

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	16.05.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.06.2019

Deutzer Hafen – Die Mühlen; Hier: Ergebnisbericht der Machbarkeitsuntersuchung

Innerhalb des Gebietes Deutzer Hafen bilden die Mühlengebäude bereits heute als markante Landmarken den Maßstab für das Hafengebiet und auch zukünftig werden sie als nördlicher Auftakt des neuen Innenstadtkwartiers die Silhouette am Rhein prägen.

Allerdings sind für eine Entwicklung des Gebiets im Spannungsfeld verschiedener Anforderungen wie Denkmalpflege, städtebauliche Neuordnung, Hochwasserschutz, Verkehr aber auch wirtschaftliche Überlegungen noch wichtige Fragen zu klären, bevor in passgenau für das Mühlen Gelände entwickelte Vergabeverfahren die besten Konzepte für die Umnutzung und Weiterentwicklung des Geländes ausgewählt werden können.

Das Mühlenareal, als Teil der Gesamtentwicklung Deutzer Hafen wurde vor diesem Hintergrund 2018 im Rahmen einer kooperativen Machbarkeitsuntersuchung vertiefend untersucht mit dem Ziel, weitere Erkenntnisse hinsichtlich der Umnutzungsmöglichkeiten des Mühlenareals zu erhalten. Im ersten Quartal 2019 wurden die Ergebnisse aufbereitet und in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst.

Die nachstehenden Erläuterungen geben einen ersten groben Überblick über den Aufbau und Inhalt des Berichts. Nähere Ausführungen der einzelnen Kapitel sind der Anlage zu entnehmen.

Zum Verfahren (Kapitel 1): Im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung haben das Stadtplanungsamt und der Stadtkonservator der Stadt Köln in Zusammenarbeit mit der moderne stadt GmbH zunächst die notwendigen Grundlagen für eine Bewertung der Bestandsbebauung und deren städtebaulichem Kontext erarbeitet. Gemeinsam mit einem Begleitgremium aus renommierten Experten, wurden basierend auf den Empfehlungen der Gutachterbüros ASTOC Architects and Planners GmbH aus Köln und Anderhalten Architekten GmbH aus Berlin daraus Leitlinien für die weiteren Planungs- und Vergabeverfahren abgeleitet, die in der beigefügten Dokumentation zusammengefasst wurden.

Die Studie war als kooperativer Prozess angelegt und gliederte sich in zwei Teilstudien: die „Auermühle“ inkl. nördlich angrenzendes Baufeld und die „Elmühle“.

Zum Ziel (Kapitel 1): Es sollten fundierte Erkenntnisse über die Umnutzungsmöglichkeiten und Potenziale des Bestandes und des Mühlenareals insgesamt gewonnen werden. Dazu gehörten insbesondere Aussagen bzw. Empfehlungen:

- zu möglichen Nutzungskonzeptionen im Bestand und in den ergänzenden Neubauten
- zum Denkmalschutz (städtebaulich und hochbaulich)
- zur Erschließung und zum ruhenden Verkehr
- zur Konkretisierung/Überprüfung des städtebaulichen Rahmens der COBE Planung
- zur Wirtschaftlichkeit
- zur planungs- und baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Nutzungsszenarien, Städtebau, Denkmalschutz (Kapitel 2 und 3): Um die vorgenannten Aussagen und Empfehlungen treffen zu können wurde zunächst eine umfangreiche Analyse der komplexen Bestandsgebäude vorgenommen. Auf dieser Basis wurden in Abgleich mit denkmalpflegerischen Aspekten aber auch unter Berücksichtigung weiterer Anforderungen wie zum Beispiel einer ausreichenden Belichtung und Besonnung Umnutzungsszenarien entwickelt und Vorzugsvarianten abgeleitet. Bei der Untersuchung der Nutzungsszenarien wurde der Schwerpunkt auf Wohnen und Arbeiten gelegt. Ergänzend wurden Bereiche mit besonderer Eignung für öffentliche/kulturelle Sondernutzungen identifiziert. Auch das Areal der Mühlen soll insgesamt gemischt genutzt entwickelt werden. Ergebnisse hierzu finden sich insbesondere in Kapitel 2 der Anlage.

Gleichermaßen wurde die städtebauliche Konfiguration des Mühlenareals aus dem Integrierten Plan des Deutzer Hafens (Entwurf COBE) einer vertiefenden Prüfung und Untersuchung in engem Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden unterzogen und daraus Leitlinien für eine erforderliche Modifikation abgeleitet. Die städtebaulichen Leitlinien insgesamt finden sich in Kapitel 3 des Berichts.

In Kapitel 3 findet sich ebenfalls ein Schwerpunkt zu denkmalpflegerischen Themen. Die Umnutzungsszenarien (Kapitel 2) als auch der Städtebau in Kapitel 3 wurden in Verbindung mit der Betrachtung denkmalpflegerischer Aspekte entwickelt. Da die Mühlen formal noch kein eingetragenes Denkmal sind, haben die denkmalpflegerischen Leitlinien keinen rechtskräftigen Charakter. Auch stellen sie keine Zusicherung dar. Sie dienen der denkmalpflegerischen Einschätzung, ab dem Zeitpunkt, ab dem das Objekt dem Denkmalschutzgesetz NRW unterliegt.

Offene Fragen, nächste Schritte (Kapitel 4): Die kooperative Machbarkeitsuntersuchung der Mühlengelände hat die Vorgaben des Integrierten Plans weiterentwickelt und zu einer städtebaulichen Präzisierung des nördlichen Auftakts zum Deutzer Hafen geführt. Es haben sich wichtige Hinweise für die Verfahren zur Grundstücksvergabe ergeben, die aufgrund des bestehenden Gebäudeensembles einer besonders intensiven Vorbereitung bedürfen. Ergänzend wurden offene Fragen notiert und erste Hinweise zu den nächsten Schritten formuliert.

In einem nächsten Schritt sollen für den weiteren Prozess folgende Themen konkretisiert werden:

- Es erfolgt eine Definition inhaltlicher Vorgaben, Rahmenbedingungen sowie der Ablauf der Grundstücksvergabeverfahren.
- Das weitere Verfahren dient dazu, den denkmalpflegerischen Umgang mit den Mühlen zu konkretisieren.
- Es wird erarbeitet, wie die Information und Aktivierung von möglichen Investoren und Nutzern für das erste Baufeld/die erste Vergabeeinheit erfolgt.

Eine konkrete Terminierung der Vergabeverfahren ist noch nicht erfolgt.

ANLAGE 1: Die Mühlen im Deutzer Hafen – Ergebnisbericht der Machbarkeitsuntersuchung
Hinweis: Ein gedrucktes Exemplar des Ergebnisberichts wird in den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Innenstadt verteilt.

Gez. Greitemann