

Wettbewerbsaufgabe:

Das Werksgelände der ehemaligen Franz Clouth-Rheinische Gummiwarenfabrik ist in den Jahren 1867/1868 entstanden und hat sich bis 1981 kontinuierlich vergrößert.

Nach der Veräußerung des Unternehmens an einen namhaften deutschen Gummiwarenproduzenten soll die hier noch betriebene Produktion von Förderbändern in den nächsten Jahren aufgegeben werden, so dass das Gelände für andere Nutzungszwecke zur Verfügung steht.

Der Rat der Stadt Köln hat am 17.06.2003 beschlossen, das Grundstück der Firma Clouth in Köln-Nippes zu erwerben, um hier vornehmlich Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe/Dienstleistungen anzusiedeln. Zugleich hat der Rat die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen, der Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sein soll. Das Wettbewerbsgebiet umfasst das Werksgelände der Fa. Clouth an der Niehler Straße in Köln-Nippes einschließlich einer derzeit mit Übergangshäusern bebauten Fläche an der Xantener Straße sowie den angrenzenden Johannes-Giesberts-Park.

Auf dem Wettbewerbsgelände soll ein hochwertiges und eigenständiges Wohngebiet mit ergänzender, nicht störender gewerblicher Nutzung und mit einer der Lage im Stadtgebiet angemessenen Verdichtung entwickelt werden. Dabei sind rd. 75 % der Fläche für Wohnen und rd. 25 % der Fläche, insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Aufbauten, für Gewerbe vorzusehen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines verdichteten, innenstadtnahen Wohngebiets mit einem breiten Angebot unterschiedlicher Wohnformen (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Stadthäuser, verdichtete Einfamilienhäuser, Mischformen wie „gestapelte“ Einfamilienhäuser u.ä.). Wohnungspolitisch ist die Möglichkeit zur Bildung von Wohnungs- oder Hauseigentum gleichrangig mit der Bereitstellung von Mietwohnungen.

Um einen möglichst großen Planungsspielraum zu schaffen, wird auf die Vorgabe eines Wohnungsgemenges und der Anteile der einzelnen Gebäude oder Wohnungstypen verzichtet.

Vorgegeben wird eine Bruttogeschossfläche von insgesamt mindestens 100.000 m² für Wohnen. Dies entspricht bei einem Wohnanteil von 75% des Nettobaulands einer städtebaulichen Dichte von GFZ 1,1 – 1,2. Dieser Dichtewert soll insgesamt nicht unterschritten werden.

Vorgegeben wird ferner eine Höhenentwicklung von mindestens drei Vollgeschossen. Eine Obergrenze wird nicht vorgegeben, jedoch sollte die absolute Höhe der erhaltenswerten Gebäude nicht wesentlich überschritten werden.

Es werden städtebauliche Lösungen erwartet, die die jeweils besonderen städtebaulichen Anforderungen und Möglichkeiten unterschiedlicher Gebäude- und Wohnungstypen berücksichtigen und umsetzen.

Ziel ist es, in der späteren Umsetzung auf die sich ändernden Bedingungen des Wohnungsmarktes ohne Änderungen der städtebaulichen Planung dadurch reagieren zu können, dass eine vorgegebene Baukörperfigur mit den jeweils nachfrageorientierten Wohnungsformen realisiert werden kann. In der Planung ist deshalb auch die Eignung einzelner städtebaulicher Figuren für einen besonderen Gebäude- und Wohnungstyp durch exemplarische Entwürfe nachzuweisen und ein ausgewogenes Gebäude- und Wohnungsgemenge vorzuschlagen. Die Dichtewerte des Wohnungsbaus sollen sich

an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung orientieren und können diese im Einzelfall und mit dem Nachweis ausreichender Beson- nung auch geringfügig überschreiten.

Dies gilt ausdrücklich auch für den Bereich der Ein- familienhäuser. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sollte hier nicht unterschritten werden.

Die geplante Wohnbebauung kann sich auch teilweise auf den benachbarten Johannes-Gies- berts-Park erstrecken, wenn die hier in Anspruch genommene Fläche durch eine zusammenhängende und gut nutzbare Grün- fläche in mindestens gleicher Größe innerhalb des Clouth- Geländes ausgeglichen wird.

Das Thema Nutzungsmischung spielt bei der Aufgabenstellung eine besondere Rolle.

Für die gewerbliche Nutzung mit einem Umfang von rd. 25 % der Bauflächen sind vorzugsweise die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bauten vorzusehen. Die Ausloberin geht davon

aus, dass die gewerbliche Nutzung überwie- gend büro- und dienstleistungsorientiert ist und eine grundsätzliche Verträglichkeit mit benach- barten Wohnnutzungen damit gegeben ist.

Für das Gebiet ist ein Freiflächenkonzept zu ent- wickeln, das kleinteilige, stadträumlich definierte und vielfältig nutzbare Aufenthaltsflächen inner- halb des Gebiets miteinander verbindet und auch eine funktional angemessene und attraktive Ver- knüpfung des Plangebiets mit dem benachbarten Johannes-Giesberts-Park herstellt. Dabei ist frei- gestellt, ob dies durch neue, im Plangebiet lie- gende öffentliche Freiflächen oder allein durch Wegebeziehungen hergestellt wird.

Werden innerhalb des Johannes-Giesberts- Parks Wohnbauflächen vorgesehen, sind die hier in Anspruch genommenen Flächen durch eine zusammenhängende und gut nutzbare Grünfläche in mindestens gleicher Größe inner- halb des Clouth-Geländes auszugleichen.

