

Urbanes Otto Langen Quartier - Konzept für eine am Gemeinwohl orientierten Entwicklung für eine behutsame Stadtentwicklung aus dem Bestand und im Prozess

Nutzungskonzept Teil I - Eckpunkte einer am Gemeinwohl orientierten Entwicklung

Fortschreibung vom 16.05.2024

Folgende Nutzungen sind für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung im Otto-Langen-Quartier sinnvoll und realisierbar. Im alternativen Planungskonzept des Konsortiums OLQ sind sie für rd. **64.000 m² Gesamt Nutzfläche** dargestellt:

1. Wohnungsbau

Schaffung von **600 - 700 Wohneinheiten/ WE mit 100% öffentlich geförderten Wohnungen mit rd. 36.500 m² Wohnnutzfläche**. Die Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells sind zu wenig. Alle WE sind für die Einkommensklassen A + B geplant sowie für Studierende und Auszubildende mit öffentlicher Förderung. Das Wohnen soll kleinteilig und in urbaner Mischung ausdifferenziert werden mit integrativen Wohnformen, mit Studierenden Wohnungen, mit Wohngruppenprojekten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, mit „elastischen Grundrissen“ durch Schalträume bzw. koppelbare Wohneinheiten. Mit Integration von **Housing First**, Angeboten an Gemeinschaftsflächen in den Gebäuden und Freiräumen zur Förderung der Quartiers- und Nachbarschaftsbildung.

2. Gewerbe

Kleinteilige urbane Mischnutzungen mit rd. **13.500 m² Nutzfläche**, mit Angeboten für nichtstörendes Gewerbe für junge Kreativwirtschafts-Betriebe, Coworking u. kleinteiliges Handwerk im Sinne der im Baugesetzbuch neu geschaffenen Kategorie „Urbanes Quartier“, mit Cafés, Restaurants sowie Einzelhandel zur Quartiersversorgung, ein Hotel und vieles mehr.

3. Kultur-, Bildungs- u. soziale Einrichtungen

Etablierung überwiegend nichtkommerzieller Kulturnutzungen, Ateliers und Proberäume mit rd. **14.000 m² Nutzfläche**, dem „Deutzer Zentralwerk der schönen Künste“, eines Erinnerungsortes für das Erbe der industriellen Vornutzung und der Zwangsarbeit des NS-Terrors, Schaffung eines Veranstaltungsortes als Quartierzentrum in der Möhring Halle usw. Herstellen von öffentlichen Bildungseinrichtungen, einer Kindertagesstätte sowie öffentlich geförderte Bildungsangebote freier Träger, schulischen Einrichtungen entsprechend dem Bedarfsplan der Stadt Köln. Dabei bezieht sich die gesamte städtebauliche Versorgungsinfrastruktur durch ein zu allen Seiten geöffnetes Quartier ebenfalls auf die Nahversorgungsbedarfe aus den bestehenden und neuen Quartieren im Mülheimer Süden.

4. Öffentliche Grün- und Freiflächen, PKW-Stellplätze

Von den rd. 36.000 m² Freiflächen entfallen rd. **18.000 m²** auf öffentliche Grünflächen und Freiflächen. Der Rest von ebenfalls rd. 18.000 m² entfallen auf Plätze und allgemeine Erschließungsflächen. Für den ruhenden Verkehr stehen zwei Quartiers-Tiefgaragen mit rd. **700 PKW-Stellplätzen** bereit, die gleiche Zahl für E-Bikes, Fahr- und Lastenräder sowie E-Roller in oberirdischen Pools.

5. Bestandserhalt und resilente Stadt

Der Erhalt und die Umnutzung von ehemaligen industriellen Gebäudebeständen, zusätzlich zu den bereits denkmalgeschützten Gebäuden, ist nachhaltig, klimagerecht und gewährleistet den sensiblen Umgang mit der Bausubstanz auch im Detail. Klima gerechtes Bauen schließt die Beachtung von Klimavorsorge-Vorgaben ein.

6. Öffentlicher Personen Nah Verkehr/ ÖPNV

Voraussetzung für eine nachhaltige Quartiers Entwicklung ist der Anschluss an das Öffentliche Personen Nahverkehrsnetz mit Quartier nahen Haltestellen.

7. Entwicklung im Prozess

Die Entwicklung des städtebaulichen Planungs- und Nutzungskonzeptes erfordert die dauerhafte Beteiligung von Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft von Beginn an und eine transparente Prozessorganisation unter kommunaler Regie, z. B. durch eine kommunalbetriebliche gemeinwohlorientierte bzw. gemeinnützige Projektgesellschaft.

Köln, den 16.05.2024 – Initiativkreis Otto Langen Quartier

Urbanes Otto Langen Quartier - Konzept für eine am Gemeinwohl orientierten Entwicklung für eine behutsame Stadtentwicklung aus dem Bestand und im Prozess

Nutzungskonzept Teil II – Anlage 1/ Flächen

Fortschreibung vom 16.05.2024 (alle Angaben in ca.)

	A - Stadt Köln	B - NRW Urban	C - Privat	Gesamt
01 Grundstück				
Grundstücksfläche/ GF	6.069 m ²	45.647 m ²	6.925 m ²	58.641 m ²
Bebaute Fläche/ BF	4.377 m ²	16.982 m ²	2.265 m ²	23.624 m ²
in %	72,1%	37,2%	32,7%	40,3%
Grundflächenzahl/ GRZ (BF./GF)	0,72	0,37	0,33	0,40
02 Gewerbe braun				
Brutto Geschossfläche/ BGF	4.242 m ²	12.331 m ²	0	16.573 m ²
Netto Geschossfläche /NNF (x0,80)	3.394 m ²	9.865 m ²		13.259 m ²
in %	25,6%	74,4%		100%
02 Wohnen orange				
Brutto Geschossfläche/ BGF	9.099 m ²	23.585 m ²	15.995 m ²	48.679 m ²
Netto Geschossfläche /NNF(x0,75)	6.824 m ²	17.689 m ²	11.996 m ²	36.509 m ²
in %	19%	48%	33%	100%
03.1 Kultur- u. Bildungseinrichtungen blau				
Brutto Geschossfläche/ BGF	5.481 m ²	9.384 m ²	0	14.865 m ²
Netto Geschossfläche /NNF (x0,80)	4.384 m ²	7.507 m ²		11.891 m ²
in %	37%	63%		100%
03.2 Soziale Einrichtungen blau				
Brutto Geschossfläche/ BGF	0	3.164 m ²	0	3.164 m ²
Netto Geschossfläche /NNF (x0,75)		2.373 m ²		2.373 m ²
in %		100%		100%
04 Gesamt				
Brutto Geschossfläche/ BGF	18.822 m ²	48.464 m ²	15.995 m ²	83.381 m ²
Geschossflächenzahl/ GFZ (BF./BGF)	3,10	1,06	2,31	1,42
in %	310%	106%	231%	142%
Netto Geschossfläche /NNF	14.602 m ²	37.434 m ²	11.996 m ²	64.932 m ²
05 Wohneinheiten/ WE				
Netto Geschossfläche Wohnen	6.824 m ²	17.689 m ²	11.996 m ²	36.509 m ²
Beispiel/ Anzahl der WE, bei Wohnungsgröße i. M. 57,0 m ²	120 WE	310 WE	210 WE	640 WE

Köln, den 16.05.2024 - Initiativkreis Otto Langen Quartier

Urbanes Otto Langen Quartier - Konzept für eine am Gemeinwohl orientierten Entwicklung für eine behutsame Stadtentwicklung aus dem Bestand und im Prozess

Nutzungskonzept II – Teil 2/ Nutzungen Zusammenfassung

Fortschreibung vom 16.05.2024 (Zahlen gerundet)

	A - Stadt Köln	B - NRW Urban	C - Privat	Gesamt	
01 Grundstück					
Grundstücksfläche/ GF	6.069 m ²	45.647 m ²	6.925 m ²	58.641 m²	100%
Bebaute Fläche/ BF	4.377 m ²	15.866 m ²	2.265 m ²	22.508 m²	38%
Grundflächenzahl/ GRZ (BF./GF)	0,72	0,35	0,33	0,41	
Frei- u. Erschließungsflächen, ca.				18.133 m²	31%
davon Grünflächen, ca.				18.000 m²	31%
02 Brutto Geschossflächen					
Brutto Geschossfläche/ BGF	18.822 m ²	48.464 m ²	15.995 m ²	83.381 m²	
Geschossflächenzahl/ GFZ (BF./BGF)	3,10	1,06	2,31	1,42	
03 Netto Geschossflächen					
Gesamt	14.602 m ²	37.434 m ²	11.996 m ²	64.032 m²	100%
davon					
Gewerbe braun (x0,80)	3.394 m ²	9.865 m ²		13.259 m ²	20,7%
Wohnen orange (x0,75)	6.824 m ²	17.689 m ²	11.996 m ²	36.509 m ²	57,0%
Kultur, Bildungs- u. soziale Einrichtungen blau	4.384 m ²	9.880 m ²		14.264 m ²	22,3%
04 Wohnen/ Wohneinheiten					
Netto Geschossfläche Wohnen	6.824 m ²	17.689 m ²	11.996 m ²	36.509 m²	
Beispiel/ Anzahl der WE, bei Wohnungsgröße i. M. 57,0 m ²	120 WE	310 WE	210 WE	640 WE	

Köln, den 16.05.2024 – Initiativkreis Otto Langen Quartier