

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	27.01.2020
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020

### Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens zum Quartier Schlebuscher Weg in Köln Höhenhaus

Der in Besitz der LEG Rheinland Köln GmbH befindliche Teil der Siedlung am Schlebuscher Weg besteht heute aus 43 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 204 Wohneinheiten im Stadtteil Höhenhaus des Bezirks Mülheim. Der Gebäudebestand der LEG stammt aus den 1950er und 1960er Jahren und ist marode und abgängig.

Auf Grundlage erster Machbarkeitsstudien hat sich die LEG Rheinland Köln GmbH dazu entschlossen, eine Neubebauung des gesamten ca. 4 ha großen Areals „Quartier Schlebuscher Weg“ mit Abriss der vorhandenen Bausubstanz durchzuführen. Sie strebt eine Neuordnung mit bis zu 400 Wohneinheiten an. Dabei soll das Projekt gemäß dem Kooperativen Baulandmodell Köln in der Modellfassung vom 10.05.2017 entwickelt werden, das heißt mind. 30 % der Geschossfläche Wohnen müssen als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Zusätzlich soll noch ein Anteil als preisgedämpfter Wohnungsbau umgesetzt werden.

Der Neuordnungsprozess kann hierbei in zwei Aufgabenbestandteile gegliedert werden:

1. Sicherstellung eines sozial ausgewogenen Angebotes von Ersatzwohnungen (nach Möglichkeit am gleichen Standort) mit dem dazugehörigen Umzugsmanagement inkl. der Betreuung der heutigen Mieterinnen und Mieter während des gesamten Neuordnungsprozesses.
2. Städtebaulich-freiraumplanerische und architektonische Neugestaltung innerhalb der bestehenden Siedlungsgemeinschaft auch zur Vorbereitung des nötigen Planungsrechts nach Baugesetzbuch (BauGB).

Die Neubebauung bietet neben dem Ersatz von zeitgemäßen und marktgerechten Wohnungen auch die Chance, zusätzlichen Wohnraum an einem Standort zu schaffen, der über viele Standortvorteile u.a. die unmittelbare Nähe zum Dünnwalder Wald verfügt. Darüber hinaus werden eine Kindertagesstätte sowie öffentliche Grün- und Spielplatzflächen die soziale Infrastruktur stärken.

Zur Sicherung der städtebaulich-freiraumplanerischen und architektonischen Qualität hat sich die LEG Rheinland Köln GmbH in Abstimmung mit der Stadt Köln entschieden, ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dies wurde aufgrund der besonderen Aufgabenstellung als zweiphasiger, kooperativer Wettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe von 2013 durchgeführt:

- Phase 1 mit Fokus auf das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept.
- Phase 2 mit der Ausarbeitung dieses Konzepts und der exemplarischen Vertiefung der architektonischen Gestaltqualität, Funktionalität und Wohnqualität im Innen- und Außenraum.

In einem Mieteranschreiben vom 23.04.2019 und einer Abendveranstaltung zur Mieterinformation am 04.06.2019 hat die LEG Rheinland Köln GmbH ihre Mieterinnen und Mieter am Schlebuscher Weg zu ihrem Vorhaben informiert und bereits seit April 2019 eine entsprechende Betreuung eingerichtet. Der

Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde am 06.05.2019 in der Bezirksvertretung und am 16.05.2019 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Zudem wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 17.06.2019 in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt. Die hier gesammelten Anregungen flossen in die Aufgabenstellungen zum Wettbewerb ein.

Der Wettbewerb wurde vom 1.10.2019 bis zum 27.11.2019 durchgeführt. Das 13-köpfige Preisgericht unter dem Vorsitz von Prof. Uli Seher aus Paris bestand aus Vertretern der LEG, Politik und Verwaltung sowie anerkannten Fachleuten aus der Planungspraxis. Es nahmen zehn Bürogemeinschaften aus Architektur- mit Landschaftsarchitekturbüros teil, die nachfolgend genannt werden (in Klammern: Zeitpunkt des Ausscheidens, bzw. Rang der Prämierung):

- **hector3** architekten Schneider Breuer PartmbH, Düsseldorf mit GTL Landschaftsarchitekten, Kassel (ausgeschieden nach Phase 1)
- **KBNK ARCHITEKTEN GMBH**, Hamburg mit Landschafts.Architektur Birgit Hammer, Berlin (3. Preis)
- **kister scheithauer gross architekten** und stadtplaner GmbH, Köln mit Key lab, Berlin (ausgeschieden in Phase 2, 1. Wertungsrundgang)
- **pbs architekten** Gerlach Wolf Böhning, Aachen mit +grün GmbH Landschaftsarchitektur, Düsseldorf (2. Preis)
- **ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH**, Köln mit urbanegestalt PartG mbB, Köln (ausgeschieden nach Phase 1)
- **molestina architekten**, Köln mit FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf (ausgeschieden in Phase 2, 1. Wertungsrundgang)
- **LORBER PAUL ARCHITEKTEN GMBH**, Köln mit KRAFT.RAUM. Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung, Krefeld (ausgeschieden in Phase 2, 2. Wertungsrundgang)
- **Schmitz-Helbig Architektur**, Köln mit Förder Landschaftsarchitekten GmbH, Essen (ausgeschieden nach Phase 1)
- **schultearchitekten**, Köln mit stern landschaften, Köln (ausgeschieden nach Phase 1)
- **Urban Agency**, Kopenhagen (DK) mit friedburg & Co, Berlin (1. Preis)

Mit dem Wettbewerb gelang es eine breite Vielfalt von Vorschlägen für eine Neuordnung des Siedlungsbereichs zu erhalten (siehe Dokumentationsbroschüre zum Wettbewerb). Es gab unterschiedliche Lösungsansätze insbesondere bezüglich der Frage, ob das neue Quartier die benachbarte Siedlungsstruktur fortsetzen und nur behutsam neu interpretieren oder eine etwas offensivere neue Eigenständigkeit entwickeln soll. Das Preisgericht diskutierte bis zum letzten Wertungsdurchgang intensiv. Dabei wurde immer auch besonderes Augenmerk auf den unterschiedlich vorgeschlagenen Umgang mit privaten und öffentlichen Freiräumen und die Höhenentwicklung der Gebäude gelegt. Ferner spielten Aspekte der Wirtschaftlichkeit und generelle Machbarkeit der Konzepte insbesondere für die LEG als Vorhabenträgerin eine wichtige Rolle. Nach dem dritten Wertungsrundgang der zweiten Preisgerichtssitzung erschien letztlich der Entwurf von Urban Agency mit friedburg & Co am überzeugendsten.

Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur basiert auf der Weiterentwicklung der umliegenden Stadtstruktur (siehe Anlage 2). Dabei werden Ensemble aus Einzelhäusern gebildet, die je um einen Grünraum angeordnet sind. Abgeleitet aus der umliegenden Siedlungsstruktur wird eine spielerische Kleinteiligkeit und Vielfalt der Einzelhäuser vorgeschlagen, die in Anlehnung an gewachsene Stadtstrukturen ein harmonisches Einfügen in den städtebaulichen Kontext ermöglichen. Die Ausbildung von Vorgärten und die konsequente Aufnahme von Satteldächern leisten einen weiteren Beitrag für die Integration in die Umgebung, bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohneinheiten. Da jeder Teilbereich über einen eigenen Freiraum verfügt, besitzen die Freiräume ein hohes identitätsstiftendes Potential, ohne sich dabei einer Nutzung von außen zu verschließen. Sie sind kommunikativ und sozial überwacht und bilden im Kontext zu den großen, landschaftlichen Räumen Donauweg und Dellbrücker Wald einen charakterlich eigenständiges Bindeglied in der Freiraumvernetzung.

Beurteilt wurden neben den städtebaulich-freiraumplanerischen Leistungen auch die architektonischen Leistungen der Arbeiten. Hier erhielten die drei prämierten Bürogemeinschaften jeweils den zweiten Platz.

Die Ausloberin folgt der einstimmigen Empfehlung der Jury, die Arbeit mit dem ersten Preis mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen. Es gilt nun, insbesondere vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit, den Entwurf hinsichtlich der Architektur anzupassen und auszuarbeiten, ohne den nun definierten städtebaulichen Rahmen zu verlassen. Der überarbeitete Entwurf wird Grundlage für den Bebauungsplanentwurf sein.

Die Wettbewerbsarbeiten wurden vom 12.12.2019 bis zum 06.01.2020 im Foyer des Bezirksrathauses Mülheim, Wiener Platz 2a 51065 Köln öffentlich ausgestellt.

### **Anlagen**

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Siegerentwurf

**gez. Greitemann**