

## **Was plant bislang die Stadt?**

Grundlage der Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Teilvorgabenbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses über ein überarbeitetes städtebauliches Konzept vom 01.02.2018 mit dem Arbeitstitel „Otto-Langen-Quartier“. Die Planungsgrundlagen sind der „Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung der weiteren Planung“ vom 01.02.2018 (Konzept von Trint+Kreuder) und der „Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens“ vom 15.09.2016.

Diese Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses beinhalten keine Vorgaben für eine gemeinwohlorientierte Planung mit dem Ziel eines innovativen, urbanen Stadtquartiers, das sozialen, ökologischen und klimagerechten baulichen Anforderungen genügt. Auch sichert diese Planung nur höchst ungenügend den industriehistorischen Gebäudebestand. Dabei handelt es sich um ein bedeutendes Denkmal der Stadt- und Industriegeschichte von europäischem Rang.

In der Bekanntmachung der Stadt Köln heißt es: „Ziel der Planung ist es, das Gelände zu einem gemeinwohlorientierten Quartier mit einem Nutzungsmix aus Kultur, Gewerbe und Wohnen zu entwickeln und den historischen Gebäudebestand in die neue Nutzung zu integrieren“. Diese Ziele werden allerdings mit den vorliegenden städtischen Planungsvorgaben nicht erfüllt. Sie sind unter folgendem Link einsehbar und stehen auch zum Download bereit: [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln)

## **Vorschläge für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung**

Folgende Ziele sind essentiell für ein gemeinwohlorientiertes Otto-Langen-Quartier. Sie bilden auch die Eckpunkte des alternativen Planungs- und Nutzungskonzepts:

### **Nutzungsmischung**

Notwendig ist eine kleinteilige und vielfältige Nutzungsmischung für das neue Quartier. Sie ist Grundlage und Voraussetzung für einen zukünftigen urbanen Lebensraum. Das Rückgrat dazu bildet das fast 300 m lange ehemalige KHD-Sozial- und Verwaltungsgebäude an der Deutz -Mülheimer Straße.

Es soll ein Angebot von Läden, Gastronomie, Manufakturen, Handwerksbetrieben, Büros, Ateliers und Durchgängen im Erdgeschoss entstehen und Möglichkeiten zur Erschließung von der Deutz-Mülheimer-Straße ins Innere des Quartiers geschaffen werden.

Ergänzend zu den gewerblichen Nutzungen sind Wohnungen, sind Wohnateliers und Büros in den Obergeschossen des ehemaligen Verwaltungsgebäudes möglich. Aufgrund dieser vielfältigen Nutzung 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.

Auf der bebaubaren Fläche soll ein Nutzungsmix im Quartier für Wohnen 50%, für gewerbliche Nutzungen und für Bildung/Kultur jeweils 25% entstehen.

### **Wohnen**

Der Wohnungsbau verteilt sich über das gesamte Planungsgebiet und mischt sich somit – wo immer möglich - mit anderen Nutzungsarten. Drei Wohnbaublöcke mit reiner Wohnnutzung schließen das Plangebiet im Süden ab und bilden somit den Anschluss an die südlich anschließenden Wohngebiete.

Insgesamt sollen in diesem neuen urbanen Quartier **bis zu 500 Wohnungen** entstehen, davon bis zu 70% - jedoch mindestens 50% - im öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß den gesetzlichen Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung. Es bietet auch Raum für

weitere soziale Projekte in Kooperation mit freien Trägern, wie z.B. 20 Wohneinheiten für Housing First, das bislang in Köln nicht realisiert wurde.

Das städtische Konzept von 2018 sieht 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 wäre isoliert auf zwei Inseln umgeben von ausschließlichen Gewerbenutzungen. Diese völlig suboptimale Planung setzt sich fort: Anstatt das fast 300 m lange Bestandsgebäude entlang der Deutz-Mülheimer-Straße mit Wohnungsbau zu durchmischen und damit zu urbanisieren, ist hier ausschließlich eine gewerbliche Monostruktur geplant.

### **Bestandserhalt**

Zusätzlich zu den bereits denkmalgeschützten Gebäuden werden die ehemaligen industriellen Bestände erhalten und umgenutzt. Unter freigelegten Dachkonstruktionen werden alte Werkstraßen und neue Höfe wieder erlebbar und erschließen die ehemaligen Werkshallen. Diese können mehrgeschossig ausgebaut und durch Neubauten in Großraumbauhallen mit einer attraktiven Nutzungsmischung ergänzt werden.

### **Industrielle Erinnerungskultur**

Ein Element soll z.B. die Geschichte von Klöckner-Humboldt-Deutz (KHD) in der NS-Zeit sein, mit Themen zu Produktion, Rüstung, Zwangsarbeit und des historisch benachbarten "SS-Arbeitskommando Westwaggon". Der Erinnerungsort soll von einer Außenstelle des NS-Dokumentationszentrums getragen werden.

### **Bildung und Kultur**

Von Nord nach Süd entfalten sich durchmischte Bereiche mit öffentlichen und privaten Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie vielfältigen kulturellen Nutzungen. Potentielle Nutzer können u.a. die "Macromedia Hochschule" sein, die Aus- und Weiterbildung im Medienbereich anbietet und die "Rheinflanke Köln" mit ihren vielfältigen Sport- und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche.

Auch sollen Ateliers und Proberäume - z.B. in der ehemaligen Waschkaue – entstehen. Das Quartier bietet Raum für vielfältige nichtkommerzielle Bildungs- und Kulturutzungen, darunter auch Kindertagesstätten. Auch das „Deutzer Zentralwerks der Schönen Künste“ (raum13 gGmbH) soll einen dauerhaften Ort erhalten.

Zu einem kulturellen Ort bürgerschaftlicher Nutzung soll die wiederhergestellte **Möhringhalle** in Verbindung mit einer größeren Veranstaltungslocation werden.

### **Gewerbenutzungen**

Im Quartier soll eine Vielfalt gewerblicher kleinteiliger Nutzungen angesiedelt werden, wie z.B. Gastronomie, Veranstaltungslocations, Einzelhandel für das Quartier, Handwerkerhöfe, Manufakturen, Kreativwirtschaft, Co-working und klein- und mittelständisches Gewerbe.

### **Öffentliche Plätze**

Ein öffentlicher Marktplatz und Außengastronomie soll in Rheinnähe sowie südlich der Möhringhalle in einer vorgelagerten Grünanlage entstehen.

### **Grünflächen und Klimavorsorge**

Die ökologische Lebensqualität soll in diesem faktisch autofreien Quartier durch vernetzte Grün- und Freiflächen realisiert werden.

### **Klimagerechtes Bauen für das Gesamtareal**

Bei allen Vorhaben sollen für die Umsetzung klimagerechtes Bauen und Klimawandel-Vorsorgestrategien obligatorisch sein.

Durch die Nutzung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten baulichen Substanz des historischen Industrieareals wird ein erheblicher Beitrag zum städtischen Klimaschutz geschaffen, weil eine nachhaltige „cradle to cradle“-Strategie realisiert wird.

### **Kriterien der Flächenvergabe**

Das Quartier soll keinesfalls durch einen oder wenige Großinvestoren entwickelt werden. Vielmehr soll eine kleinteilige Grundstücksvergabe im Wege des Erbbaurechts erfolgen. Für den Wohnungsbau bedarf es seriöser Bestandhalter, darunter Genossenschaften aus Köln und der Region und die mehrheitlich im städtischen Eigentum befindliche GAG AG. So soll das Entstehen eines großen Bestands öffentlich geförderter Wohnungen gewährleistet werden.

### **Stadtentwicklung im Prozess**

Für die Realisierung eines solchen Planungs- und Nutzungskonzepts bedarf es eines partizipativen Planungsprozesses mit enger Beteiligung zivilgesellschaftlicher Akteure und Fachleuten auf Augenhöhe. Dazu gehört eine transparente Prozessorganisation unter kommunaler Regie, z.B. durch eine kommunalbeteiligte Projektgesellschaft, die Planung und Realisierung im Sinne der gemeinwohlorientierten Ziele steuert.

Es bedarf der Städtebauförderung durch das Land NRW. Investitionsfördermittel für die erhaltenswerte historische Bausubstanz, für öffentliche Räume und Gemeinschaftseinrichtungen durch geeigneter Förderprogramme des Landes- und Bundes sollen eingeworben und genutzt werden.

### **Wem gehört die Stadt?**

Eine gemeinwohlorientierte Planung wird am besten umzusetzen sein, wenn die Stadt Köln Eigentümerin des Otto-Langen-Areals wäre. Durch Ratsbeschluss hat die Stadt Köln auf Grundlage der im März 2020 erlassenen Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht kürzlich die ehemalige KHD-Hauptverwaltung erworben. Eine wesentliche weitere Voraussetzung für die Realisierung eines gemeinwohlorientierten, urbanen Quartiers wäre der Erwerb der größeren Grundstücksfläche von der als Treuhänderin des Landes NRW agierenden NRW.URBAN im Wege des Direktverkaufs an die Stadt Köln. Nach § 15 Absatz 3 Nummer 1 a HHG 2020 wäre Direktverkauf dieses landeseigenen Grundstücks auf Basis einer gutachterlichen Wertermittlung an die Stadt Köln oder eine mehrheitlich kommunale Gesellschaft möglich, wenn eine gemeinwohlorientierte Planung tatsächlich beabsichtigt und planerisch dargestellt wird. Diese muss insbesondere einen hohen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum und weitere Nutzungen zur Erfüllung kommunaler Zwecke beinhalten. Die von der Stadt Köln in dieser Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegte Planung erfüllt diese Kriterien nicht.

Köln, im September 202

**Initiativkreis Otto-Langen-Quartier**