

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	08.11.2018
Stadtentwicklungsausschuss	15.11.2018
Ausschuss Kunst und Kultur	11.12.2018

Fortführung des Werkstattverfahrens Hallen Kalk - Beauftragung einer Machbarkeitsstudie -

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 30.03.2017 die Durchführung eines interdisziplinären, dialogischen Werkstattverfahrens zur Erstellung einer Nutzungsanalyse, eines Entwicklungskonzeptes sowie eines Vermarktungskonzeptes für einen Teil des ehemaligen Werksgeländes der Klöckner-Humboldt-Deutz AG zwischen der Kalker Hauptstraße und der Dillenburger Straße im Stadtteil Kalk beschlossen.

Drei interdisziplinäre Planungsteams (Städtebau, Verkehrsplanung, Freiraumplanung und Projektentwicklung) haben im Sommer 2017 Nutzungskonzepte unter Einbezug der Stadtgesellschaft entwickelt. Innerhalb von drei Werkstätten konnte die Öffentlichkeit Ideen und Anregungen zu den Planungsalternativen einbringen. Die Vorschläge und Hinweise wurden gesammelt und im Prozess in die Planungsvorschläge eingearbeitet. Besondere Schwerpunkte waren eine Erhöhung der Zugänglichkeit des Ortes, der Erhalt der Identität als Werksareal, eine hohe Nutzungsdurchmischung und der Erhalt und Ausbau des Freiraums. Das Konzept des Büros BeL Sozietät für Architektur überzeugte sowohl die Öffentlichkeit als auch das Begleitgremium.

Die hervorgehobenen Stärken des Konzeptes waren eine klare städtebauliche Figur in Form eines neuen Baufeldes an der Neuerburgstraße sowie die Ermöglichung einer kleinteiligen Nutzungsstruktur im Bereich des Innenhofes zwischen den Hallen. Zudem wurde der mutige Vorschlag, eine Schule in den Hallen 70 und 71 einzubringen, befürwortet. Eine Mitteilung zum Ergebnis des Werkstattverfahrens wurde im Herbst 2017 den Gremien vorgelegt (2873/2017).

Bei dem Versuch, die vorgeschlagenen Schwerpunkte des Nutzungskonzeptes weiter zu fixieren, wurde festgestellt, dass wesentliche Bausteine des Konzeptes nicht wie vorgesehen realisierbar sind:

– Schulstandort

Die als Teil der Aufgabenstellung im Areal zu integrierende weiterführende Schule wurde von dem Team 1 BeL Sozietät für Architektur innerhalb der Hallen 70 und 71, im Kern des Areals, vorgesehen. Die Entwicklung der Bestandsgebäude für eine Schullnutzung stellte sich als unwirtschaftlich und aufgrund mangelnder Ressourcen und notwendiger Prioritätensetzung zur Sicherstellung des Versorgungsauftrags durch die Stadt als nicht leistbar heraus. Auch ein alternativer Schulträger konnte für diesen Standort nicht gefunden werden.

Durch das Erzbistum Köln wurde zeitgleich die Idee eines "BildungsCampus" als neues pädagogisches Schulkonzept an die Stadt herangetragen. Hierzu haben im Nachgang umfassende Abstimmungen stattgefunden. Ergebnis dieser Abstimmungen ist eine vorgesehene Umsetzung

des Projektes an der Christian-Sünner-Straße, Ecke Heinrich-Bützler-Straße. Dieser Schulstandort wurde im Rahmen des Werkstattverfahrens von dem Team 2 Trint + Kreuder d.n.a. vorgeschlagen und durch das Begleitgremium als sinnvolle Alternative zu einer Umsetzung in den Hallen 70 und 71 hervorgehoben. Für bestehende Nutzungen sollen im Rahmen der Machbarkeitsstudie entsprechend der Vorgaben des Werkstattverfahrens Alternativen im Plangebiet oder im direkten Umfeld vorgeschlagen werden. Der Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Kalk haben im Juni 2018 diesen Standortvorschlag zur Umsetzung beschlossen (1423/2018).

– Lagerflächen mit Werkstätten der Bühnen der Stadt Köln

Im Kontext des Werkstattverfahrens wurde eine Nutzung des Areals für die Werkstätten der Bühnen Köln angeregt. Team 1 hat diese Idee in seine Konzeption aufgenommen. Eine Umsetzung der Lagerflächen der Bühnen innerhalb des Werksareals wurde nach umfassenden Abstimmungen von Seiten der Bühnen aufgrund zeitlicher Zwänge ausgeschlossen. Die Werkstätten der Bühnen sind aus diesem Grund nicht weiter im Plangebiet vorzusehen.

Die nun veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass zwei essentielle Nutzungen des ursprünglichen Konzeptes nicht mehr umsetzungsfähig sind und eine Überarbeitung des Konzeptes erforderlich wird.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 daher die Verwaltung beauftragt, die städtebauliche Planung im Betrachtungsraum zwischen Ottmar-Pohl-Platz und Christian-Sünner-Straße auf Grundlage der Empfehlungen des Werkstattverfahrens unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse direkt umfassend fortzuführen und zu vertiefen. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist eine stufenweise Umsetzungsstrategie zu entwickeln und die Konzeption der Öffentlichkeit vorzustellen und zu diskutieren. Für die bestehenden Nutzungen Vision e.V., Dirt-Track der Abenteuerhallen und Pflanzstelle sind im städtebaulichen Konzept Standorte vorzusehen.

Machbarkeitsstudie zur Fortführung der städtebaulichen Planung

Um das Ergebnis des Werkstattverfahrens zu vertiefen und weiterzuentwickeln wird eine Machbarkeitsstudie für den Bereich zwischen Neuerburgstraße und Christian-Sünner-Straße/Wiersbergstraße beauftragt. Das Schulgrundstück östlich sowie die Hallen am Ottmar-Pohl-Platz im Westen sind überwiegend in ihrer zukünftigen Nutzung gesetzt, so dass der Fokus auf der Entwicklung des Kernareals liegt. Neben der Ermittlung neuer Nutzungen für die wieder zur Disposition stehenden Bereiche, sollen die Nutzungen im Gesamtkontext weiterentwickelt und vertieft betrachtet werden. In einer vertiefenden Bestandsanalyse sollen die heutigen Restriktionen detailliert herausgearbeitet und im Anschluss das städtebauliche Konzept weiterentwickelt werden. Sämtliche aktuellen Erkenntnisse und Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren einschließlich der eingegangenen Anregungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und abzuwägen.

Aktuelle Erkenntnisse sind unter anderem:

- An der Dillenburger Straße sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch das südlich angrenzende Industriegebiet zwingend vertragliche Nutzungen zu platzieren.
- Hallen 70 und 71
Die Hallen 70 und 71 wurden als Ergebnis des Verfahrens als stadträumlich wesentlich prägender historischer Identifikationsort eingeschätzt, weshalb der Rückbau ausgeschlossen wurde. Diese Einschätzung ist nach wie vor bindend. Durch den Wegfall der im empfohlenen Konzept vorgesehenen Schulnutzungen in den Hallen, stehen die Hallen für neue Nutzungen zur Disposition. Diese sind im Rahmen der Vertiefung der städtebaulichen Planung zu entwickeln und zu präzisieren.

Die Hallen sind als Großstruktur zu erhalten und sollen nicht kleinteilig zergliedert werden. Die Machbarkeitsstudie soll Lösungsansätze unterbreiten, die geeignet sind, die Umwandlung des ehemaligen Betriebsgeländes in ein Stadtquartier zu gestalten. Hierbei ist die Erschließung der Hallen auch in Nutzungsabschnitten zu klären und die Durchwegung des Quartiers zu gestalten.

ten. Ebenso soll das Verhältnis der Halle zur westlichen Freifläche und zwischen öffentlichen und privaten Bereichen thematisiert werden.

- Pflanzstelle, Dirt-Track, Vision e.V.

Für die im empfohlenen Konzept an der Christian-Sünner-Straße, Ecke Heinrich-Bützler-Straße vorgesehenen Nutzungen (Dirt-Track, Pflanzstelle und Vision e.V.) sind aufgrund der Überlagerung durch die neue Schulplanung neue Standorte innerhalb des Plangebietes zu ermitteln. Die Zielsetzung des Werkstattverfahrens, diese Nutzungen im Plangebiet zu erhalten, wird damit weiterverfolgt. Für den Dirt-Track der AbenteuerHallen ist aktuell ein Standort westlich der AbenteuerHallen im Innenhof zwischen den Hallen 59 und 70 vorgesehen. Dieser soll im Rahmen der Vertiefung in enger Abstimmung mit den AbenteuerHallen weiter konkretisiert werden.

- Kindertageseinrichtung

Für die innerhalb der Hallen 70 und 71 geplante Kindertageseinrichtung ist ein Alternativstandort zu prüfen. Die Integration der Kita in ein Wohn-/Bürogebäude wird favorisiert. Bei der Planung von zusätzlichem Wohnraum in dem Areal ist eine weitere Kindertagesstätte vorzusehen.

- Stadtklimatische Untersuchung

Ausgehend von den Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen des Werkstattverfahrens zur Prüfung des Versiegelungsgrades sowie der klimatischen Folgen wurde eine stadtklimatische Untersuchung für das Werkstattareal in Auftrag gegeben. Die in kürze vorliegenden Erkenntnisse sind innerhalb der Machbarkeitsstudie zu berücksichtigen.

Ziel ist es, etwa im Februar 2019 die weiterentwickelte Planung in einem Werkstattgespräch öffentlich vorzustellen und zu diskutieren. Nach einer Überarbeitung, und bei Bedarf einer Vertiefung der Planung in Teilbereichen, erfolgt die Ermittlung von drei Umsetzungsszenarien, um Abhängigkeiten der einzelnen Entwicklungsbausteine innerhalb des Areals zu identifizieren:

- Szenario 1: Das gesamte Areal zwischen Neuerburgstraße und Christian-Sünner Straße/Wiersbergstraße wird an einen Investor/Träger veräußert/übertragen, welcher auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die Entwicklung übernimmt.
- Szenario 2: Die Hallen 70 und 71 werden als Einheit entwickelt und genutzt, die umliegenden Flächen werden untergliedert.
- Szenario 3: Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes werden Einzelbaufelder gebildet, vermarktet und entwickelt.

Im I. und II. Quartal 2019 sind weitere öffentliche Werkstattgespräche geplant, um auf dieser Grundlage im Anschluss eine umfassende Beratungs- und Beschlussfassung der politischen Gremien zu ermöglichen. Die Beschlussfassung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes wird vor den Sommerferien 2019 angestrebt.

Anlagen

- Anlage 1 Zeitstrahl für die Machbarkeitsstudie
- Anlage 2 Betrachtungsraum Machbarkeitsstudie