

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	03.12.2018

Städtebauliches Planungskonzept; Arbeitstitel: "Nördlich Colonia" in Köln-Neustadt/Nord; Hier: Mitteilung über eine neue Konzeptidee

Für das Gebiet nördlich des Fernmeldeturms, östlich der Inneren Kanalstraße, südlich der Subbelrather Straße und westlich des inneren Grüngürtels (Gemarkung Ehrenfeld, Flur 70, Flurstücke 1473, 1474, 1494 und 1495) in Köln-Neustadt/Nord —Arbeitstitel: Nördlich Colonia in Köln-Neustadt/Nord— ist mit Beschluss vom 15.09.2016 gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eingeleitet worden mit dem Ziel, Wohnbebauung festzusetzen (Anlage 1). Dabei wurde das Verfahren mit der Maßgabe beschlossen, 30 % geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planung soll das Ergebnis des von der Vorhabenträgerin (Parkview Cologne GmbH) durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens sein.

Die Vorhabenträgerin hat in 2016/2017 ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (Mehrfachbeauftragung) mit insgesamt fünf teilnehmenden Büros in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Die Jury hat für das von der Parkview Cologne GmbH beauftragte Verfahren unter Vorsitz von Herrn Prof. Schilling aus Köln am 05.05.2017 getagt. Nach intensiver Auseinandersetzung mit den Arbeiten kam die Jury einstimmig zu folgender Rangfolge:

1. Rang: Delugan Meissel Associated Architects, Wien/AUT
2. Rang: Carsten Roth, Hamburg
3. Rang: Kister Scheithauer Gross, Köln

Die drei Entwürfe der Preisträger wurden einer genaueren Prüfung hinsichtlich der technischen und wirtschaftlichen Umsetzung seitens der Vorhabenträgerin unterzogen. Diese Prüfung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt. Im Ergebnis der technisch-wirtschaftlichen Prüfung hat sich der Vorhabenträger für die Umsetzung mit dem Zweitplatzierten, dem Büro Carsten Roth aus Hamburg, entschieden. Im Rahmen der Konkretisierung wurde die Nutzung der Türme angepasst. Die Anpassung sah vor, dass ein Turm dem Wohnen dienen, der andere Turm durch Boardinghouse genutzt werden sollte.

Das konkretisierte Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2017 (Anlage 2) vorgestellt. Nach Beschlussfassung mit Maßgaben hat die Vorhabenträgerin die Planung erneut durch das Büro Carsten Roth überarbeiten lassen (Anlage 3).

Zum vorherigen Entwurf sieht das neue Konzept eine geänderte städtebauliche Kubatur vor. Es sind nur noch ein Turm mit einer Höhe von 128,5 m (insgesamt XLI Geschosse) und ein weiteres L-förmiges Gebäude mit einer Höhe von 25,5 m (VIII Geschosse) vorgesehen. Insgesamt sollen rd. 610 Wohneinheiten (öffentlich gefördertes und freifinanziertes Wohnen) auf einer Fläche von 24.668 m² entstehen.

Aufgrund der neuen Kubatur ergeben sich folgende Änderungen in der Ausnutzung:

- Erhöhung der Baumasse von 39.907m² (Stand Vorlage vom 21.09.2017) auf 39.994 m²
- Erhöhung des prozentualen Anteils der Flächen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (von 30 % auf 35,8 %) – in dem neuen Konzept sind 260 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Das neue Konzept sieht vor, dass

- die öffentlich geförderten Wohneinheiten innerhalb des L-förmigen VIII-geschossigen Gebäudes entstehen. Hier sieht das Konzept möblierte Apartmentwohnungen in der Größe von ca. 20 m² vor, die für studentische Wohnzwecke geeignet sind.
- innerhalb des XLI-geschossigen Turms freifinanzierte Wohnungen (rd. 350 Wohneinheiten) entstehen sowie die gewerblichen Flächen (Hotel) untergebracht werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann die städtebauliche Kubatur der neuen Konzeptidee weiterverfolgt werden. Hinsichtlich der Höhenabwicklung besteht noch Anpassungsbedarf. Die Verwaltung empfiehlt, die Höhe der umgebenden Bestandsbebauung aufzugreifen. Entsprechend sollten die Höhen des Herkules-Hochhauses mit ca. 102 m (ca. 142 m über NHN) und das südlich des Plangebiets gelegene Verwaltungsgebäude der Deutschen Telekom mit ca. 100 m (ca. 147 m über NHN) als Richtwert angenommen werden und entsprechend nicht überschritten werden.

Zur weiteren Qualifizierung der Konzeptidee ist sie unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung durch das Büro Carsten Roth weiterzuentwickeln. Die neue Entwurfsplanung ist erneut durch die Jury des durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens zu beurteilen.

Anschließend wird das Ergebnis in das Bauleitplanverfahren einfließen und Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB werden. Für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist vorgesehen, diese nach Modell 2 (Abendveranstaltung) durchzuführen.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth (08.01.2018)

Anlage 3 Neue Konzeptidee (15.08.2018)