

Dokumentation

des Gesamtprozesses
zur Neugestaltung
des ehemaligen
Kronenbrot Areal



VIELEN DANK FÜR DEINE
UNTERSTÜTZUNG IN DIESEM
PROZESS!



Inhaltsverzeichnis

- 01 Hintergrund: Das Kronenbrot Areal
- 02 Der Prozess
- 03 Das Verfahren
- 04 Vorstellung der Planungsbeteiligten
- 05 Öffentliche Auftaktveranstaltung
- 06 Stadtteil mit Identität
- 07 Öffentliche Werkstatt
- 08 Siegerentwurf
- 09 Alle Entwürfe
- 10 Ausblick

01 Das Kronenbrot Areal

Die Flächen des ehemaligen „Kronenbrotareals“ südlich der Olpener Straße zwischen Oranien-, Schul- und Regensburger Straße in Köln-Höhenberg, Stadtbezirk Kalk, sollen zukünftig als gemischt genutztes, urbanes Quartier entwickelt werden.

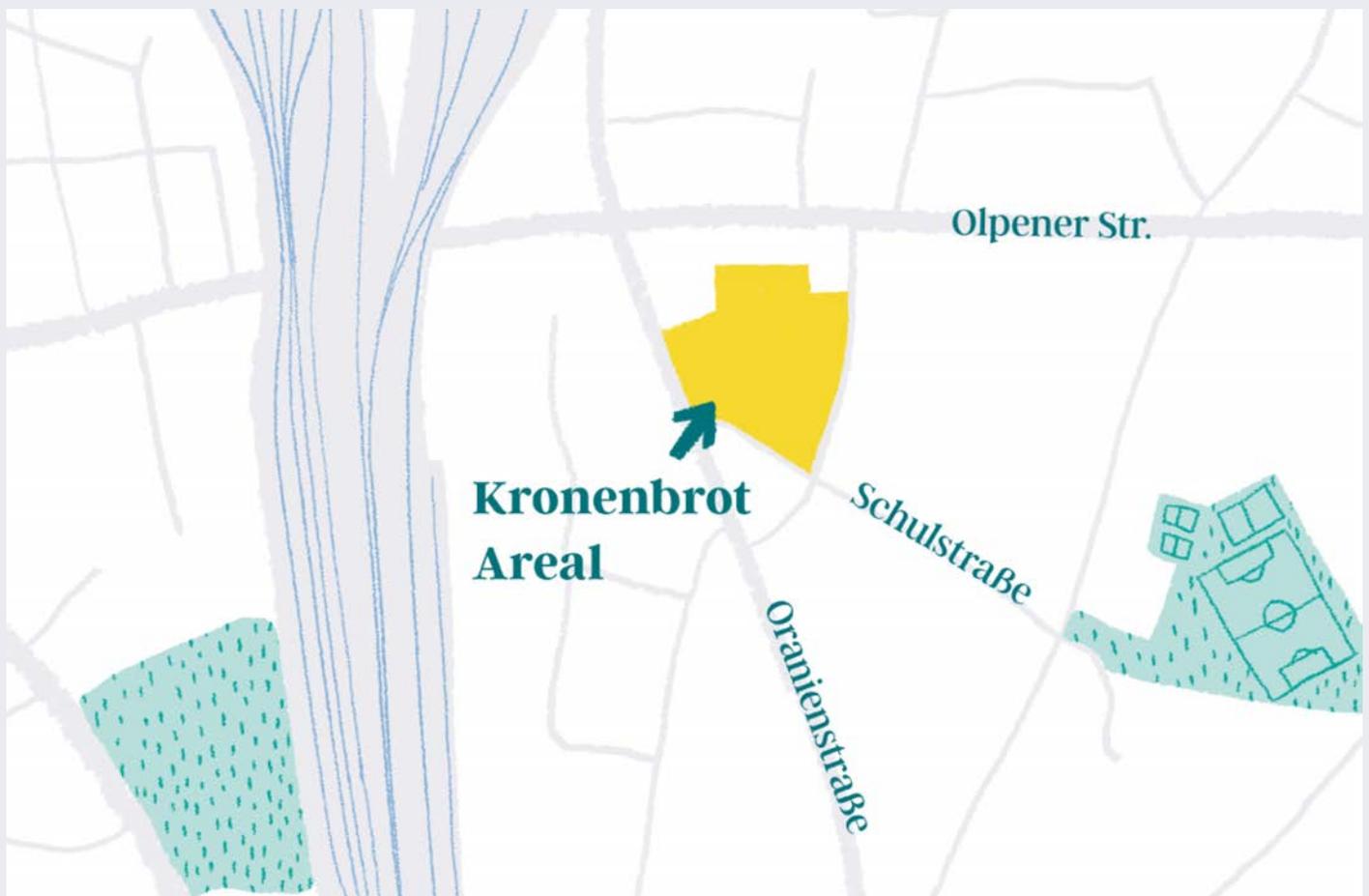
Das Plangebiet umfasst das ehemalige Werksgelände der mittlerweile insolventen Bäckereigruppe Kronenbrot, die ihren Betrieb zum 31. Juli 2019 eingestellt hat. Seit der Schließung liegen die Flächen brach. Das Areal mit einer Gesamtfläche von circa 1,8 Hektar befindet sich zum größten Teil im Eigentum der BPD Immobilienentwicklung GmbH.

Die östlich davon liegende öffentliche Grünfläche – Nürnberger Straße bis zur Augsburgener Straße gehört der Stadt Köln und den Stadtentwässerungsbetrieben der Stadt.



02 Ziel der Planung

Ziel des Qualifizierungsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung war es, ein tragfähiges städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept als Grundlage für die Entwicklung des Areals zu finden und das Gelände zu einem begrünten städtischen Wohnquartier zu entwickeln. Insgesamt sollen circa 300 bis 350 Geschosswohnungen und Apartments im frei finanzierten und öffentlich geförderten Segment, Spielflächen, eine Kindertageseinrichtung sowie dem Wohnen dienendes, nicht störendes Gewerbe zur Belebung der Erdgeschosszonen entstehen. Die Gewerbeeinheiten sollen sich an dem Bedarf vor Ort orientieren. Es ist kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Ein nachhaltiges und funktionierendes Angebot für die Nahversorgung, Cafés und Gastronomie, Co-Working-Räume, kulturelle Einrichtungen, Sportvereine und -studios, Tanz- und Musikschulen oder kleinere Working Units und Ateliers sollten berücksichtigt werden und unter anderem zur Belebung der Erdgeschosszonen beitragen und in verträglichem Maße längere Öffnungszeiten aufweisen. Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird als Grundlage für die weitere Planung dienen.



03 Das Verfahren

1

Öffentlicher Auftakt - 11. Juni 2022

○

Planungsteams erarbeiten erste Entwürfe

Qualifizierungsverfahren mit fünf Planungsteams

Fünf Entwürfe werden parallel erarbeitet und mit Öffentlichkeit, Stadt und Fachleuten diskutiert

2

Öffentliche Werkstatt - 26. November 2022

3

Öffentlicher Abschluss - 02. Februar 2023

○

Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

Erarbeitung des Bebauungsplans (2024)



Qualifizierungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Flächen des ehemaligen „Kronenbrotareals“ südlich der Olpener Straße zwischen Oranien-, Schul- und Regensburger Straße in Köln-Höhenberg, Stadtbezirk Kalk, sollen als urbanes Wohnquartier entwickelt werden. Das Areal mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha befindet sich im Eigentum der BPD Immobilienentwicklung GmbH.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für das Vorhaben wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Prozess der öffentlichen Beteiligung sollte aktiv Interesse an dem Vorhaben wecken und Menschen aus dem Stadtteil Höhenberg und darüber hinaus zur Mitwirkung motivieren. In drei öffentlichen Veranstaltungen hatten die Bürger*innen die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen.

Ablauf des Verfahrens

Die drei im Qualifizierungsverfahren vorgesehenen öffentlichen Werkstätten haben für eine größtmögliche Transparenz gesorgt. Sie ermöglichten die Präsentationen der Arbeitsstände durch die Teams, Rückfragen der Bevölkerung, Beiträge und Anregungen seitens der Anwohner*innen sowie digitalen Austausch zwischen Öffentlichkeit und den Planer-Teams.

Der Weg zum Siegerentwurf

Die Werkstätten wurden von einer fachkundig besetzten Beurteilungskommission unter Berücksichtigung der Bürger*innen-Kommentare begleitet. Am Ende des Prozesses hat die Beurteilungskommission einen geeigneten Entwurf festgelegt, wobei die Anregungen der Öffentlichkeit in den Beurteilungsprozess miteinbezogen wurden.

Die Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens mit Öffentlichkeitsbeteiligung bilden die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

04 Vorstellung der Planungsbeteiligten

Das Qualifizierungsverfahren wurde mit fünf eingeladenen Planungsteams durchgeführt. Um ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen, arbeitete jedes Team zusammen mit einem Landschaftsarchitekturbüro. So wurde sichergestellt, dass auch die Entwicklung des Freiraums eine wichtige Rolle bei der Planung einnimmt.

Planungsteams

1. De Zwarte Hond – Köln

www.dezwartehond.nl/de

Grow Landschaftsarchitektur – Köln

www.grow-landschaftsarchitektur.de

2. KCAP – Zürich

KCAP Landscape

www.kcap.eu

3. Schneider + Schumacher – Wien

www.schneider-schumacher.at

Kräftner Landschaftsarchitektur – Wien

<https://www.buerokraeftner.at>

4. Stefan Forster GmbH – Frankfurt am Main

www.sfa.de

nsp Landschaftsarchitekten – Hannover

www.nsp-la.de

5. TeleInternetCafe Architektur und Urbanismus – Berlin

www.teleinternetcafe.de

HWK Landschaftsarchitekten – Ratingen

www.hwk-architekten.de



Eigentümer

bpd Immobilienentwicklung
www.bpd-immobilienentwicklung.de

Vefahrensbegleitung

Dewey Muller
www.deweymuller.com

Urban Catalyst
www.urbancatalyst.de



05 Öffentliche Auftaktveranstaltung

Die öffentliche Auftaktveranstaltung am 11. Juni war der erste Schritt, um in dieses Verfahren zu starten. Gemeinsam konnten alle Planungsbeteiligten, die Nachbarschaft und ihrer Bewohner*innen sich kennenlernen. Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit, von ihrer Nachbarschaft zu erzählen und ihre Ideen zu dem neuen Projekt mitzuteilen. Die Erkenntnisse und Ideen waren Grundlage für den weiteren Verlauf des Prozesses und sind mit in die Aufgabenstellung der Teams eingeflossen.

Das Programm

- › Zeig uns Dein Quartier: Spaziergänge mit den Planungsteams
- › 11:00, 12:00, 13:00 und 14:00 Uhr
- › Was sollten wir über die Nachbarschaft wissen? Mitmachstationen für Eure Ideen
- › 10:00-16:00 Uhr
- › Was nehmen wir mit? 16:00 Uhr Abschlussrunde mit Ergebnissen des Tages



Ergebnisse der Mitmachstationen

Wie kann das Projekt die Nachbarschaft und die Gemeinschaft stärken?

Vorgeschlagene Nutzungen:	#Seniorentreff # Interkulturelles Zentrum #Demenz WG #öffentliche Räume zur Anmietung #Seniorenwohnungen mit Betreuung #multifunktionale Flächen #Begegnungsräume #Angebot für Jugendliche #kulturelles Angebot #ortsnahes Bildungsangebot (alle Altersklassen) #inklusive Angebote #Studentenwohnheim #Veranstaltungssaal #Gemeinschaftsküche #Sportgeräte (alle Altersklassen) #“Veddelskümmerer“
öffentlicher Raum:	#zugänglich #gepflegt #Verantwortlichkeit für den öffentlichen Raum #gut beleuchtet (Angsträume minimieren) #barrierefrei #verbindend #betreut (jemand fühlt sich verantwortlich für den öffentlichen Raum)
sonstiges	#Kooperation mit Vereinen und Initiativen #bestehende Initiativen einbinden #Netzwerke schaffen #Raum für alle #Mehrwert fürs Quartier

Was könnt Ihr euch für das Erdgeschoss vorstellen

Nutzung:	#islamisches Jugendzentrum #Jugendtreff #Tanzschule #Künstlertreff #Meditationsräume #Bürger*innentreff #mietbarer Veranstaltungssaal #medizinisches Versorgungszentrum #Arztpraxis barrierefrei #Unverpacktladen #regionale Läden #Bäcker #Cafe #Eisdiele #Bioladen #Musikschule #veganes Restaurant #soziale Einrichtungen
----------	--

Was sollte der Freiraum können?

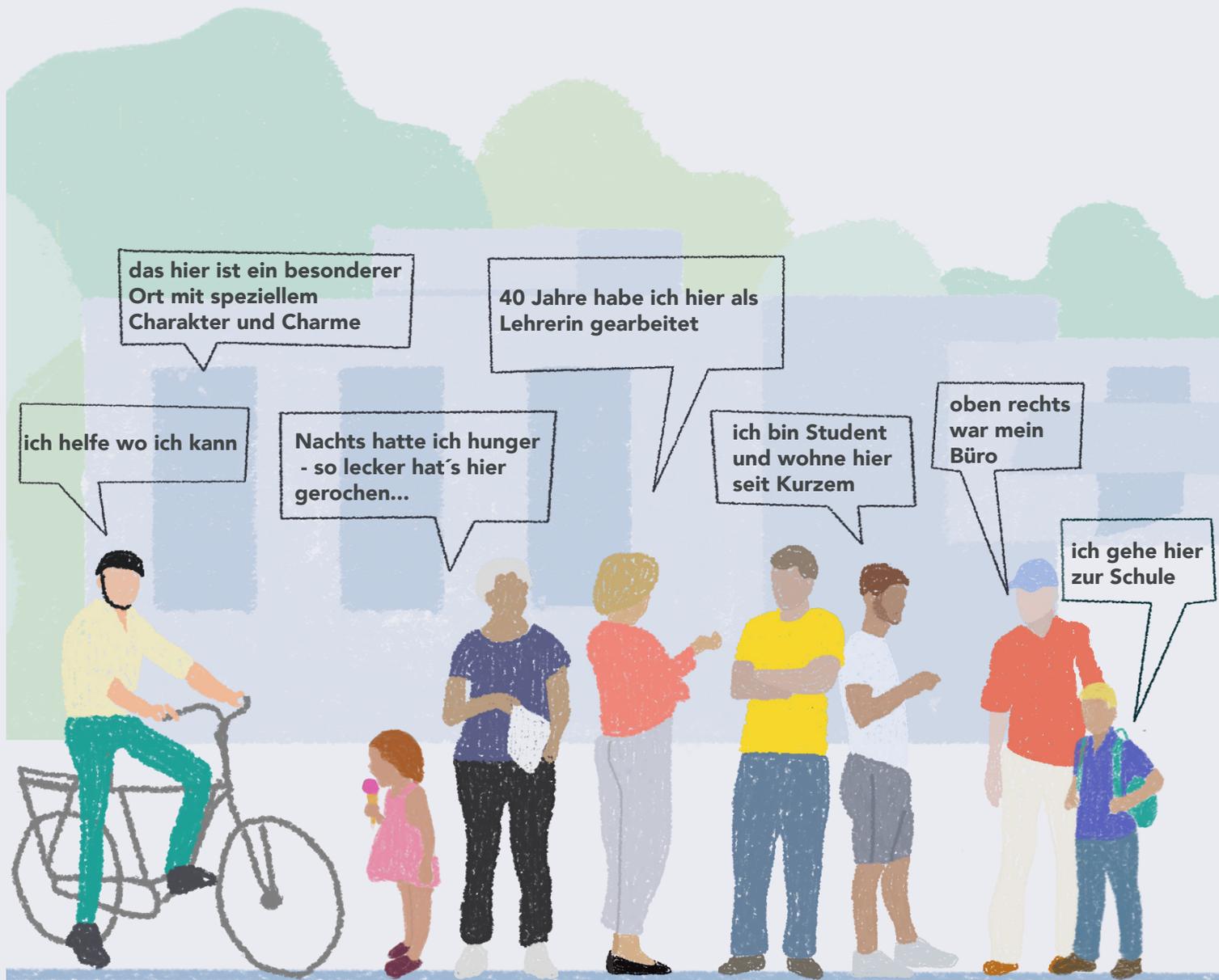
Nutzung:	#Spiel #Sport #Räume der Ruhe #Entspannung #Grünflächen #Hundewiese #Außengastronomie
Ausstattung:	#Sitzmöglichkeiten #Mülleimer #Aschenbecher #Tischtennisplatten #Fußballplatz #Basketballplatz #Fahrradstellplätze - Lastenräder
Straßenraum:	#autofrei #mehr Parkplätze #keine überirdischen Parkplätze
Qualität:	#Veedlesplatz #grüne Lunge #Bewegungsräume #Seele des Quartiers #Mitte

Wie sollte die Architektur sein?

#nachhaltig #ansprechen gemeinschaftliche Flächen# bezahlbar #sensibel (Gebäudehöhen) #passend

06 Stadtteil mit Identität

Die Inhalte der Sprechblasen stammen aus Gesprächen, die an diesem Tag geführt wurden, sie versuchen ein Stimmungsbild des Tages und ein Gefühl für die Nachbarschaft einzufangen.



offen für positive Veränderungen

bodenständig

sozial

unangepasst



neugierig

engagiert

bescheiden

sympathisch

06 öffentliche Werkstatt

Am 26. November 2022 fand die Öffentliche Werkstatt zur Neugestaltung des ehemaligen Kronenbrot Areals statt. Bei kalten Temperaturen und heißem Tee haben die Planungsteams ihre Entwürfe präsentiert. Im Anschluss wurden auf dem „Markt der Visionen“ die Entwürfe diskutiert und kommentiert. Dabei sind viele neue Hinweise und Anregungen von den Bürger*innen zusammengekommen.

Parallel dazu hat eine Beurteilungskommission die Entwürfe genau unter die Lupe genommen und hat den Planungsteams Feedback gegeben. Das Feedback der Bürger*innen sowie der Beurteilungskommission wurde in die letzten Entwurfsphase mit eingearbeitet.

Das Programm

- › Los geht es um 13:00 Uhr
- › Markspaziergang - sagt uns Eure Meinung zu den Entwürfen.
Was ist gut, was fehlt Euch? 12:30-14:00 Uhr
- › Diskussionsrunde mit den Planungsteams
14:00-14:45 Uhr
- › Was nehmen wir mit, wie geht es weiter?
14:45 Uhr Abschlussrunde mit Ergebnissen des Tages



Ergebnisse der Beteiligung & Empfehlungen der Jury

Öffentlicher Raum (Außenraum, Grün, Spielflächen, Erdgeschosszonen)

#großzügig gestaltete Grünräume #differenzierte Freiräume gewünscht für unterschiedliche Bepflanzungen für alle #barrierefreie Freiraumgestaltung (seniorengerecht) #Spielplätze mit Konzept #belebte Erdgeschosszonen durch Nutzungsvielfalt #Jugendzentrum (benötigt neue Räumlichkeiten) #Kita mit Bring- und Abholmöglichkeiten

Verkehr (Fuß- und Fahrradwege, Parken, Bewegen)

#Verkehrstempo an der Oranienstraße reduzieren #Parkplatzsituation für Anwohner*innen entschärfen #Mikro Mobilität # Verlässlicher Mobilityhub #Gemeinschaftliche Fahrzeuge #offene Durchwegung (positiv)

Städtebau & Architektur (Gebäude, Materialität, Umgebung)

#kompakte Wohnungsgrößen #kleinteiliges Raumprogramm #größere Mischung an Wohnungstypologien #starke Konturen #Hochpunkte definieren den Städtebau #gut proportionierte Blöcke um Verschattung zu vermeiden #Aufnahmen der umgebenden Satteldachstruktur (positiv) #Vielfältige Dachlandschaft (positiv) #Bestand weiterentwickeln (positiv) – Kronenbrot ist erinnerungswürdig #Aufnahmen der Bestandsstruktur der Umgebung (positiv) #Bezug zur Germaniasiedlung ist super #gleichwertige Gestaltung von unterschiedlichen Wohnungsformen #Gebäudehöhen nicht höher als 6-geschossig # Zeitlos / qualitativ # Hochwertiger Bau für einen Entwicklungsschub in Höhenberg #Öffnungen für Durchlüftung #Baulücke im Nordwesten sollte geschlossen werden #Wiederverwertung von Gebäudesubstanz #Bauabschnitte müssen unabhängig voneinander realisiert werden



07 Öffentlicher Abschluss

Am 10. Februar 2023, von 13:00 bis 15:00 Uhr fand im Rahmen der öffentlichen Abschlussveranstaltung die Endpräsentation der Entwürfe statt. Die Planungsteams präsentierten ihre Entwürfe in der Mensa der Katharina-Henoth-Gesamtschule. Anschließend hatten interessierte Bürger*innen und Bürger die Möglichkeit, in einer offenen Diskussionsrunde mit Architektur-, Stadtplanungs- und Landschaftsarchitekturbüros ins Gespräch zu kommen und mit kritischem Blick die Entwürfe zu diskutieren. Die wertvollen Anregungen wurden direkt im Anschluss mit in die Jurysitzung getragen. Diese tagte einige Stunden bis in den Abend und kürte einen Siegerentwurf.

Das Programm

- › Los geht es um 13:00 Uhr
- › Präsentation der Entwürfe
- › Anschließend offene Diskussion mit den Planer-Teams



Ergebnisse der Beteiligung

Allgemeine Hinweise

#Neben Spielplätzen sollen auch Angebote für Jugendliche mitgedacht werden #Der Nürnberger Platz braucht mehr Grün und Aufenthaltsqualität vs. „Uns fehlen Parkplätze“ #Die Planungen sehen für Laien sehr detailliert und fertig aus #Flexibilität für Änderungen von Anforderungen?

De Zwarte hond und Grow

#Auftakt an der Oranienstraße mit Kita und Gemeinschaftsraum ist gut #Kinderspiel auf dem Dach interessant #großzügige Durchwegung zum Bannplatz ist kritisch: hier werden viele Schüler*innen durchgehen und vielleicht Lärm machen

KCAP und KCAP Landscape

#Platz an der Schulstraße ist ein überzeugendes Angebot an das Quartier, kann man sich gut vorstellen #Wichtig ist die soziale Kontrolle auf dem Platz, vor allem in den Abendstunden.

Schneider Schumacher

Eingangssituationen in das Quartier an der Oranien- und Nürnberger Straße, sind sehr gut gelungen, vor allem durch die Angebote für's Quartier wie Drogeriemarkt, Kita, Multifunktionsraum, Werkstatt #sinnige Durchwegung #viele Bäume im Hof sind gut #gutes Konzept der Durchlüftung

Stefan Forster und NSP

#Unterschied zwischen privaten Wohnhöfen und öffentlichen Räumen ist klar ablesbar, gefasste Räume #Dachgärten sind prima #Architektur nimmt den Charakter Umgebung auf

Teleinternetcafe und HWK Landschaftsarchitekten

#Erhalt und die Umgestaltung des Parkhauses sind mutig und passen in unsere Zeit #Durchwegung von der Oranien-/ Schulstraße zur Nürnberger Straße ist eindeutig und richtig #Konzept zur Speicherung von Regenwasser und die damit verbundene Gestaltung der Freiräume ist sehr überzeugend #Platz an der Oranienstraße ist ein einladender Auftakt in das Wohnquartier.

Die Entwürfe



De Zwarte Hond mit Grow Klön



KCAP mit KCAP Landscape



Schneider + Schumacher mit Kräftner Landschaftsarchitektur



Stefan Forster GmbH mit nsp Landschaftsarchitekten



TeleInternetcafe mit HWK Landschaftsarchitekten

08 Siegerentwurf

Kronenblock: Ein urbanes Quartier mit grünem Herzen
Teleinternetcafe mit HWK Landschaftsarchitekten



Visualisierung Quartiersplatz / Teleinternetcafe, HWK Landschaftsarchitekten

Der Entwurf Kronenblock: Ein urbanes Quartier mit grünem Herzen hat überzeugt und wurde zum Siegerentwurf gekürt.

Erläuterung des Entwurfes

Die Fläche zwischen Olpener Straße, Oranienstraße, Schulstraße und Regensburger Straße wird als ein zusammenhängender Stadtblock ausgebildet: der Kronenblock. Das neue Quartier ist nach Außen hin klar ablesbar und fügt sich sensibel in den Maßstab der Nachbarschaft ein. Der Kronenblock versteht sich nicht als hermetisch abgeschlossene Welt. Vielmehr ist er als durchlässiger Stadtbaustein konzipiert, der sich eng mit seinem Kontext verzahnt. Das Quartier ist klar gegliedert und erhält eine von Außen nach Innen abgestufte Abfolge von identitätsstiftenden Freiräumen. Der an der Ecke Oranien-/Schulstraße gelegene Quartiersplatz bildet den öffentlichen Auftakt. Das bereits existierende Restaurant am zukünftigen Quartierseingang wird durch weitere Nutzungen wie z. B. eine Kita, Co-Working Büros, ein Tanzstudio und eine Bäckerei mit Café ergänzt. Somit wird der Platz zur urbanen Adresse und Anlaufstelle sowohl für das neue Quartier als auch die Nachbarschaft. Alte und neue Höhenberger*innen kommen hier zusammen. Die nächste räumliche Schicht bildet die Grüne Mitte. Sie ist das grüne Gegenüber des urbanen Quartiersplatzes und verbindet, als öffentliche Wegeverbindung, die Oranien-, Regensburger- und Schulstraße fußläufig miteinander. Als zentraler Begegnungsort fungiert die öffentliche Spielfläche. Die Grüne Pause an der Nürnberger Straße führt die Grüne Mitte in Richtung Osten fort. Somit wird ein neuer Freiraumtrittstein auf den Alltagswegen durch Höhenberg Süd geschaffen. Die innerste Schicht bilden die grünen Hofräume und Dachgärten in, um und auf der neuen Bebauung. Sie sind die privaten und gemeinschaftlichen Rückzugs- und grünen Alltagsorte der Bewohnerschaft.



Visualisierung Grüne Mitte / Teleinterentcafe, HWK Landschaftsarchitekten



Lageplan / Teleinterentcafe, HWK Landschaftsarchitekten

09 Alle Entwürfe

Blend in and be special

De Zwarte Hond mit Grow Landschaftsarchitektur

#blend in and be special - füge dich ein und sei trotzdem besonders #grüne Hoflandschaft #Hof für alle #wild Bereich - klassische Liegewiesen #Dachterrassen #Nürnbergerplatz als Quartiersplatz #Bestands-erhaltung #Wohnen an den Rändern #Erdgeschosse für besondere Nutzungen



Lageplan / De Zwarte Hond, Grow Landschaftsarchitektur



Visualisierung der Quartiersmitte / De Zwarte Hond, Grow Landschaftsarchitektur

Kronenbrot Höfe

KCAP mit KCAP Landscape

#öffentliche Freiräume mit diversen Funktionen #Grünflächen, Spielflächen und Retentionsflächen
#Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen #Wohnhöfe im großen Blockrand #Qualitätvolle ruhige Innenhöfe #Integrierte Parkplätze #Schwammstadtkonzept



Lageplan / KCAP, KCAP Landscape



Visualisierung der Quartiersmitte / KCAP, KCAP Landscape

Das Städtchen drumherum - Das Wäldchen mittendrin

Schneider Schumacher mit Kräftner Landschaftsarchitektur

#multicodierter Freiraum #Wäldchen in der Mitte #Dachnutzungen #Nutzungsvielfalt #Ateliers #Gemeinschaftsraum #Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten #Blockrand nach außen, nach innen Freistehende Baukörper #Haupt- und Rundweg

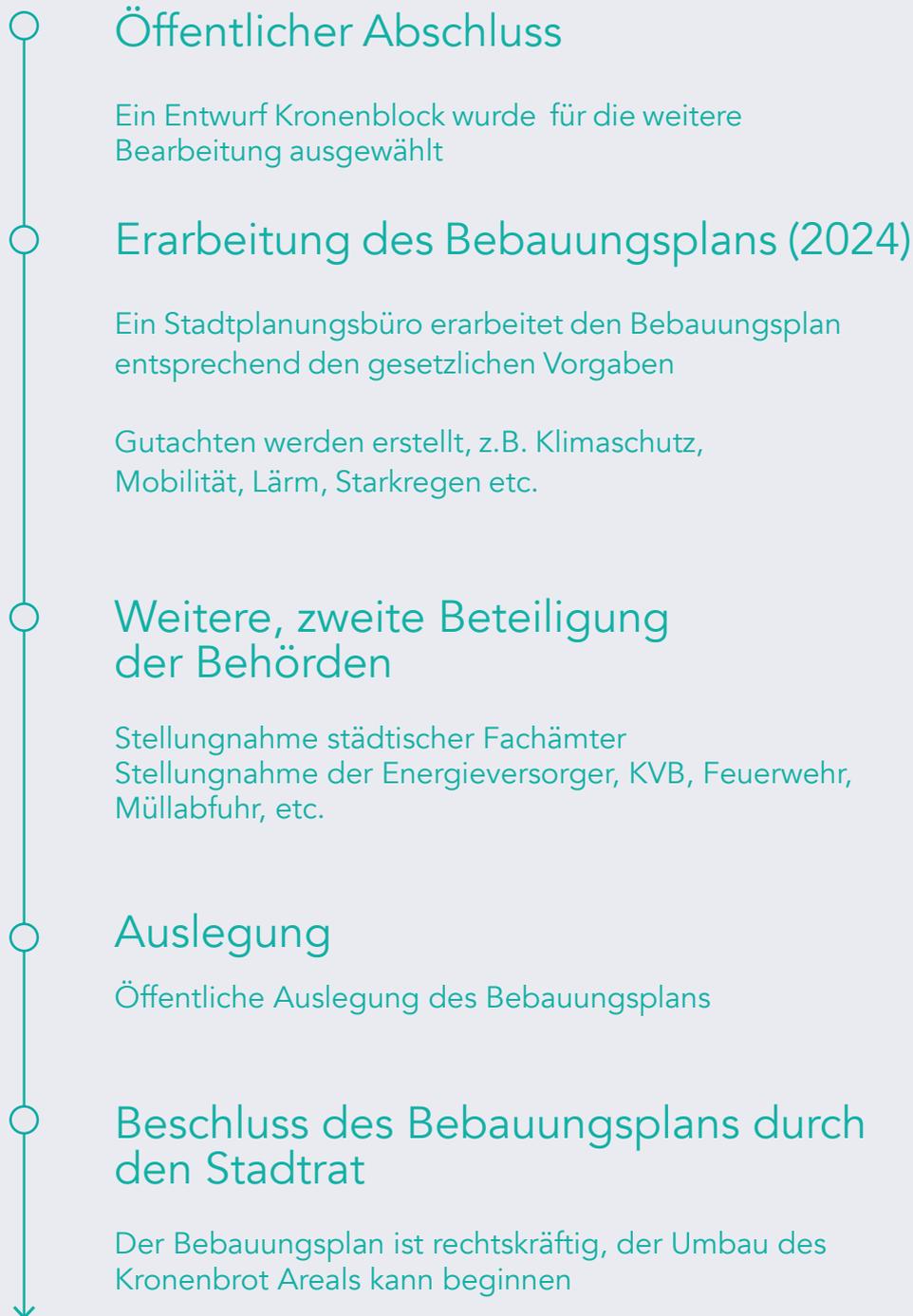


Lageplan / Schneider Schumacher, Kräftner Landschaftsarchitektur



Visualisierung der Eingangssituation / Schneider Schumacher, Kräftner Landschaftsarchitektur

10 Ausblick



AUF GUTE NACHBARSCHAFT!

↳ ideen-hoehenberg.de



