

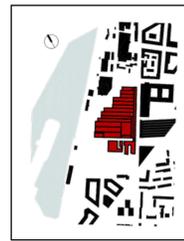
# Planungs- und Nutzungskonzept für das Otto-Langen-Quartier

## Vorschläge zu einer Gemeinwohlorientierten Entwicklung

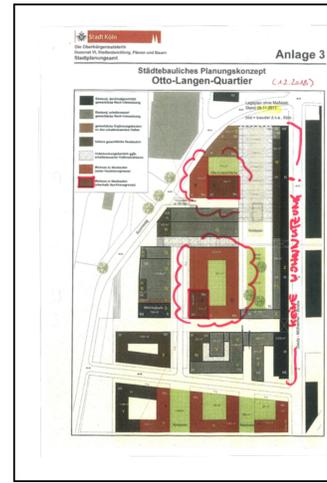
Das Planungs- und Nutzungskonzept wurde vom Initiativkreis Otto-Langen-Quartier und Marciniak Architekten entwickelt. Die Ergebnisse der Diskussionsprozesse aus den letzten 4 Jahren bei Veranstaltungen des Deutzer Zentralwerks der Schönen Künste (raum13 gGmbH) unter Mitwirkung vieler Akteure und Fachleute sind in dieses Konzept eingeflossen und wurden bisher weiterentwickelt. Das neue Konzept beinhaltet die wesentlichen Elemente für ein gemeinwohlorientiertes städtebauliches Planungs- und Nutzungskonzept. Dieses tritt an die Stelle des bislang noch geltenden Vorgehensbeschlusses aus dem Jahre 2018 mit einem veraltetem Investoren freundlichem Konzept, das keine entsprechenden und konkreten Vorgaben zur gemeinwohlorientierten Entwicklung enthält und daher auf keinen Fall Grundlage einer urbanen städtebaulichen Entwicklung werden kann!

# URBANE STADT - ENTWICKLUNGS STRATEGISCHE OFFENSIVE - OTTO LANGEN QUARTIER

## FÜR EINE BEHUTSAME STADTENTWICKLUNG AUS DEM BESTAND UND IM PROZESS

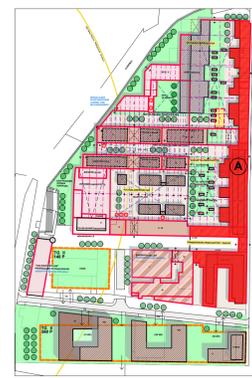


- BESTAND/ ERHALTUNG VON GEBÄUDEN, ZIEGELFASSADEN + DACHKONSTRUKTIONEN
- NEUBAU BZW. AUSBAU IM BESTAND
- ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE +STAFFELGESCHOSS
- III + STG
- WOHNEN
- GEWERBE / WOHNEN
- GEWERBE / MISCHNUTZUNG (WOHNKOMPATIBEL\*)
- GEWERBE /BILDUNGSEINRICHTUNGEN (WOHNKOMPATIBEL\*)
- BILDUNGSEINRICHTUNGEN
- VERSAMMLUNGS- / KULTURSTÄTTEN
- GRÜN- FREI- UND ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN
- HOF UND FREIFLÄCHEN UNTER TEILVERGLASTEN HALLENDÄCHERN
- OFFENE HOF-,VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN
- TIEFGARAGE
- 1 EHEM. KUPFLOFEN ALS BODENMARKIERUNG
- 2 EHEM. INDUKTIONSKONVERTER ALS BODENMARKIERUNG
- 3 EHEM. WOHNHÄUSER OTTO/ DAMHLER ALS BODENMARKIERUNG



### Der bislang noch geltende Vorgehensbeschluss aus 2018

Das veraltete Konzept sieht die Errichtung von zwei 12-geschossigen Wohngebäuden vor. Diese zerstören erhaltenswerte Bausubstanz, verschaffen angrenzende Baufelder (u. a. eine geplante Kita) und wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus (entstehende Winde durch Strömungsumleitung). Darüber hinaus ist die Wohnnutzung isoliert auf zwei Inseln innerhalb einer ansonsten ausschließlichen Gewerbenutzung begrenzt. Anstatt die fast 300 m lange Bebauung entlang der Deutz Mülheimer Straße mit Wohnungsbau zu durchmischen und damit zu urbanisieren, ist hier ausschließlich eine gewerbliche Monostruktur geplant unter Verzicht auf jegliche soziale Kontrolle des Straßenraumes nach Dienstschluss.



### Nutzungsmischung

Der Weg zur Umwandlung der ehemaligen Gasmotorenfabrik zu einem lebendigen Stadtquartier bedeutet, für alle wertvollen und unterschiedlichen Bestandsgebäude passende Nutzungen zu entwickeln und dafür die verschiedenen Akteure in einen gemeinsamen behutsamen Entwicklungsprozess zusammenzuführen. Behutsamkeit heißt, bauliche Maßnahmen mit Rücksichtnahme und Respekt vor der vorhandenen Industriearchitektur und den verbliebenen Spuren in Einklang zu bringen.

Dafür ist eine vorwiegend kleinteilige und vielfältige Nutzungsmischung Grundlage und Voraussetzung für einen zukünftigen urbanen Lebensraum. Das Rückgrat dazu bildet das fast 300 m langen ehemalige Sozial- und Verwaltungsgebäude an der Deutz Mülheimer Straße. Mit Läden, Gastronomie, Manufakturen, Handwerksbetrieben, Büros, Ateliers und dazu Durchgängen von der Deutz-Mülheimer-Straße ins Innere des Quartiers im Erdgeschoss und Wohnungen, Wohnteilern und Büros in den Obergeschossen wird der Straßenraum zum Leben erweckt und es werden neue Begegnungsräume geschaffen. Von hier aus führen dann Querverbindungen durch das neue Quartier zum Auenweg und zum Mülheimer Hafen. (A)



### Bestandserhalt

Zusätzlich zu den bereits denkmalgeschützten Gebäuden werden die ehemaligen industriellen Bestände erhalten und um genutzt. Unter freigelegten Dachkonstruktionen werden alte Werkstraßen und neue Höfe wieder erlebbar und erschließen die ehemaligen Werkhallen. Diese können mehrgeschossig ausgebaut und durch Neubauten in Großraumhallen mit einer attraktiven Nutzungsmischung ergänzt werden. (B)

Die Gebäude und Hallen sind vielfältig, kleinteilig und damit unabhängig voneinander unterschiedlich nutzbar. Innerhalb ge erhaltener, heute nicht mehr bezahlbarer, detailliert gestalteter Ziegelwände mit Bogenfenstern und großzügigen hallenartigen Räumen sind unter weit gespannten, weitgehend offenen Dachtragwerken Einbauten "house in house" möglich. Die Einbauten sollen deutlich unter der Hallenkonstruktion und auch abgesetzt von den Außenwänden erfolgen. Werden die inneren Baukörper auf Abstand gesetzt, können die Querverbindungen zwischen den Hallen besser zur Geltung kommen. (C)

Die vorhandenen Wandöffnungen dienten früher als Durchfahrten für Tieflader, die von hier aus flüssigen Stahl in die nördlichen Hallen transportierten und dort in Wärmeöfen speicherten. Die Anlagen dazu - Kupolöfen und Konverter - sind als Vertiefungen im Hallenboden noch sichtbar und im Plan markiert. Auch sie stellen ein Element der Erinnerung im Kontext einer entsprechenden Kulturlandschaft dar. (d)



### Beispiel für den Ausbau bestehender Hallen "house in house"



Möhringhalle

### Kunst, Kultur und Bildung

Von Nord nach Süd entfalten sich durchmischte Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Dazu öffentliche und private Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen, vielfältige kulturelle Nutzungen und Bereiche für die industrielle Erinnerungskultur. Ein Element könnte etwa die Geschichte des Unternehmens in der NS-Zeit sein, mit Themen wie Produktion, Rüstung, Zwangsarbeit oder das "SS-Arbeitskommando Westwaggon" auf einem benachbarten Fabrikbereich, wozu eine Außenstelle des NS-Dokumentationszentrums beitragen könnte.

Zentraler kultureller Ankerpunkt sind die Künstler des Deutzer Zentralwerks der Schönen Künste (raum13 gGmbH), die sich über Jahre um die historische wie städtebauliche Sichtbarmachung des gesamten Quartiers gekümmert haben und mit ihren vielfältigen Interventionen das Areal immer in geo- wie soziografischen Kontext bespielt haben.

Weitere potentielle Nutzer könnte die "Macromedia Hochschule" sein, die Aus- und Weiterbildung in den Medien anbietet, oder die "Rheinflanke Köln" mit ihren vielfältigen Sport- und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche.

Ein zentraler kultureller Ort zur bürgerschaftlichen Nutzung soll die Wiederherstellung der Möhringhalle in Verbindung mit einer größeren Veranstaltunglocation im Bereich der ehemaligen Gießerei sein. (E)

Dazu gehören ein öffentlicher Marktplatz und Außengastronomie in Rheinnähe sowie eine südlich vorgelagerte Parkanlage mit einem Zentrum für Proberäume in der ehemaligen Waschkau. (F)

### Wohnungsbau

Der Wohnungsbau verteilt sich über das gesamte Planungsgebiet und mischt sich somit mit anderen Nutzungsformen, wo immer möglich. Drei Baublöcke mit reiner Wohnungsbau schließen das Planungsgebiet im Süden ab und bilden somit den Anschluss an die südlich anschließenden Wohngebiete. (G)

In diesem Bereich bieten zwei größere Tiefgaragen ausreichend Stellplätze mit E-Ladestation, Car- und Bike-Sharing. Damit ist das Quartier, bis auf Not- und Lieferverkehr, autofrei. (h)

### Klimavorsorge / Grünflächen

Insgesamt sollen in diesem neuen urbanen Quartier bis zu 500 Wohnungen entstehen, davon mindestens 50% im öffentlich geförderten Wohnungsbau (gem. den gesetzlichen Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung). Es bietet Raum für weitere soziale Projekte in Kooperation mit einer freien Einrichtung wie der OASE wie z.B. Housing First. In Köln zwar beschlossen, aber bisher nicht realisiert. Daneben bietet das Quartier vielfältigen Möglichkeiten für nichtkommerzielle Nutzungen, darunter Kindertagesstätten, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Ateliers, Proberäume und ähnliches.

Im Quartier sollen gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Veranstaltungsorte, Einzelhandel für das Quartier, Handwerkerhöfe, Manufakturen, Kreativwirtschaft, Coworking, Klein- und mittelständisches Gewerbe angesiedelt werden.

### Der Prozess

Für die Realisierung eines solchen Konzepts bedarf es eines partizipativen Planungsprozesses mit enger Beteiligung zivilgesellschaftlicher Akteure und Fachleuten auf Augenhöhe. Dazu gehört die transparente Prozessorganisation unter kommunaler Regie, z.B. durch eine kommunalbetriebliche Projektgesellschaft.

Ein solcher zukunftsorientierter Prozess für die Entwicklung eines gemeinwohlorientierten Otto-Langen-Quartiers unter kommunaler Regie bedarf zudem der Städtebauförderung durch das Land NRW, Investitionsmittel für die erhaltenswerte historische Bausubstanz und für öffentliche Räume und Gemeinschaftseinrichtungen durch Mobilisierung entsprechender Landes- und Bundesprogramme.

Die Schaffung eines solchen innovativen, urbanen Stadtquartiers, das sozialen, ökologischen und klimagerechten baulichen Anforderungen genügt und zugleich ein bedeutendes Denkmal der Stadt- und Industriegeschichte von europäischem Rang wäre, ist möglich.

Es wäre eine große Chance für Köln!

August 2021  
Initiativkreis Otto-Langen-Quartier

- 15 WE WOHNEN IM ATELIER
- EG / GASTRO LÄDEN MANUFAKTUREN
- 15 WE WOHNEN IM ATELIER
- EG / GASTRO LÄDEN MANUFAKTUREN WO / BÜROS (OG)
- 30 WE WOHNEN IM ATELIER
- ARCHITEKTUR ATELIER PROF. GÖRNER
- RAUM 13/ DEUTZER ZENTRALWE DER SCHÖNEN KÜNSTE
- AUSSENSTELLE NS-DOKUMENTATIONS-ZENTRUM
- 60 WE
- OTTO LANGEN QUARTIER GESAMMT 190 WE
- GERCH-GROUP GESAMT = 170 WE
- GESAMT = 360 WE (zzgl. WOHNUNGEN KOMPATIBEL\*) SIEHE LEGENDE

