und damit für die Stadt der kurzen Wege. Die jeweiligen Standorte sind hervorragend an den

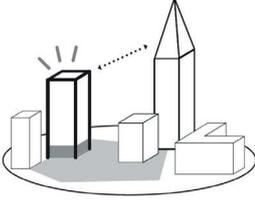
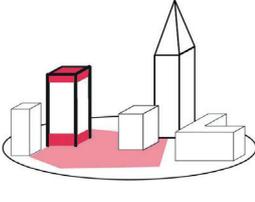
Umweltverbund angebunden und weisen ein nachhaltiges Mobilitätskonzept auf.

- **Klima:** Hochhäuser berücksichtigen die klimatischen Anforderungen und die Klimaleitlinien der Stadt Köln und sind im Sinne der Nachhaltigkeit zertifiziert.
- **Prozess:** Die exzellente städtebauliche und architektonische Qualität wird stets über einen Bebauungsplan und über ein Qualifizierungsverfahren mit Teilnehmungsformaten gesichert.

Die Qualitätskriterien gliedern sich hierbei in die drei Betrachtungsebenen Gesamtstadt, Quartier und Objekt.

**STUFE 1**  
**Eignungsprüfung**

**STUFE 2**  
**Qualifizierungsverfahren**

Maßstabsebene	Gesamtstadt	Quartier	Objekt
	<i>Aspekte des Hochhauses in der Stadt</i>	<i>Der städtebauliche Entwurf...</i>	<i>Der architektonische Entwurf...</i>
<b>Handlungsfelder</b>			
<b>Stadtraum und Gestaltung</b>  	<b>STADTBILDVERTRÄGLICHKEIT</b> Untersuchung markanter Sichtachsen und aussagekräftiger Sichtbeziehungen.  Der Dom setzt hierbei mit 154m die Höhenobergrenze für neue Vorhaben.	... berücksichtigt die Erkenntnisse der Sichtachsenprüfung und komponiert wohl proportioniert Sockel, Schaft und oberen Abschluss des Gebäudes	.... gestaltet qualitativ Sockel, Schaft und oberen Abschluss des Gebäudes
	<b>BAUKÖRPER</b> Blickbeziehungen / Wahrnehmung aus Fußgänger*innenperspektive. Wirkung der Gebäudekubatur in seinem städtischen Kontext wird dargestellt	... integriert Technikaufbauten und Tiefgaragenzufahrten in die Gebäudekubatur	... integriert die Technikaufbauten. ... gestaltet die Dachfläche im Sinne einer 5. Fassade.
	<b>ANSPRUCH</b> Materialität und Fassadengestalt mit dem Anspruch höchster baulicher & qualitativer Standards.	... formuliert grundlegende Aussagen zu Materialität und Fassade. ... stellt die Einordnung in den städtebaulichen Kontext anhand verschiedener Ansichten dar	... überzeugt durch besonders hohe Qualität der Fassadengestaltung im architektonischen Detail und bestätigt dies im Vorfeld auch mittels einer Tag-/ Nachtsimulation. ...gestaltet die Verzahnung mit dem öffentlichen Raum.
<b>Nutzung</b>  	<b>NUTZUNGSMISCHUNG</b> Mischnutzung entweder innerhalb eines Gebäudes oder innerhalb des städtebaulichen Kontextes	... vermeidet ein monofunktionales Gebäude und beschreibt eine vielseitige Nutzungskomposition. ... ergänzt sinnvoll die Nutzungen im städtebaulichen Kontext	... setzt in der architektonischen Ausgestaltung eine angemessene Nutzungskomposition um
	<b>ÖFFENTLICHER MEHRWERT</b> Stellt einen Mehrwert für die gesamte Stadt dar, insbesondere durch vielfältige Nutzungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen.	... integriert lebendige Nutzungen (insbesondere in der Sockelzone und im Dachgeschoss), die einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft darstellen, wie z.B. Gastronomie, Einzelhandel, Veranstaltungsräume, Aussichtsplattform, Dienstleistung, Kultur oder Bildung	... setzt die Ziele im Sinne einer qualitativollen und offenen Ausgestaltung um
	<b>FLEXIBILITÄT</b> Aspekte einer langfristigen Nutzbarkeit im baulichen Lebenszyklus des Gebäudes werden berücksichtigt.	... Konkretisierung im städtebaulichen Entwurf und Entwicklungsprinzipien	... Umsetzung in architektonischer Ausgestaltung (z.B. Flexibilität, Modularität)

**STUFE 1**  
**Eignungsprüfung**

**STUFE 2**  
**Qualifizierungsverfahren**

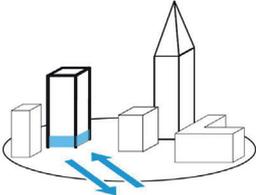
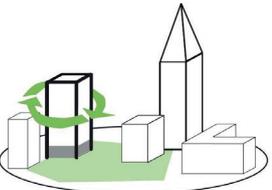
Maßstabsebene	Gesamtstadt	Quartier	Objekt	
	<i>Aspekte des Hochhauses in der Stadt</i>	<i>Der städtebauliche Entwurf...</i>	<i>Der architektonische Entwurf...</i>	
<b>Handlungsfelder</b>				
<b>Vernetzung</b> 	<b>EINBINDUNG UMWELTVERBUND</b> Standortprüfung im Sinne einer hochleistungsfähigen Anbindung an den Umweltverbund (z.B. Entfernung zu ÖPNV-Knotenpunkt/ Radschnellweg ca. 300 - 500m)	... ist optimal in das städtische Fuß-/ Radwegenetz eingebunden	... erzeugt in seiner Ausgestaltung keine räumlichen Barrieren und fördert Durchlässigkeit und Wegeverbindungen insbesondere für Fuß- und Radverkehr ... bildet eindeutige Schnittstellen zum direkten Umfeld aus	
	<b>FÖRDERUNG FUß- UND RADVERKEHR</b> Neue Hochhausstandorte erzeugen so wenig wie möglich neue MIV-Belastung für die Stadt	... schafft Bedingungen, die eine größtmögliche Verlagerung von Verkehren auf ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr bestärken		
	<b>MOBILITÄTSWENDE</b> Innovatives Mobilitätskonzept zählt auf Mobilitätswende ein, bspw. mit reduzierter Stellplatzzahl, öffentlich zugänglichen Mobilitätsstationen	... setzt die Ansprüche des Mobilitätskonzeptes um (Reduzierung der Stellplatzzahl, Mobilitätsstation)		... zeigt baulich-entwerferische Lösungen auf für: - eine reduzierte Stellplatzzahl umzusetzen (Faktor 0,5) - die Integration einer Mobilitätsstation - für gut gestaltete Parkierungsmöglichkeiten
<b>Klima</b> 	<b>FREIRAUM</b> Überprüfung der Auswirkung von Fallwinden und Verschattung auf das direkte Umfeld sowie Herstellung einer hohen Aufenthaltsqualität (Stichworte: Schutz von Flora/ Fauna, Wohnnutzung, soziale Infrastruktur etc.)	... hält die Vorgaben aus Eignungsprüfung ein, wie bspw. max. Höhe, Standort, Ausrichtung	... erzeugt qualitative Freiräume in seinem Umfeld (z.B. durch Vermeidung Fallwinde/Verschattung, Regenwassermanagement)	
	<b>STADTKLIMA</b> Überprüfung der Auswirkung auf Frischluft-/Kaltluftschneisen hinsichtlich Standort, Dimensionierung, Form und Ausrichtung.	... schützt/ fördert in Bezug auf Standort, Dimensionierung, Form und Ausrichtung vorhandene Frischluft-/Kaltluftschneisen	... fördert Retention ... vermeidet bestmöglich zusätzliche Aufheizung ... fördert Verdunstungskälte	
	<b>NACHHALTIGKEIT</b> Absichtserklärung für Nachhaltigkeitszertifizierung, allgemeine Aussagen zum Umgang mit Bau- und Rohstoffen, Retention. Einhaltung der Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln	... begünstigt eine spätere positive Gesamtbilanz/ Nachhaltigkeitszertifizierung ... berücksichtigt einen möglichen Austausch von Wärme oder Energie im Quartier	... Ressourcenschonende Bauweise sowie energetische Bilanzierung und Konstruktionsweise sind zukunftsweisend und erreichen den Standard der Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln oder besser, ggf. Zertifizierung DGNB platin ... Die verwendeten Materialien und Konstruktionsweisen sind bestmöglich kreislauffähig, z.B. Cradle-to-Cradle C2C	

Abb. 9: Qualitätskriterien

## 3.2 - Planungsstufen

Die **Planungsstufen** stellen eine prozessuale Abfolge von planerischen Qualifizierungsschritten dar, die ein Bauvorhaben gemäß HEK durchläuft. Sie sind in vier Phasen unterteilt:

- **Stufe 1: Eignungsprüfung**
- **Stufe 2: Qualifizierung**
- **Stufe 3: Bauleitplanung**
- **Stufe 4: Realisierung**

Ausgangspunkt ist der o.g. Auslöser und als beratendes Begleitgremium wird vorläufig die Lenkungsgruppe Städtebaulicher Masterplan Innenstadt eingesetzt.

Die unter 3.1 formulierten Qualitätskriterien kommen in der Eignungsprüfung sowie im Zuge des Qualifizierungsverfahrens zur Anwendung:

In **Stufe 1** wird hiervon abgeleitet ein konkreter Anforderungskatalog (Checkliste) erstellt, den es von Seiten des Vorhabenträgers zu erfüllen gilt. Ziel dieser Stufe ist der Grundsatzbeschluss zum Vorhaben, um Transparenz und Verbindlichkeit in der Planung herzustellen. Für die darauffolgende **Stufe 2** gilt es die formulierten Qualitätskriterien projektbezogen für die Aufgabenstellung des Qualifizierungsverfahrens sinnvoll zu gewichten und zu präzisieren.

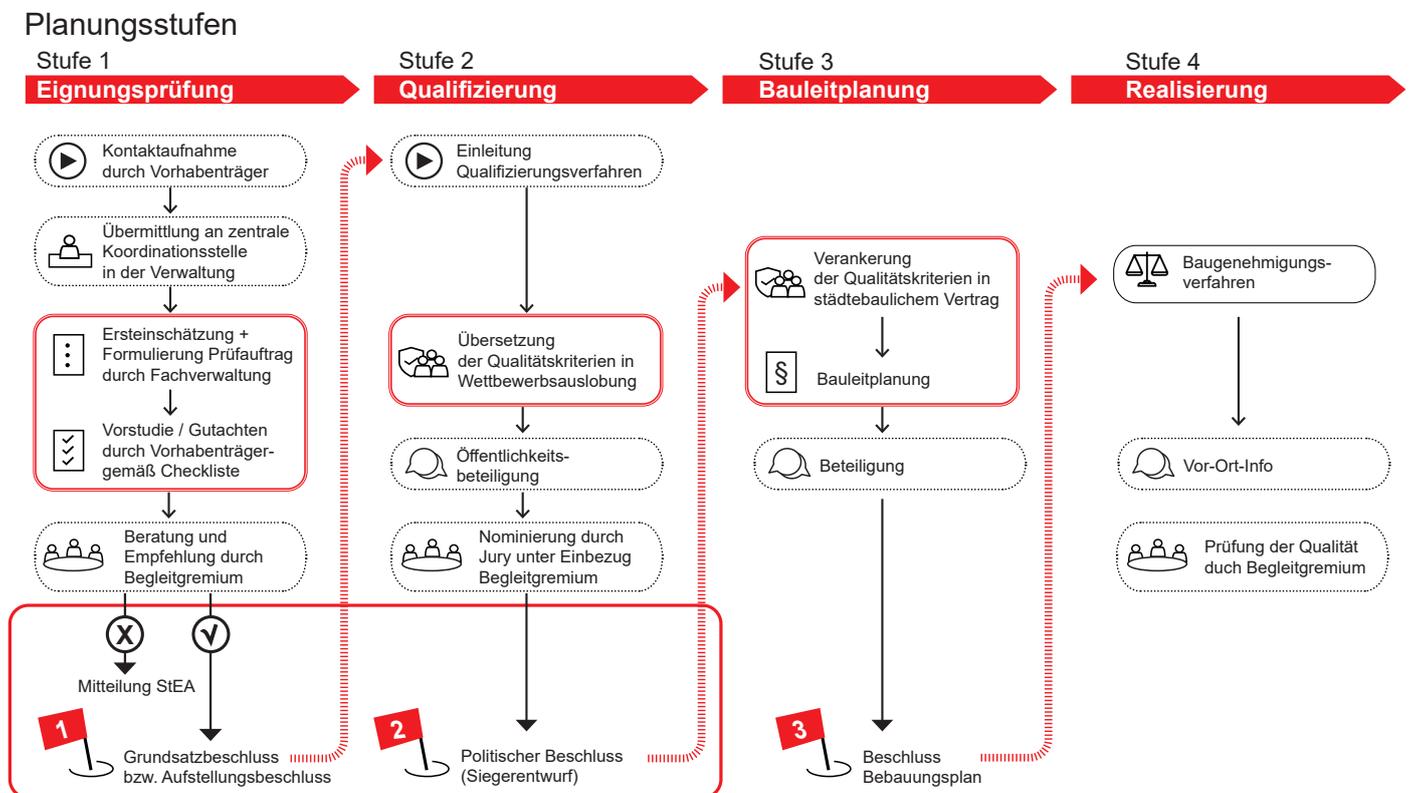


Abb. 9: Planungsstufen

## 3.3 - Auslöser

Der so genannte **Auslöser** definiert, bei welcher Art von Bauvorhaben die formulierten Anforderungen im Sinne der Qualitätskriterien und Planungsstufen zur Anwendung kommen.

Grundsätzlich gilt, je höher das Projektvorhaben, desto höher die Auswirkungen auf das Stadtbild sowie den öffentlichen Raum und demnach entsprechend höher auch die Anforderungen an die Qualität.

Eine differenzierte Betrachtung und abschließende Definition der Auslöser im Gebietskontext ist Gegenstand des weiteren Erarbeitungsprozesses.

Vorläufig aber wird als Auslöser eine maßgebliche Übersteigerung der Hochhausdefinition gem. § 50 BauO NRW 2018 (>22m) mit einer stadtbild- und steuerungsrelevanten Höhe von 40m festgelegt.

## 3.4 - Eignungsprüfung



Kontaktaufnahme durch Vorhabenträger & Übermittlung an Koordinationsstelle in der Verwaltung

### EINSCHÄTZUNG FACHVERWALTUNG

- Stadtplanung: Geltende Darstellung in FNP und Festsetzungen Bebauungsplan, Städtebauliche Verträglichkeit
- Denkmalschutz: Beinrächigung von Bau- denkmälern, Bodendenkmälern, Ensembles
- Stadtentwicklung: Standortprüfung auf Übereinstimmung mit Zielen der Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+ und KölnKatalog
- Grünflächen: Beachtung von Naturschutz- gebieten (auch Natura, FFH, Landschafts- schutz), Natur- und Baumdenkmälern
- Verkehrsplanung: Sicherstellung möglicher Verkehrsanbindung/Erschließbarkeit



### CHECKLISTE - ERSTELLUNG VORSTUDIE

Stadt  
setzt  
Parameter

#### Prüfaspekte (s. Qualitätskriterien):

##### STADTRAUM

- Stadtbildverträglichkeit
- Baukörper
- Anspruch

##### NUTZUNG

- Nutzungsmischung
- Öffentlicher Mehrwert
- Flexibilität

##### VERNETZUNG

- Einbindung Umweltverbund
- Förderung Fuß- und Radverkehr
- Mobilitätswende

##### KLIMA

- Freiraum
- Stadtklima & Klimaschutz
- Nachhaltigkeit

#### Prüfgegenstände:

- Perspektiven/Ansichten aus dem Stadtraum: Darstellung Stadtsilhouette, Ansichten, Perspektivische Blickpunkte auf den Baukörper in Varianten, Einordnung 0-Ebene/Fußgänger
- Volumenstudie: 3D-Darstellung des Baukörpers in Varianten, Blick aus stadträumlichem Kontext
- Nutzungskonzept: Aussagen zu BGF, Nutzungverteilung, Sockel, Dachgeschoss
- Verkehrsstudie/Mobilitätskonzept: Untersuchung Verkehrsaufkommen, Erschließung, ruhender Verkehr und leistungsfähige Vernetzung Umweltverbund
- Verschattungsstudie: Verträglichkeit für stadträumliche Umgebung; Fallwinde
- Stadtklimatische Untersuchung: Schutz von Kaltluftschneisen und -entstehungszonen
- Nachhaltigkeitsskizze: Konzeptionelle Aussagen zu Zertifizierung und Qualifizierung



Beratung und Empfehlung durch Begleitgremium



Mitteilung StEA



Grundsatzbeschluss bzw.  
Aufstellungsbeschluss



PLANUNGSSTUFE 2

Abb. 10: Eignungskriterien

### 3.5 - Räumlicher Ansatz



Abb. 10: Räumlicher Ansatz

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● Hochhausstandort &lt;70m</li><li>● Hochhausstandort 70-110m</li><li>● Hochhausstandort &gt;110m</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Pufferzone Dom (2006)</li><li>■ Schutzzone Innenstadt (HK 2007)</li><li>■ Zukunftsräume Stadtstrategie/ Stadtradien</li><li>▨ Städtebauliches Entwicklungsgebiet</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Schutzzone Ring (2009)</li><li>■ Innerer/Äußerer Grüngürtel</li><li>■ Urbane Stadträume</li><li>■ Rhein</li></ul> |
|---|--|---|
- Bestand / Planung

In der 32. Sitzung der Lenkungsgruppe Masterplan am 25.11.2022 wurde das Höhenentwicklungskonzept thematisiert. Das Ergebnis der Diskussion zum räumlichen Ansatz (s. Protokoll Anlage 1) wurde in Folge sowohl inhaltlich als auch grafisch im Sinne eines ersten Aufschlags festgehalten. Die Überlagerung vorhandener Konzepte und Entwicklungen mit den Zukunftsräumen der Stadtperspektive 2030+ stellt somit ein Ausgangspunkt dar, der im Zuge der Erarbeitung des HEK vertieft werden soll.

Das Ergebnis in Form eines räumlichen Plans soll ein Instrument zur räumlichen Bewertung von Hochhausvorhaben in der Stadt darstellen indem er Bereiche umzeichnet, in welchen Vorhaben denkbar sind (z.B. an leistungsstarken ÖPNV-Trassen) und wo sie ausgeschlossen sind (z.B. Pufferzone Dom).

In der 32. Sitzung der Lenkungsgruppe Masterplan wurde festgehalten, dass die Unterschiede zwischen der linksrheinischen, historischen Stadtstruktur (Radiale/Ringe) und der industriell geprägten rechtsrheinischen Stadtstruktur (Cluster) grundsätzlich unterschiedliche Ansätze erforderlich machen.

Im Rechtsrheinischen stehen so insbesondere der Deutzer Hafen, der Mülheimer Hafen sowie der Bereich um den Deutzer Bahnhof / Deutzer Feld im Fokus. Das Potenzial des Entwicklungskorridor Frankfurter Straße (Zukunftsraum der Kölner Perspektiven 2030+) wird im weiteren Prozess geprüft. Darüber hinaus weisen der Rheinraum und der Innere Grüngürtel Hochhausstandorte in lineare/konzentrischer Anordnung auf (Stichwort: Schlüsselprinzip). Die homogenen Siedlungsräume der rechtsrheini-

schen Stadtteile werden für größere Höhenentwicklungen als weniger geeignet erachtet. Bestehende Standorte, wie bspw. der des TÜV Rheinland, werden aufgrund ungenügender verkehrlicher Erschließung nicht als Standorte für weitere Hochpunkte erachtet.

Im Linksrheinischen wird vor allem Potenzial für Höhenentwicklung aufgrund ihrer Erschließungsgunst entlang der großen Verkehrsachsen (Aachener Str., Venloer Str., Neusser Str., Luxemburger Str., Bonner Str.) gesehen, während die Bereiche der Wohnquartiere zwischen den Radialen hierfür als nicht geeignet betrachtet werden.

Das beschlossene Höhenkonzept 2007 einschließlich der Pufferzone und dem künftigen Dom-Managementplan wird weiterhin als gesetzt betrachtet. Für die Ringe wird jedoch diskutiert, ob im Bereich der Schnittpunkte mit den Radialen Abweichungen und damit Möglichkeit für eine Höhenentwicklung besteht, wie auch teils im Bestand schon vorhanden. Dies wäre jedoch im Kontext zu bereits bestehenden Hochpunkten zu sehen und soll im weiteren Prozess vertiefend beleuchtet werden. Den Bereich zwischen Ringe und Innerer Grüngürtel, welcher nicht im Höhenkonzept 2007 enthalten ist, gilt es differenziert hinsichtlich einer moderaten Höhenentwicklung zu untersuchen.