

Wohnen im Otto-Langen-Quartier

Die Schaffung von Wohnungen soll einer der Schwerpunkte bei der Entwicklung des gesamten Otto-Langen-Areals zu einem urbanen Quartier sein. Der Wohnungsbau soll über das gesamte Planungsgebiet verteilt werden und sich so – wo immer möglich - mit anderen Nutzungsarten mischen. Drei Wohnbaublöcke mit reiner Wohnnutzung schließen das Plangebiet im Süden ab und bilden somit den Anschluss an die südlich gelegenen Quartiere. Insgesamt sollen in diesem neuen urbanen Quartier 500 Wohnungen entstehen, davon bis zu 70% - jedoch mindestens 50% - im öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß den gesetzlichen Vorgaben zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW). Es sollen auch soziale Wohnprojekte, insbesondere mindestens 20 Wohneinheiten für Housing First, entstehen. Außerdem sollen im Quartier Projekte des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens (Bau- und Wohngruppen) realisiert werden. Auch dafür sollen Grundstücke im Quartier bereitgestellt werden. So soll das Wohnen und Bauen in aktiven Nachbarschaften gestärkt werden. Diese Bau- und Lebensform wäre eine Bereicherung für das neue urbane Otto-Langen-Quartier.

Die Ergebnisse einer Expertenbefragung zum Kölner Wohnungsmarkt (4/2021), die seitens der Stadt Köln veröffentlicht wurden, belegen erneut den wachsenden Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das größte Potenzial besteht im Segment „preiswerte Wohnungen für Geringverdienende“. Aus dem in Köln zu geringem Angebot an preiswerten Wohnungen wird ein entsprechend hoher Bedarf abgeleitet. Knapp drei Viertel (72%) der Befragten sehen hierin ein hohes Potenzial. Danach folgen die abgefragten Segmente „studentisches Wohnen“ mit einem mittleren Wert von 2,6 (Potenzialeinschätzung hoch: 67%) und die Schaffung von familiengerechten Großwohnungen im Geschosswohnungsbau. Die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken ist das Haupthindernis beim geförderten Wohnungsbau. Daher besteht die Notwendigkeit einer städtischen Grundstücksoffensive auch im Otto-Langen-Areal durch Grundstückserwerb bzw. entsprechende Auflagen für Investoren im Rahmen des B-Planverfahrens. Die in der Expertenbefragung ermittelten Wohnbedarfe sollen prioritär im Otto-Langen-Quartier realisiert werden.

Das fast 300 m lange Bestandsgebäude der ehemaligen KHD-Verwaltung entlang der Deutz-Mülheimer-Straße soll mit Wohnungen durchmischt werden und so den urbanen Charakter verstärken.

Das städtische Konzept sieht laut Vorgabenbeschluss vom 01.02.2018 den Neubau von zwei 12-geschossigen Wohnungsneubauten vor. Diese würden die erhaltenswerte Bausubstanz zerstören und angrenzende Bereiche, wo u. a. eine Kindertagesstätte geplant ist, verschatten. Solche Hochhäuser wirken sich auch ungünstig auf das Mikroklima aus. Diese Wohnnutzung stünde isoliert auf zwei Inseln umgeben von ausschließlichen Gewerbenutzungen. Diese Planung soll nicht weiterverfolgt werden. Diese suboptimale Planung wird für das ehemalige KHD-Verwaltungsgebäude entlang der Deutz-Mülheimer-Straße fortgesetzt, weil auch hier ausschließlich eine gewerbliche Monostruktur vorgesehen ist. Auch diese Planung soll aufgegeben werden.