



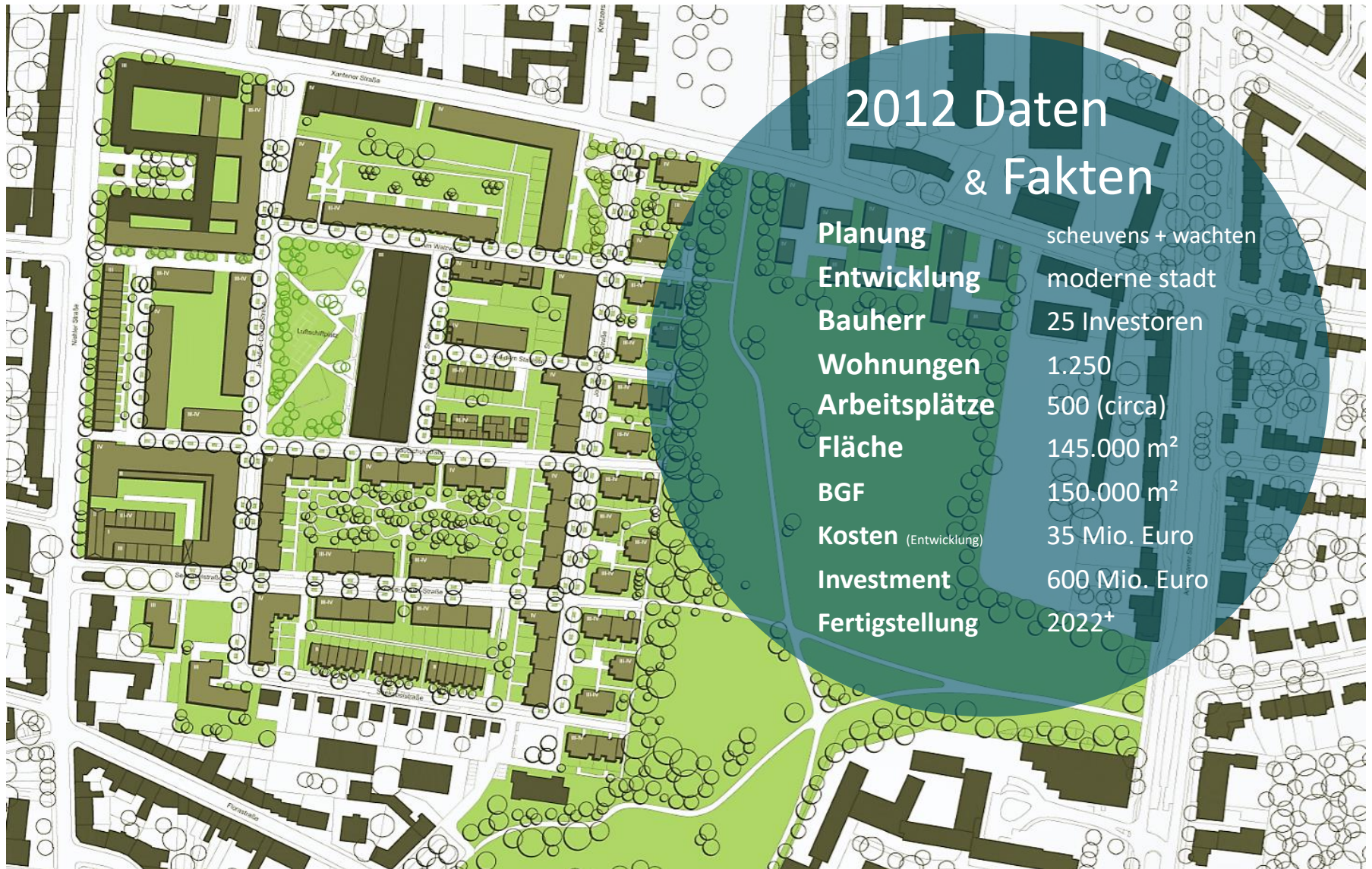
Masterplan Stadt Köln
© Albert Speer + Partner



2005 CLOUTH. Gummiwerke

14,5 ha umfriedetes Areal
Isoliert von der Stadt
Disfunktionaler Bestand
Stark verseuchtes Erdreich
Industrieabfälle

→ 2012 Einbringung
in moderne Stadt



2012 Daten & Fakten

Planung	scheuven + wachen
Entwicklung	moderne stadt
Bauherr	25 Investoren
Wohnungen	1.250
Arbeitsplätze	500 (circa)
Fläche	145.000 m ²
BGF	150.000 m ²
Kosten (Entwicklung)	35 Mio. Euro
Investment	600 Mio. Euro
Fertigstellung	2022 ⁺

Aufgaben

- Schutz historischer Bestand
- Rückbau & Entkernung
- Wasser- & Bodensanierung
- Energie- & Wasserversorgung
- Daten- & Telekommunikation
- Infrastruktur & Mobilität





05.11.2013



10.01.2014

Ende Jan. 2014



Beteiligung & Wettbewerb

Architekturwettbewerbe
Konzeptausschreibungen
mehrstufige Verfahren
Expertenjürs

Eigenkapital der verbindlichen Mitglieder deckt mind. 1/2 des Grundstückskaufpreises

Beiratung

Optionsphase

Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000,- EUR

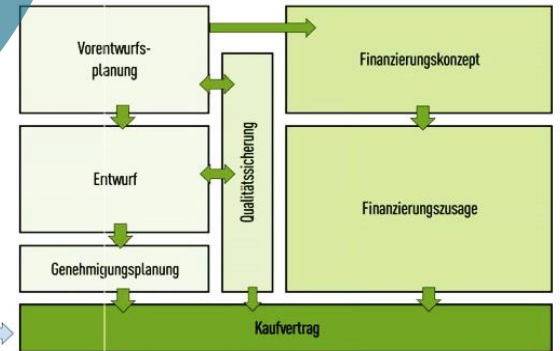
Kaufvertrag

2014
Mitte Mai 2014
Mitte Mai 2014
Mitte Jul. 2014
Mitte Okt. 2014
Mitte Dez. 2014
Ende Dez. 2014



Gruppenherogenes Konzept (50%)	Organisation der Gruppe	30%	u.a.: Organisationsform, bisherige Aktivitäten, professionelle Unterstützung der Gruppe
	Gruppenzusammensetzung	20%	u.a.: Anteil Familien, Kinder, Rentner, am Wohnungsmarkt benachteiligter Personen
	Einkommensabhängige Zusatzpunkte	20% = max. 20 Punkte	5 Punkte für jedes verbindliche Gruppenmitglied (im Sinne eines Haushaltes), dessen (Haushalts-)Einkommen innerhalb der Einkommensgruppe Typ B des öffentlich geförderten Wohnungsbaus liegt

Beirat wählt Gruppen aus und weist die Grundstücke zu (Anzahl Gruppen entspricht Anzahl Grundstücken plus 3-4 Nachrücker)



funktionaler und sozialer Mix

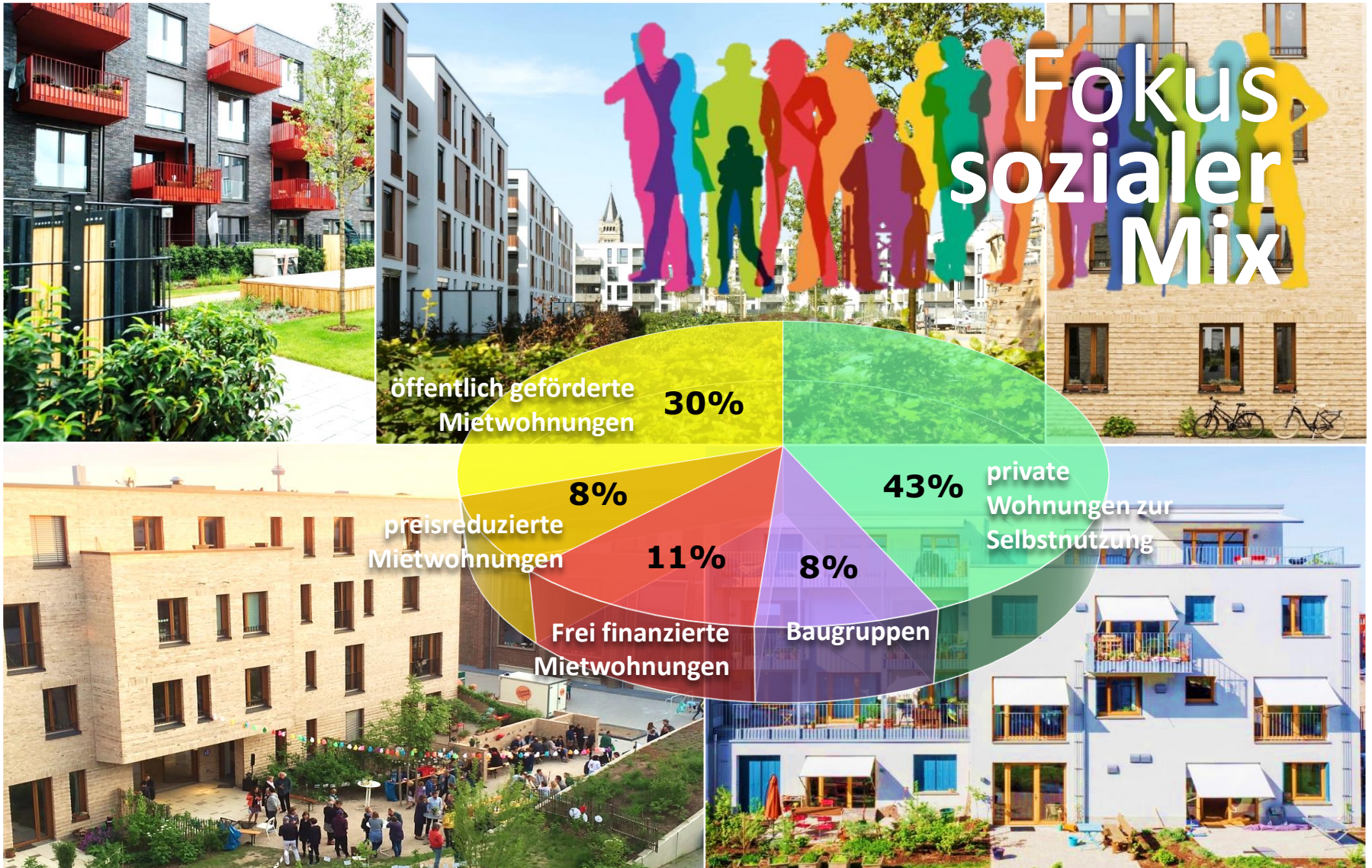




Fokus funktionaler Mix

Funktionen

- Wohnen Apartments, Lofts, Wohngruppen ..
- Arbeit Büros, Co-Working, Gastronomie, Hotel ...
- Kultur Ateliers, Theater, Events ...
- Bildung Kindergärten, Jugendmedienschule ...
- Soziales Wohngruppen, Inklusionscafé ...
- Erholung Öffentliches Grün, Park, Gärten ...



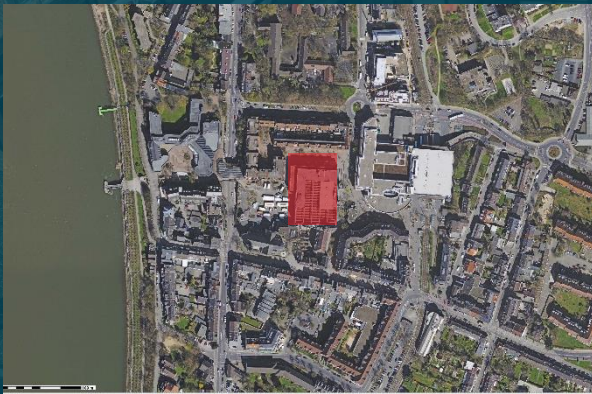




Masterplan Stadt Köln
© Albert Speer + Partner

Ausgangslage

- Leerstand Hertie-Kaufhaus
- Zentraler Platz mit Angsträumen
- Rückzug Einzelhandel
- Verbaute Freiraumachse zum Rheinufer

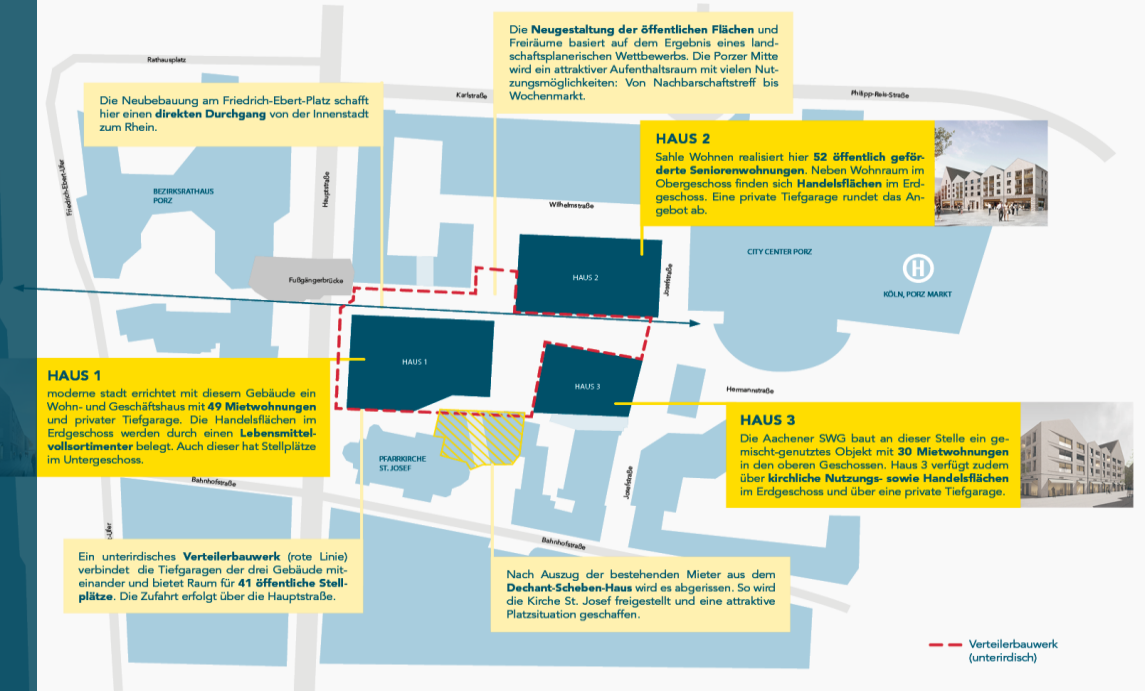


Planung

- Mehrfachbeauftragung
- 3 freistehende Gebäude inkl. Tiefgaragen
- rund 18.000 m² BGF
- Insg. 130 Wohnungen (30% gefördert)
- „Haus der Kirche“
- Einzelhandel im EG
- „liegende Acht“ mit Achse zum Rheinufer

DIE PLANUNG

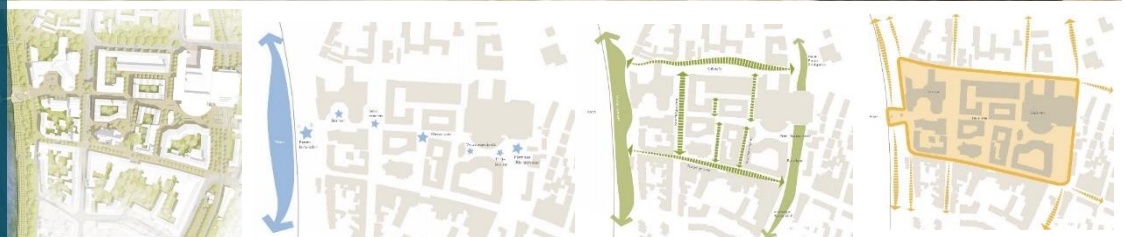
Was entsteht in der neuen mitte porz?



Öffentlicher Raum

- Neustrukturierung
- freiraumplanerischer Ideenwettbewerb
- Siegerentwurf: „club L94 Landschaftsarchitekten“
- Urbane Zone
- Grünes Netz
- Einheitlicher Stadtboden
- 2022 / 2023
Vergabe und Ausführung der Arbeiten in zwei Bauabschnitten

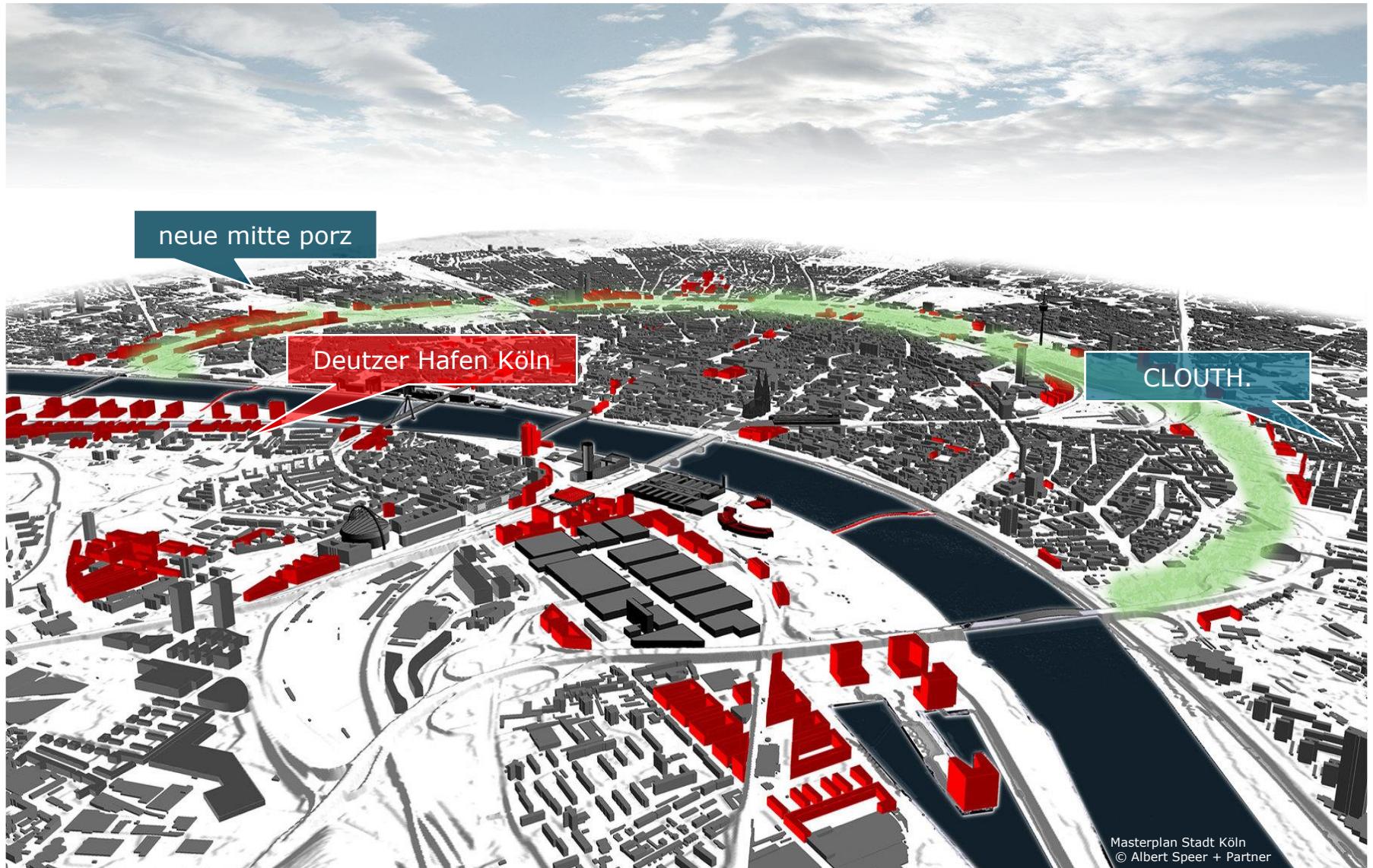
© club L94 Landschaftsarchitekten GmbH





Sachstand

- Haus 1
2022 Fertigstellung, Vermarktung und Bezug, Start Einzelhandel
- Haus 2
2022 Rohbau und Vermarktung
2023 Fertigstellung
- Haus 3
2022 Fertigstellung, Vermarktung und Bezug, Start Einzelhandel
- Fortlaufend: Einzelhandelsdialog und Zentrenmanagement (Stadt Köln)



Masterplan Stadt Köln
© Albert Speer + Partner



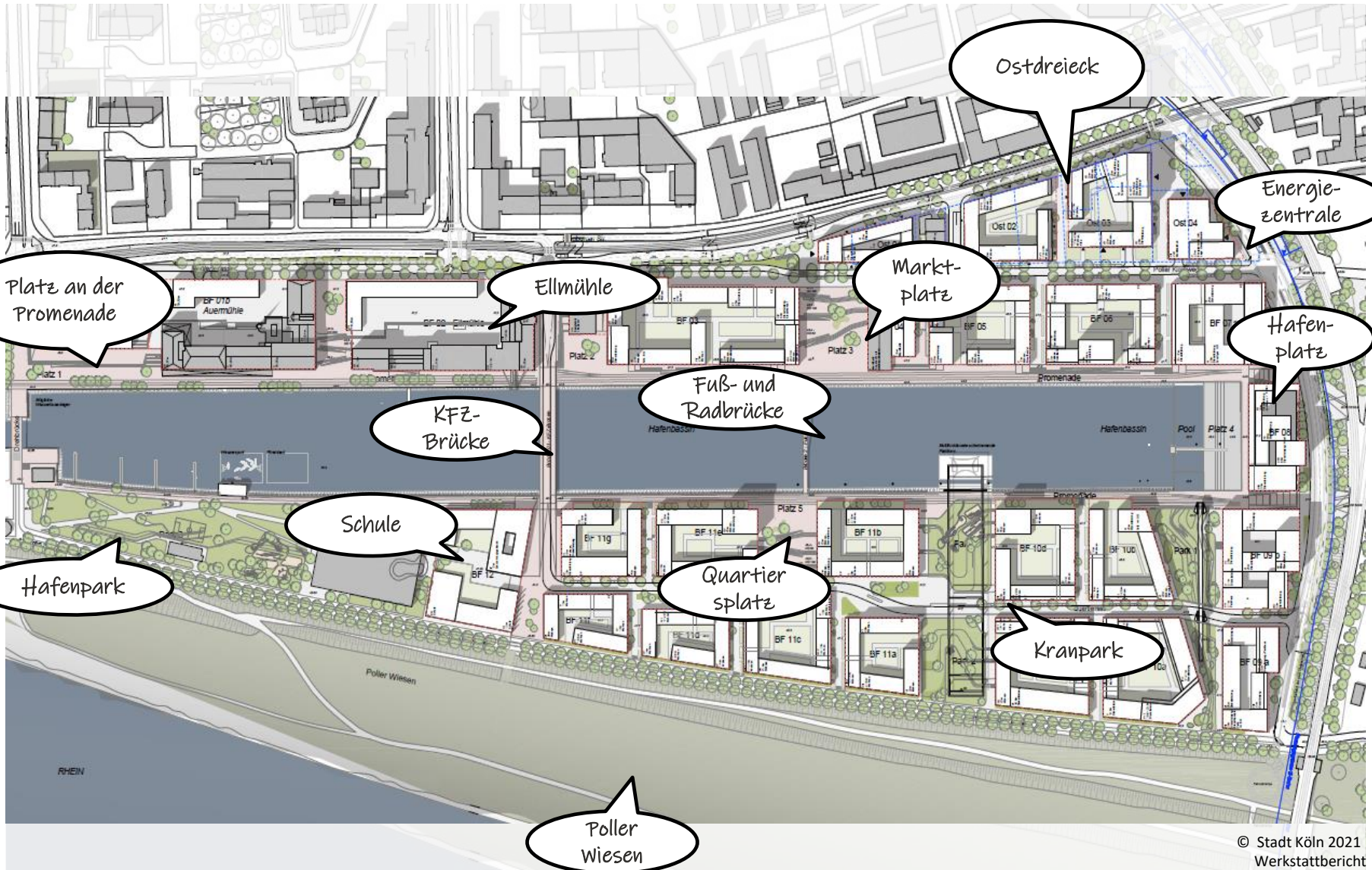
Flächen

Fläche Projektgebiet	373.200 m ²
davon Wasserfläche	78.900 m ²
Bruttobauland	294.300 m ²
Nettobauland	130.800 m ²
Grünflächen	109.900 m ²
Verkehrsflächen	53.600 m ²

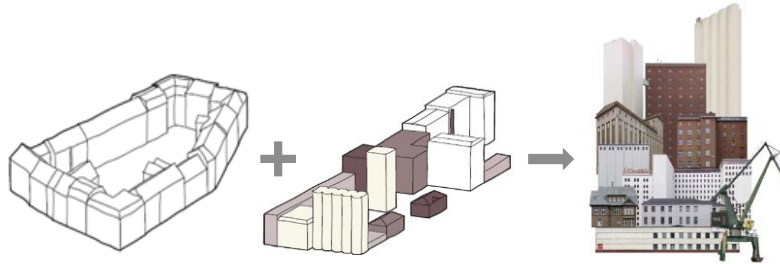
Nutzungen*

Wohnungen	3.000
Einwohner	6.900
Arbeitsplätze	6.000
Kitas	7
Schule	1

* projiziert



© Stadt Köln 2021
Werkstattbericht



- **sicher und geschützt**
Bodenschutz und -Sanierung | Schall- und Hochwassermanagement
- **dicht und gemischt**
Deutzer Block | Geschichte als DNA | gemischte Stadt
- **öffentlich und privat**
Sockelzonen – grün oder urban | Zonen für Vielfalt und Qualität
- **vernetzt und verträglich**
Mobilitäts- und Erschließungskonzept | Ausbau / Stärkung ÖPNV



Abb. 43: Schmale Kantzone mit Treppe zum Hochparterre



Abb. 45: breite Kantzone mit Eingang und Höhenversprung





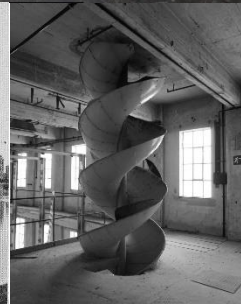
© Astoc, Köln

Denkmal

- „industrielle DNA“ des Projekts
- Teilrückbau in Abstimmung mit Stadtkonservator und LVR
- Konzeptausschreibungen
- Städtebauliche Verfahren
- Umnutzung für Kultur, Arbeiten, Wohnen möglich

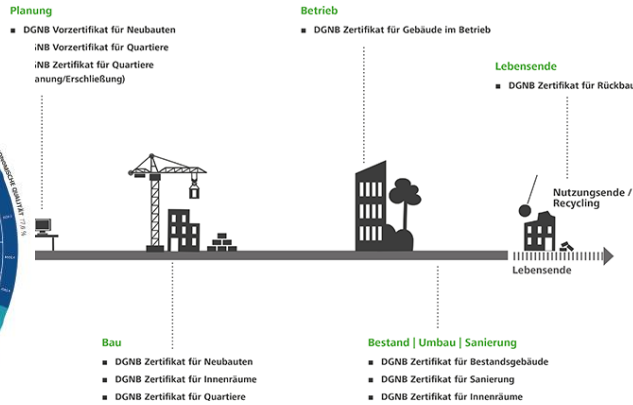
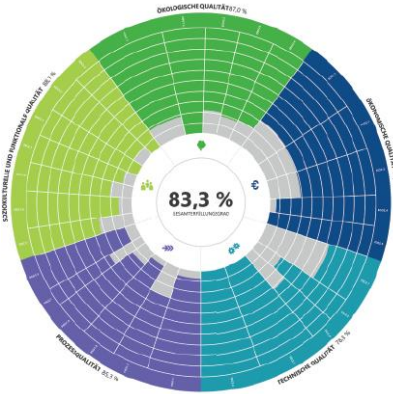


© Astoc, Köln



Mehr als ein System: DGNB Qualität im gesamten Lebenszyklus

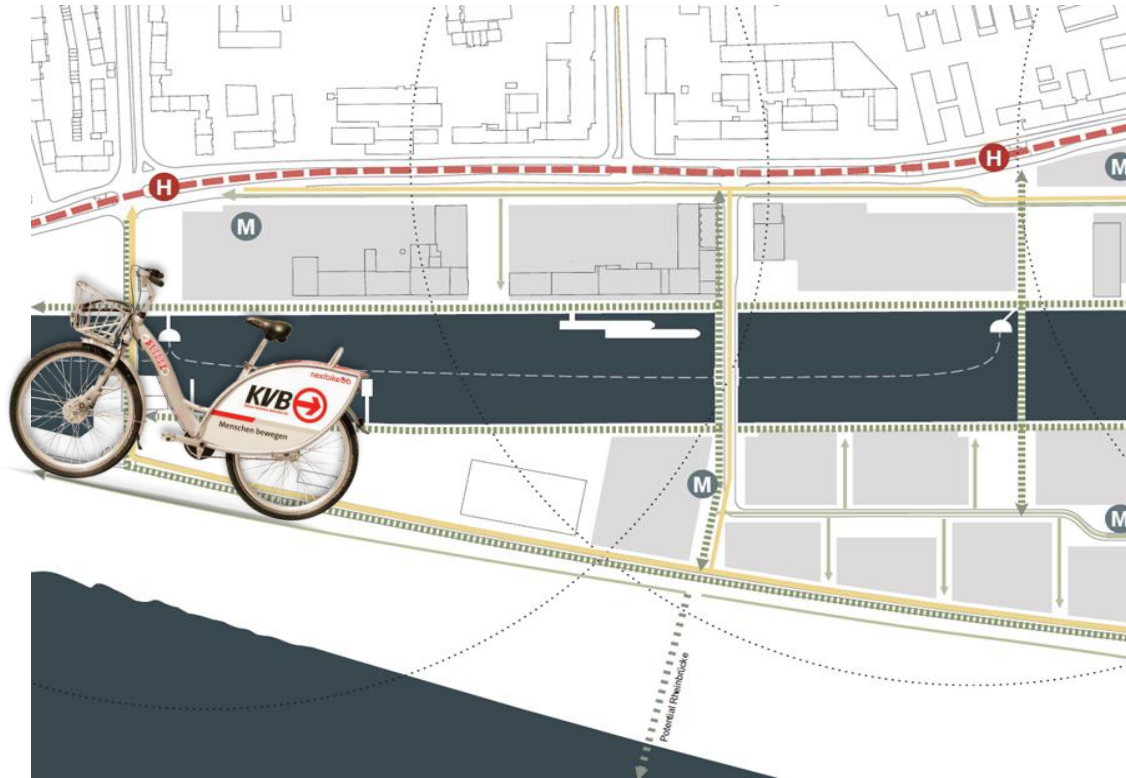
Jedes Gebäude durchläuft, von der Planung bis zum Rückbau, verschiedene Phasen, die mit unterschiedlichen Anforderungen und Voraussetzungen verknüpft sind. Diese lassen sich mit dem DGNB Zertifizierungssystem im Sinne einer ganzheitlichen nachhaltigen Bauweise begleiten. Welche Phasen dies genau sind, lässt sich der folgenden Grafik entnehmen.



Nachhaltigkeit

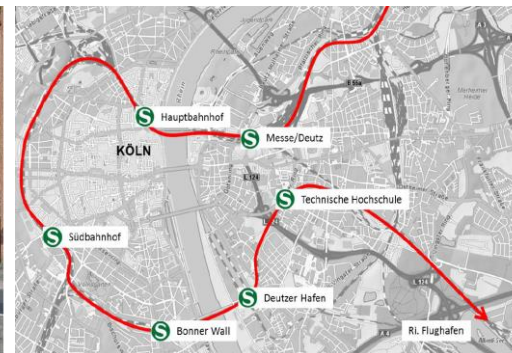
- 2020 DGNB-Vorzertifikat „PLATIN“
- 5 Handlungsfelder (Klimaresilienz, Soziale Mischung, kurze Wege, Energiehafen, Kreislaufwirtschaft)
- „Handbuch Nachhaltigkeit“ → Maßgaben für Bauherren





Mobilität

- Barrierefreiheit
- Verminderte Emissionen
- Zukunftsfähige Alternativen
- Stadtverträglichkeit
- Rad- und Fußwegenetze
- Verbesserung ÖPNV
- Stärkung Umweltverbund



Infrastruktur*

- 2021 bis 2023 Rückbau/Bodensanierung**
- 2022 bis 2025 Kanalbau
- 2023 bis 2026 Versorgung
- 2023 bis 2026 Baustraßen
- 2023 bis 2026 Energiezentrale**
- 2024 bis 2026 Brücken
- ab 2024 Parks**
- 2025 bis Ende Straßenbau

*Planungsdaten
** stufenweise



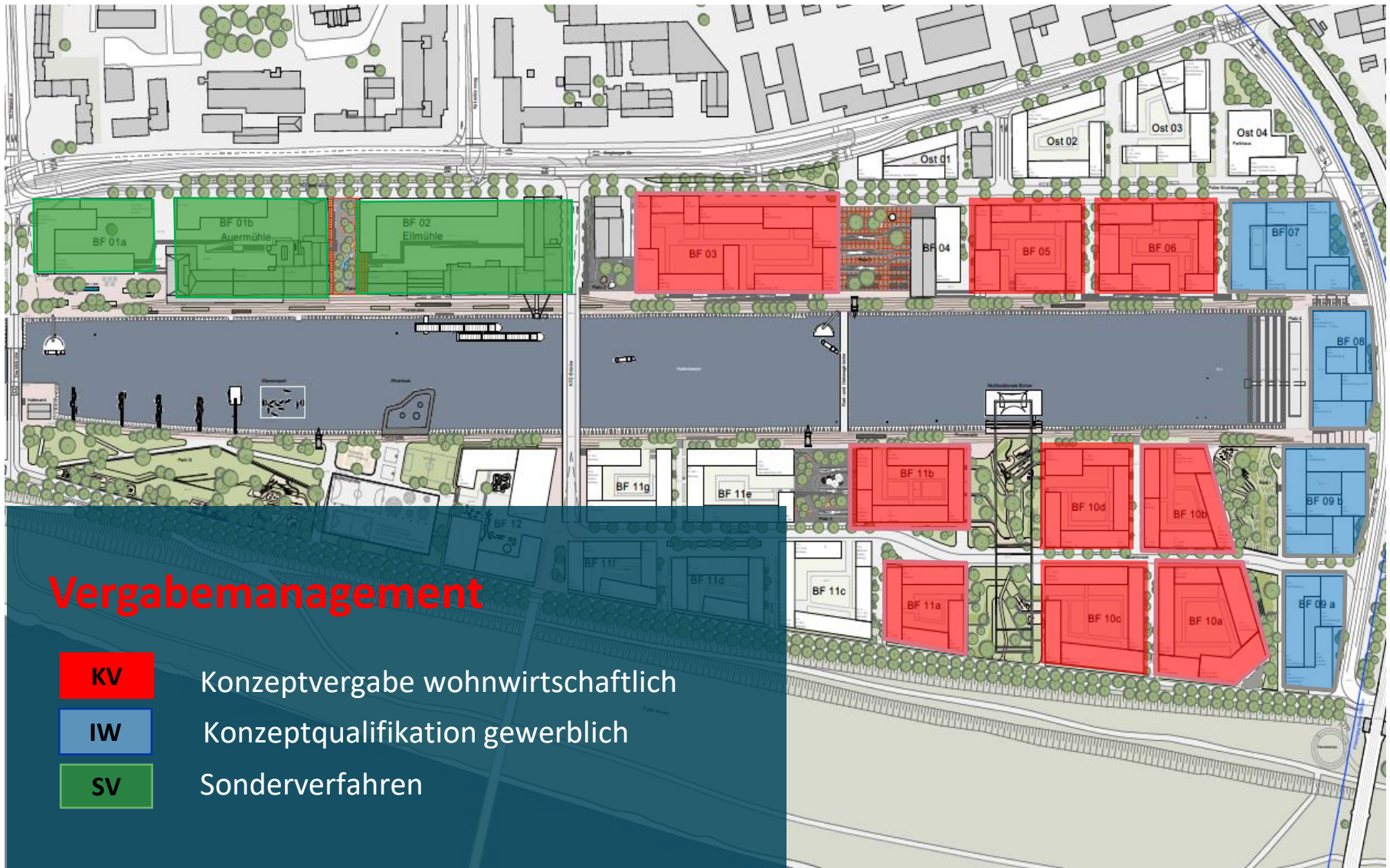
© Mayr Ludescher / karlundp , München



Rückbau

- Start Dezember 2021
- Dauer 12 Monate (geschätzt)
- Kommunikation www.baustelle-deutzer-hafen.koeln





Auslobung



Steckbrief



Infos | Stadtteil und Quartier



Vorgaben



Ziele



Übergeordnete Ziele



Konkrete Maßnahmen



Hinweise

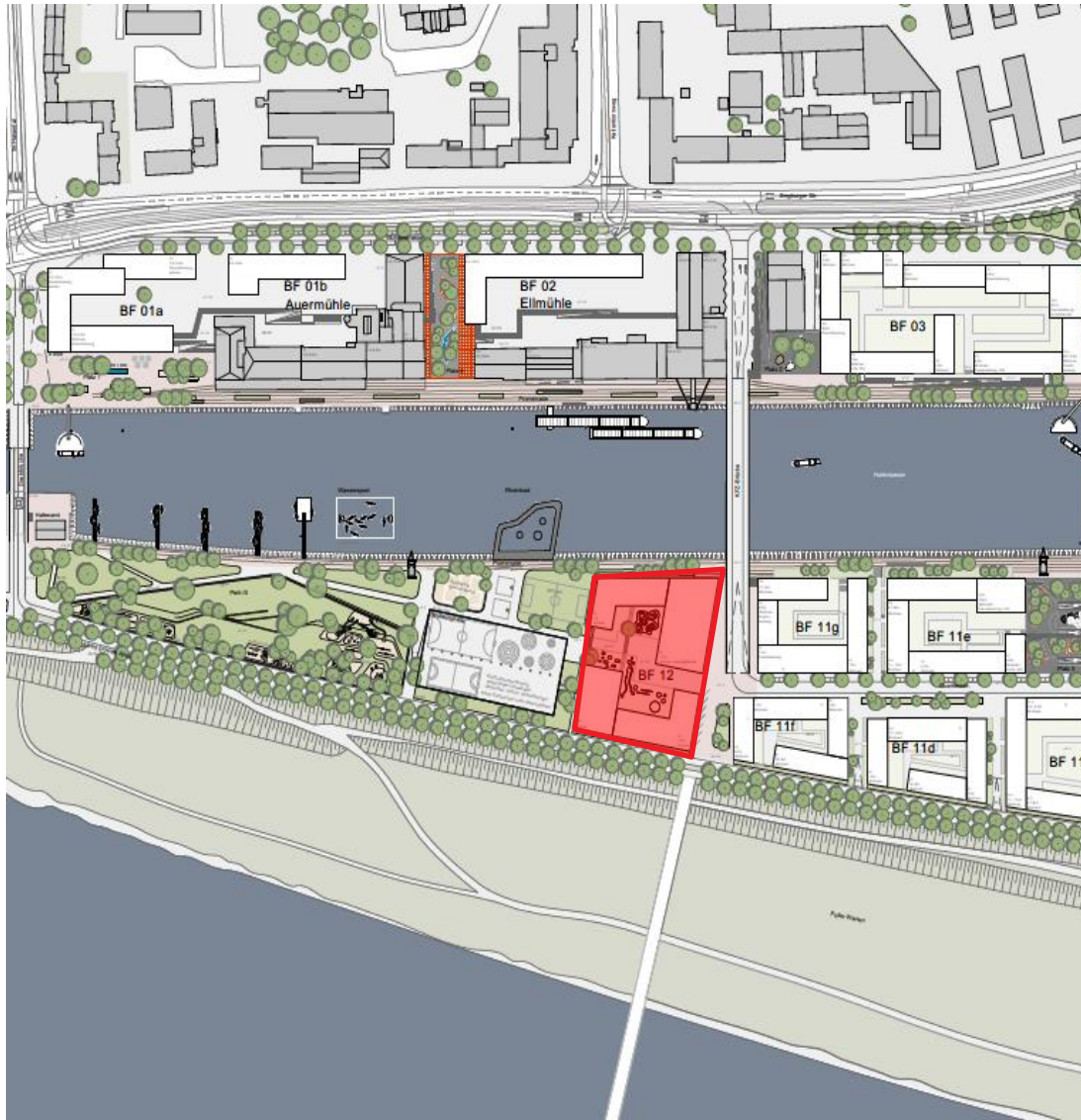


Unterlagen



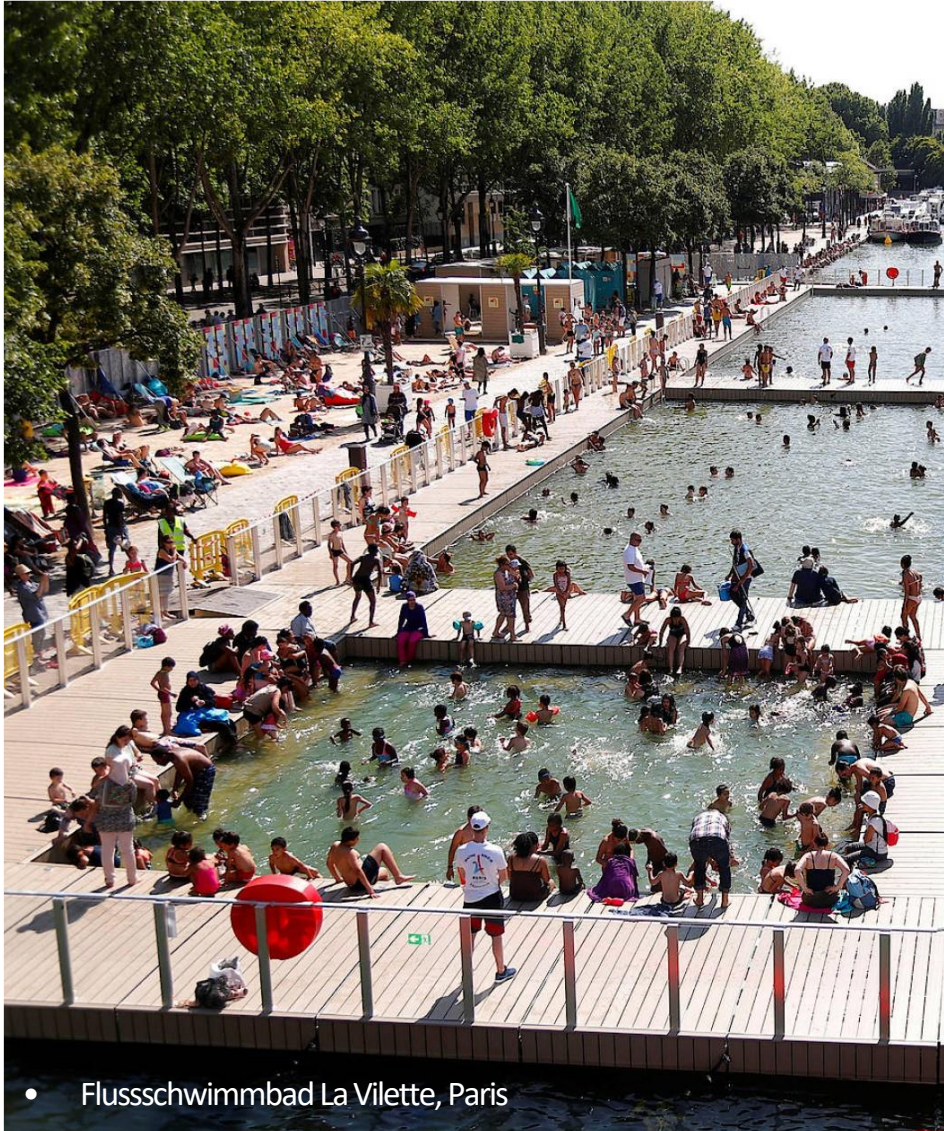
Anlagen



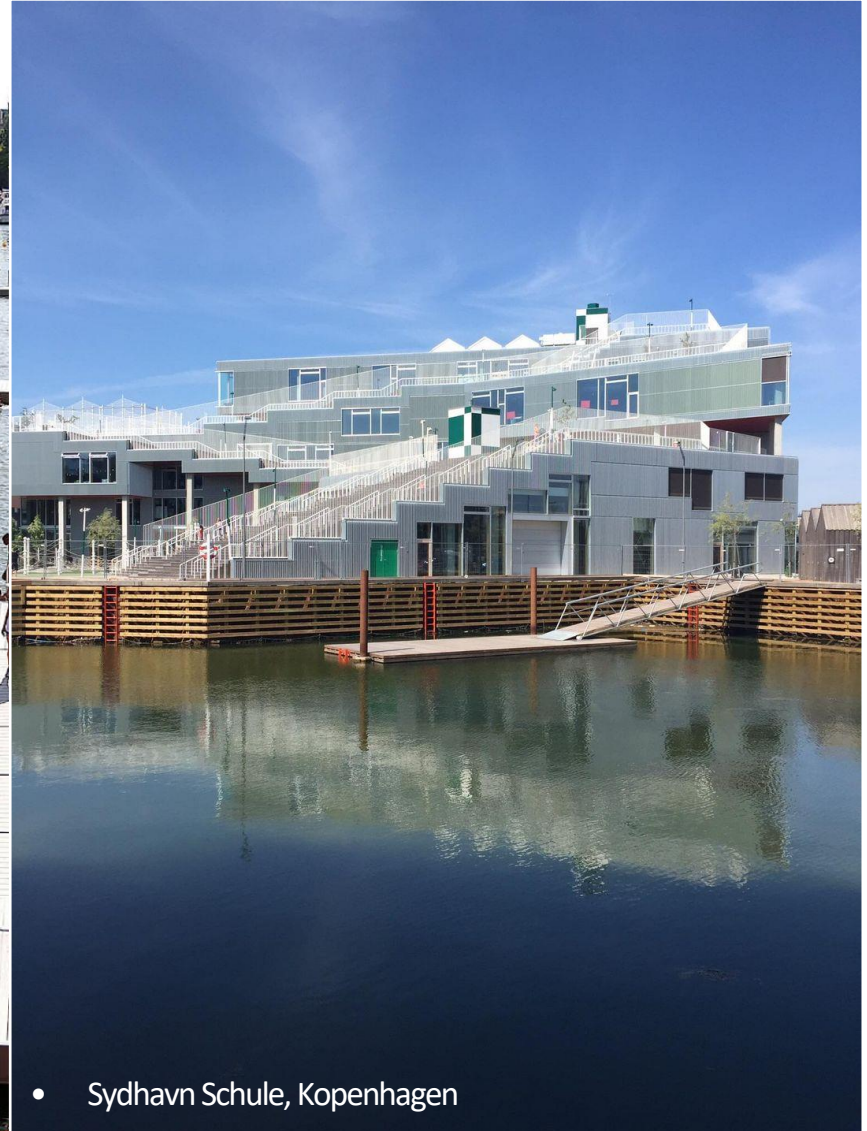


Bildung

- 7 Kitas in den Baufeldern
- 5-zügige Grundschule
- Leitbild: Lernen und Leben am Wasser → „Bewegungsschule“ gesammelt.
- Hafenspark und Holzhalle als Sport- und Bewegungsfläche
- Öffentliche Nutzungen möglich



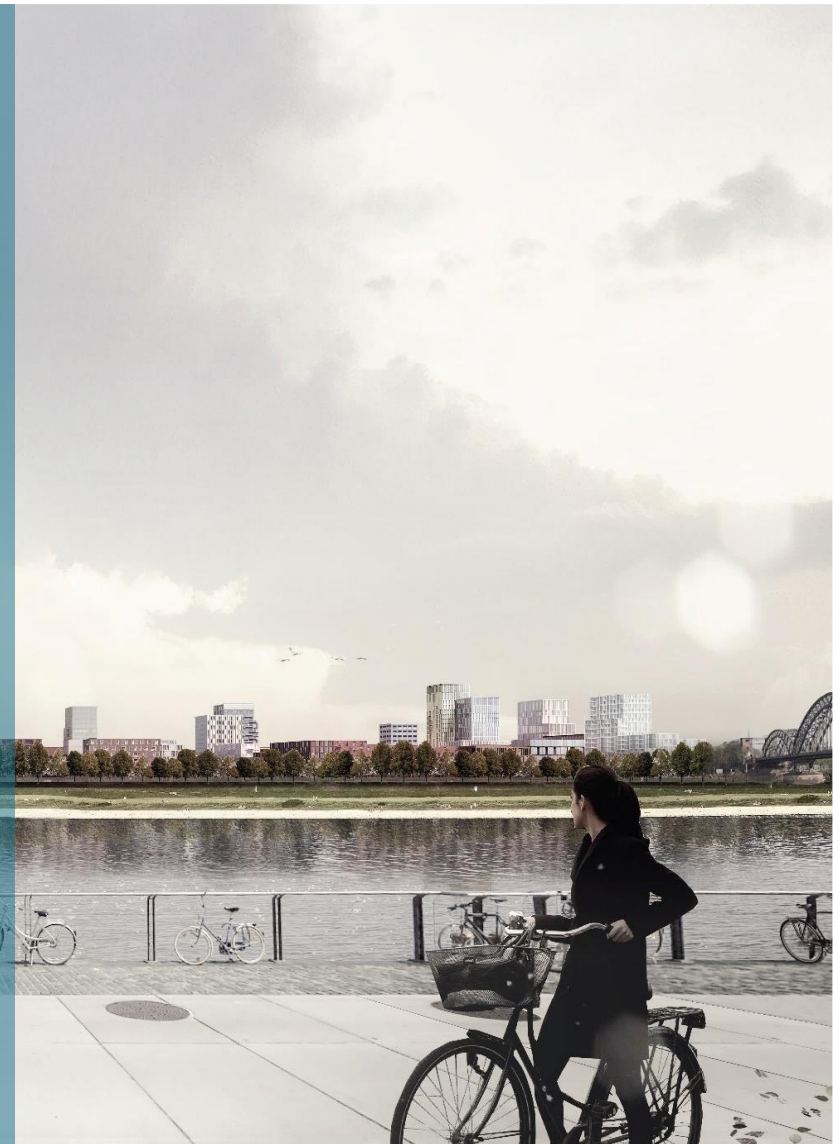
• Flussschwimmbad La Vilette, Paris



• Sydhavn Schule, Kopenhagen

Meilensteine

- 2014 Machbarkeitsstudie moderne stadt
- 2015 Grundsatzentscheidung Rat Köln
- 2016 Ankauf Hafenflächen + Mühlen
- 2018 Einleitung Bauleitplanverfahren
- 2020 Städtebaulicher Vertrag
- 2020 DGNB Platin zertifiziert
- 2021 Erschließung, Bodensanierung, Freiraum, Betriebsverlagerungen
- 2021 Übernahme Flächen
- 2021 Abbruch, Herrichtung, Erschließung
- 2022 Erste Vergabeeinheiten
- 2022 Rechtskraft Infrastruktur-B-Plan





Vielen
Dank