

## **Bildungslandschaft Altstadt-Nord in Köln-Altstadt/Nord**

### **Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans im Bereich Vogteistraße/Ecke Gereonswall: Mensagebäude**

---

Der nördliche Teilbereich des städtebaulichen Rahmenplans "Bildungslandschaft Altstadt-Nord" wurde überarbeitet. Anlass dafür ist eine Vielzahl von Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, die den Erhalt der stadtbildprägenden Platane fordern. Zudem wird eine Minimierung der bebaubaren Flächen gefordert.

Es wurde eine von der Bürgerinitiative Klingelpützpark vorgeschlagene städtebauliche Variante überprüft und eine weitere Variante entwickelt. Ziel ist, die Eingriffe in den Park und insbesondere in den Baumbestand zu minimieren. Dabei sollen verschiedene Aspekte berücksichtigt und überprüft werden, unter anderem:

- Nachweis des Raumprogramms mit Mensa und Mehrzweckräumen wie im bisherigen städtebaulichen Konzept,
- Erhalt der stadtraumprägenden Platane,
- Blickbeziehung vom Hansa-Gymnasium in den Park,
- Wegebeziehung in den Park,
- Integration der Höhenentwicklung in die baulichen Strukturen der Umgebung,
- Beachtung der baulichen Höhenentwicklung zum Park.

Die beiden neuen Varianten sowie das bisherige Konzept des städtebaulichen Rahmenplans werden im Folgenden dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

### **Textliche Darstellung und Bewertung der Varianten**

#### **Grundlagen**

Als Anbau an die bestehende Jugendeinrichtung soll ein Verbundgebäude entstehen, das von allen Einrichtungen des Bildungsverbundes genutzt wird. Das benötigte Raumprogramm wird in verschiedenen städtebaulichen Gebäudevolumen nachgewiesen. Alle Varianten basieren auf insgesamt von 2 353 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Anteil dieser Flächen, circa 200 m<sup>2</sup>, auch im Untergeschoss nachgewiesen werden kann. Dabei handelt es sich um Sanitär- und Lagerräume. Hauptnutzungen des Verbundgebäudes sind die Mensa mit Esssaal, Cafeteria, Küche, Lagerräumen sowie verschiedene Mehrzweckräume, die dem Projektunterricht dienen. Werkstätten mit Maschinenausstattung (die über die gewöhnliche Ausstattung eines Schulwerkraums hinausgehen) sind nicht vorgesehen. Insgesamt beschreibt der Begriff Werkstätten hier Mehrzweckräume für Projektwochen, Projektunterricht (wie zum Beispiel Literaturwerkstatt, Theaterwerkstatt und Ähnliches). Handwerkliche Fertigkeiten werden in diesen Räumen nur im Umfang des gewöhnlichen Werkunterrichtes vermittelt.

Es ist beabsichtigt, auf den Außenflächen im Bebauungsplan öffentliche Grünfläche festzusetzen und diese Flächen auch als öffentlicher Treffpunkt zu gestalten. Auf den Außenflächen werden rechnerisch Schulfreiflächen des Hansa-Gymnasiums nachgewiesen, diese sollen jedoch nicht als "Schulhoffläche" ausgestaltet werden und auch nicht dem Schulgrundstück zugeordnet werden. Daher werden dem Verbundgebäude keine Terrassen oder Flächen für Außengastronomie zugeordnet.

Die Dächer des Gebäudes können in Teilbereichen als Dachterrasse genutzt werden. Nicht genutzte Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Zur Vogteistraße kann das Satteldach der benachbarten Gebäude fortgeführt werden. Die genaue Ausgestaltung des Verbundgebäudes wird im Rahmen der Hochbauplanung festgelegt, in einem ersten Schritt soll zunächst die städtebauliche Kubatur als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf beschlossen werden.

In dem Bereich Vogteistraße/Gereonswall, in dem der Anbau an die Jugendeinrichtung vorgesehen ist, stehen drei von der Fachverwaltung als "unbedingt schutzwürdig" eingestufte Bäume: Die genannte Platane, ein Feldahorn und ein Schnurbaum (vergleiche Anlage 6).

Der gesamte Bereich ist heute als "Treffpunkt unter Bäumen" gestaltet und zeichnet sich durch eine einheitliche Gestaltung mit typischen Elementen der siebziger Jahre aus. Dabei werden Baumbeete, Sitzgruppen und Wegebeziehungen durch Betonelemente auf verschiedenen Ebenen strukturiert. Die gesamte Anlage ist stark heruntergekommen, bietet jedoch ein gutes Beispiel für die ursprüngliche Gestaltung des Klingelpützparkes. Die geplante Nutzung als Vorplatz des Verbundgebäudes und Treffpunkt für Schüler und Öffentlichkeit entspricht der heutigen Konzeption als Treffpunkt mit Sitzgruppen.

In allen Varianten wird sich das Gebäude an der Vogteistraße in der Traufhöhe an den benachbarten Bestandsgebäuden orientieren. Im Rahmen der Hochbauplanung kann dann als Dachform das Satteldach der benachbarten Gebäude fortgeführt werden. Dies soll im Rahmen der Hochbauplanung entschieden werden.

Bei allen Varianten werden die öffentlichen Parkplätze an der Vogteistraße wegfallen. Diese werden bebaut beziehungsweise als Lieferzone für die Belieferung der Mensa benötigt.

Das Gebäude wird barrierefrei errichtet, daher ist ein Aufzug über alle Geschosse vorgesehen. In der vorliegenden Volumenstudie wird von einer Geschosshöhe von 3,80 m (lichte Höhe 3,00 m) ausgegangen.

### **Variante "bisheriges Konzept" (Rahmenplan) – Anlage 5**

Im bisherigen Konzept des vorliegenden Rahmenplans wurde ein in der Höhe zum Park hin abgestaffeltes Gebäude vorgesehen. Diese hat eine dreigeschossige Straßenrandbebauung entlang der Vogteistraße, einen zweigeschossigen mittleren Teil, der durch einen kleinen Innenhof belichtet wird und ein eingeschossiges Volumen zum Park hin. Eine Dachterrasse kann gut auf dem eingeschossigen Gebäudeteil zum Park hin angeordnet werden.

Etwa die Hälfte der heutigen Freifläche wird bebaut. Um dennoch die Blickachse vom Hansa-Gymnasium in den Klingelpützpark als Zentrum der Bildungslandschaft zu erhalten, wird das Gebäude an seiner nordwestlichen Seite abgeschrägt. Die bestehende Freiflächenstruktur aus den siebziger Jahren wird zerstört und muss vollständig entfernt werden.

Es entsteht ein angeschrägter Raum zwischen Vogteistraße und neuem Gebäude, der nicht gut nutzbar ist. Die Straßenrandbebauung fasst die Vogteistraße optisch und hilft, die fragmentarische Bebauung auf dieser Straßenseite in die stadträumliche Struktur einzuordnen.

### **Variante "Vorschlag Bürgerinitiative" – Variante 1 BI – Anlage 6**

Diese Variante zeigt eine Lösung, die von der Bürgerinitiative im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht wurde. Bei der Ausarbeitung hat sich gezeigt, dass hier ein Fehlbefund an Flächen entsteht, der nicht vollständig im Untergeschoss gedeckt werden kann, da die Bürgerinitiative davon ausgegangen war, dass Mehrzweckräume in die Bahnbögen ausgelagert

werden können. Daher wurde die Variante in der Überarbeitung angepasst. Es wird - abweichend vom ursprünglichen Vorschlag der Bürgerinitiative - zum Park hin eine Zweigeschossigkeit erforderlich. Auf diesem zweigeschossigen Gebäudeteil ist eine Dachterrasse möglich.

Der kleine Innenhof, der im bisherigen Konzept der Belichtung dient, fällt weg. Dadurch wird die Belichtung der Räume, vor allem im Erdgeschoss, sehr problematisch. In der Überarbeitung wird gezeigt, welche Bereiche nicht belichtet werden können.

Um die Platane zu erhalten, wird eine Ecke des Gebäudes ausgespart. Dadurch wird der Freiraum in zwei verschiedene Teile aufgeteilt: Ein Vorplatz mit Platane und der angeschrägte Platz zwischen Vogteistraße und Gereonswall. Dadurch bleibt weniger Platz als Freifläche für die Schüler, die Fläche ist nicht gut nutzbar und die Fläche ist räumlich nicht gut gefasst.

Die bestehende Freiflächenstruktur aus den siebziger Jahren wird zerstört und muss vollständig entfernt werden.

### **Variante "minimierte Grundfläche" – Variante 2 (neu) – Anlage 7**

Ziel dieser Variante ist die minimale Inanspruchnahme von Grundfläche. Dazu wurde die Mensa auf zwei Geschosse aufgeteilt. Dies bedingt eine aufwendigere Konstruktion, da unter anderem ein Lastenaufzug zusätzlich vorgesehen werden muss. Die Funktionalität ist aber nicht eingeschränkt. In dieser Variante sind 200 m<sup>2</sup> des nachzuweisenden Raumprogramms im Untergeschoss. Es handelt sich um Lager- und Sanitärräume.

Entlang der Vogteistraße wird das Volumen der Bestandsgebäude mit drei Geschossen aufgenommen, dann erfolgt eine Abstufung auf zwei Geschosse, um das Volumen optisch zu gliedern und gestalterisch an der Vogteistraße an die benachbarte Bebauung anzuschließen. In diesem Bereich kann eine Dachterrasse angeordnet werden. Zum Park hin wird eine Dreigeschossigkeit erforderlich, um das Raumprogramm nachweisen zu können. Durch die Höhe ergibt sich ein zum Park hin sehr massives Bauvolumen. Eine Auskragung des zweiten Obergeschosses um circa 3,00 m ist zum Gereonswall hin vorgesehen. Hier kann gegebenenfalls ein zweiter Eingang vorgesehen werden. An der Vogteistraße wird die bestehende Straßenrandbebauung aufgegriffen, kann durch die schmale Form des Gebäudes aber nicht ausreichend weitergeführt werden, um den Straßenraum zu fassen.

Durch die komprimierte Form des Gebäudes verbleibt eine große und zusammenhängende Freifläche, die gut zu nutzen ist. Die bestehende Freiflächenstruktur aus den siebziger Jahren kann gegebenenfalls erhalten und saniert werden. Durch die neue räumliche Fassung und die angrenzende intensive Nutzung wird sich die Atmosphäre verbessern.

### **Ergebnis:**

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in allen Varianten das Planungsprogramm erfüllt werden kann, jedoch mit unterschiedlichen Qualitätsanforderungen an die Nutzung der Räume.

Die Variante 1 BI muss durch die Terrassierung des Gebäudes zum Park hin zur Erfüllung des Raumprogramms große Gebäudetiefen anbieten. Mit der städtebaulich ansprechenden Lösung entstehen allerdings hohe Flächenanteile mit schlecht oder gar nicht belichteten Räumen. Dies ist nicht auszugleichen durch Lichthöfe, da hiermit nutzbare Flächen entfallen müssen und das Planungsprogramm nicht erfüllt wird. Demgegenüber ist die minimierte Variante 2 durch die Kompaktheit und die Dreigeschossigkeit sparsam im Umgang mit der Grundfläche. Sie ermöglicht geeignete Raumtiefen, erfüllt das Raumprogramm und lässt Spielräume nicht nur zum Erhalt der Platane und anderer Bäume, sondern auch die Möglichkeit für eine Sanierung der bestehenden Außenanlagen mit Stufen, Mauern und Steinbänken. Die Dreigeschossigkeit zum Park ist stadträumlich

sehr dominant. Anlage 8 stellt die Varianten mit den Auswirkungen für die jeweiligen Fragestellungen gegenüber. Die Verbundeinrichtungen sprechen sich trotz der eingeschränkten Belichtungsmöglichkeiten der Flächen für Variante 1 der Bürgerinitiative (BI) aus. Die Verbundeinrichtungen würden jedoch auch die Variante 2 akzeptieren.

Die Verwaltung schlägt in Kenntnis der Vorzugsvariante der Verbundeinrichtungen vor, die kompakte minimierte Variante 2 als Grundlage für die weitere Planung heranzuziehen. Eine vertiefte Planung der Variante 1 BI findet möglicherweise für die schlecht belichteten Räume keine nutzungsgerechte Lösung, und damit kann das Raumprogramm nur sehr eingeschränkt erfüllt werden.