

## 5-Punkte-Papier des BDA Köln

**Das 5-Punkte-Papier ist als Gesprächsangebot des BDA an Politik und Gesellschaft zu verstehen.**

Ziel ist ein strategisches Bündnis für Planungs- und Baukultur, um Köln in der Konkurrenz der Großstädte gut zu positionieren.

Es sollte ein konstruktives, offenes und vorurteilsfreies Gespräch angestoßen werden, um alle Kräfte zur Bewältigung der anstehenden Aufgabe - ein zukunftsfähiges Köln zu schaffen - zu mobilisieren.

**Verfasser: Vorstand der BDA Bezirksgruppe Köln**

Köln, den 08.11.2002

## 1. Leitbild

---

### a) Hochhauskonzept

#### Zur Klärung zukünftiger Standorte in Hinblick auf

- ihre Leistungsfähigkeit,
- die Einbindung in die Stadtsilhouette und
- die Auswirkungen für den öffentlichen Raum

**Dieses Steuerungsinstrument wird in anderen Großstädten erfolgreich als Motor der Stadtentwicklung eingesetzt.**

Der BDA fordert seit langem ein Hochhauskonzept, das sowohl die Stadtsilhouette als auch die Struktur des öffentlichen Raumes integriert. Dabei geht es weniger um die Festlegung einzelner Standorte für Hochhäuser als vielmehr um die Definition von Tabuzonen und die Entwicklung von Wertungsmaßstäben

Der BDA lehnt die zur Zeit geplanten Hochhausmaßnahmen solange ab, wie mit Hilfe dieses Instrumentariums die Folgen für Stadtbild und öffentlichen Raum nicht ausreichend geklärt worden sind.

Die Vorarbeiten für solch ein Hochhauskonzept liegen bereits in den Schubladen der Verwaltung. Andere Städte, beispielsweise München, arbeiten seit langem erfolgreich mit ähnlichen Konzepten.

### b) Strukturwandel als Chance

Der Strukturwandel bietet die Möglichkeit,

- **Köln als leistungs- und zukunftsfähige Metropole zu etablieren.**
- **brachliegende große Industrieflächen für eine zusammenhängende Stadtkonzeption und –entwicklung zu nutzen.**
- **Flächen für zukünftige Themenstellungen anzubieten: Z.B. für Orte der „neuen Arbeit“ oder der räumlichen und zeitlichen Verflechtung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit)**

In Köln ist, wie auch andernorts, das Stadtgebiet einem umfassenden Wandel unterworfen. Ehemals industriell genutzte Areale fallen brach, weil die Produktion aufgegeben oder verlagert wurde oder auf Bruchteilen der früher benötigten Flächen möglich ist. Dies betrifft vor allem die westlichen Stadtteile Braunsfeld und Ehrenfeld und die rechtsrheinischen Stadtteile Mülheim, Deutz und Kalk.

Diese Entwicklung eröffnet für die zukünftige Stadtentwicklung immense Chancen: An diesen Orten regeneriert sich die Stadt, hier können Identität und Image des zukünftigen Köln entstehen. Die Gesamtgröße der dem Strukturwandel unterworfenen Flächen übertrifft die Fläche der gründerzeitlichen Stadterweiterung bei weitem. Die Gestaltung dieser wichtigen Zukunftsaufgabe erfordert eine der Schumacherschen Stadterweiterungsplanung vergleichbare Anstrengung: Hier gilt es, das Kölns des 21. Jahrhunderts zu schaffen.

- **ein innovatives Profil der Stadt auch als Investitions- und Arbeitsstandort zu etablieren.**

Dafür ist ein räumliches und strategisches Gesamtkonzept nötig – kein starres Planwerk, sondern eine Methode, die offen für zukünftige Entwicklungen ist und mit der dennoch gesamtstädtische Entwicklungsziele verfolgt werden können. Die Dynamik des Marktes allein erzeugt nur konkurrierende Fragmente, die sich gegenseitig stören. So werden langfristig gesehen Standorte ruiniert, statt sinnvoll entwickelt.

In einer durch permanenten Wandel und Ungewissheit geprägten Zeit ermöglicht eine kluge, die Dynamik des Wandels nutzende Strategie, langfristige Planungen. So entstehen imagebildende Konstanten. Ehemals unzugängliche Areale werden durchlässig. Das eröffnet die Möglichkeit, ein neues, stabiles System von Verbindungs- und Grünräumen in dicht bebauten Stadtteilen zu realisieren. Diese bilden den künftigen Reichtum der Stadt. Sie erhöhen die konkrete Wohn- und Lebensqualität und verbessern das Image des Stadtteils.

Auf den riesigen, innenstadtnahen Flächen der ehemaligen Industriestandorte ist Stadtwachstum nach innen möglich. Hier können zukünftige Konzepte des sich Durchdringens von Wohn- und Arbeitsorten, organisiert in kleinteiligen Nachbarschaften, realisiert werden. Die auf diesen Arealen in der Regel vorhandenen, hochwertigen Bauwerke werden zu imagebildenden Bausteinen in einer neuen Struktur. Durch beispielhafte Lösungen für diese Orte der neuen Arbeitsgesellschaft erwirbt sich Köln den Ruf einer zukunftsfähigen Metropole. Die bereits entwickelten, isolierten Bausteine wie der ICE-Bahnhof Deutz, der Medienstandort Schanzenstraße und der Technologiestandort Braunsfeld werden in dieses Konzept integriert.

Durch den Ehrgeiz von Politik, Verwaltung und Planern wird sich Köln durch die fruchtbar gemachten Gegensätze von bedeutender Geschichte und dynamischer Zukunft, von rechts- und linksrheinischer Innenstadt zur bipolaren Metropole weiterentwickeln, einer lebensfrohen und lebenswerten Stadt mit einem unverwechselbaren Stadtgrundriß und dem Image einer experimentierfreudigen, den dynamischen Wandel und den Karneval lebenden Stadt.

## 2. Klare Rahmenbedingungen für Investoren

---

**Eine nachhaltige Stadtentwicklung braucht langfristiges privates Investment**

Die wichtigsten Kriterien für Lagewert wie Erreichbarkeit, Anbindung, Nachbarschaft, näheres und weiteres Umfeld, Positionierung im Stadtraum sind außerhalb geschützter oder anderweitig abgesicherter historischer Bereiche nur durch vorausschauende Planung im stadträumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

**Langfristige private Kapitalanlagen brauchen gesicherte Zukunftsaussichten**

Geschieht das nicht, müssen Vermarkter und Investoren versuchen, Insellösungen zu schaffen, die groß genug sind, um das Investment gegen Einflüsse aus dem städtebaulichen Umfeld absichern zu können.

**Seriöse Investitionsentscheidungen für einen Standort orientieren sich am gesicherten Lagewert**

Solche Insellösungen führen perspektivisch zu einer Fragmentarisierung ganzer Stadtbereiche, bei der undefinierte Grenzbereiche als Pufferzonen übrig bleiben (blighted areas) und der öffentliche Raum nur als Transitraum fungiert.

**Klare Rahmenbedingungen für Investoren**

- sind die Voraussetzung für erfolgreiche Stadtentwicklungsstrategien.
- muss die Stadt mittels geeigneter Strukturen schaffen

Eine solche Entwicklung ist typisch für suburbane Stadtbereiche. Das steht im Widerspruch zu dem erklärten Ziel einer Stärkung der Stadt als attraktiver Standort für hochwertige Innenstadtfunktionen beidseitig des Rheins

**Sie erzielen**

- einen städtebaulichen Mehrwert für die Stadt (beispielsweise im öffentlichen Raum), der auch dem Investment zugute kommt
- langfristige Investitionssicherheit

Die typische Innenstadtqualität eines Standortes definiert sich in erster Linie über die Lage im städtischen Kontext und die Qualität des verbindenden öffentlichen Raumes (die Adresse), und erst danach über die Gebäude und die begleitenden privaten Freiflächen. Standortentwicklung mit diesem Anspruch setzt deshalb voraus, dass im Vorfeld unabhängig von den speziellen Vorstellungen einzelner Investitions oder Ansiedlungsinteressen zunächst der Stadtraum in seiner Funktion als übergeordneter Garant einer langfristig gesicherten Lagequalität planerisch und investiv abgesichert wird. Erst auf dieser Grundlage ist auch eine seriöse Ermittlung der Eckdaten für die gezielte Vermarktung und eine Investitionsentscheidung möglich.

### 3. Sinnvolle Vorbereitung von Entscheidungen

---

#### Die Politik

- **setzt auf der Basis von Bürgerbeteiligung inhaltliche Vorgaben für städtebauliche Entwicklungen**
- **definiert Regeln für das Finden der Lösung.**

Es ist Aufgabe von Politik und Verwaltung, die Verantwortung für Kommunale Planungshoheit glaubhaft wahrzunehmen, indem sie die Regeln der Entscheidungsprozesse bestimmen, inhaltliche Vorgaben setzen und deren Erfüllung kontrollieren.

Es ist die Aufgabe der beauftragten Architekten und Planer, innerhalb dieser Vorgaben eine konkrete Lösung zu finden, für die sie persönliche Verantwortung tragen und die als Grundlage zur politischen Entscheidung zum Einsatz kommt.

#### Die Verwaltung

- **organisiert und überwacht die Umsetzung entsprechend der Vorgaben und Regeln.**

Wenn der Stadtentwicklungsausschuss über architektonische und städtebauliche Gestaltungsfragen entschieden soll, dann braucht er vorher fachlich fundierte und in transparenten Verfahren entwickelte Lösungsvorschläge. So kann beispielsweise über die Höhe von Neubauprojekten nur entschieden werden, wenn die Zusammenhänge für das Stadtbild vorher ausreichend erörtert worden sind.

#### Freie Planer und Architekten

- **erarbeiten auf Grundlage der Vorgaben konkrete Lösungen**
- **klären Struktur und Gestalt.**

Für verbleibende Kontroversen und Beratung in Gestaltungsfragen ist der Gestaltungsbeirat explizit geschaffen worden.

**Die Lösungen/Projekte werden bedarfsweise politisch rückgekoppelt und mit enger Einbindung des Gestaltungsbeirates entschieden (auf Basis der Vorgaben).**

#### 4. Wettbewerbe

---

**Wettbewerbe sind ein ausgezeichnetes Instrument zur Qualitätssicherung unter folgenden Bedingungen:**

- **Fundierte Vorbereitung und klare (politisch ausdiskutierte) Fragestellung**
- **Eine qualifizierte und unabhängige Jury**

**Geeignete Verfahren stellen sicher, dass der konzeptionelle Kern der preisgekrönten Arbeit erhalten bleibt.**

**Die Preisträger sind in den nachfolgenden Optimierungsprozess einzubinden. (Supervisormodell des BDA)**

Sorgfältig vorbereitete Wettbewerbe bieten die besten Voraussetzungen zur Findung einer qualitätsvollen Städtebaulichen bzw. architektonischen Lösung. Wichtig ist dabei ein fundierter und auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Strategie basierender Auslobungstext sowie eine sorgfältige Auswahl der Preisrichter. Die Qualität der Wettbewerbsergebnisse ist in entscheidendem Maße abhängig von der Qualität der Wettbewerbsvorbereitung.

Ein Wettbewerb ist nicht das Endergebnis, sondern der erste Schritt zur Erlangung der städtebaulichen Lösung. In dem folgenden dynamischen Prozess der „Produktentwicklung“ sind Optimierungen und Verfeinerungen von städtebaulichen Wettbewerbskonzepten normal.

Die Weiterentwicklung der im Wettbewerb gefundenen Qualitäten kann nur durch Einbindung der Preisträger erfolgen. Die Beispiele ICE-Terminal und CFK-Gelände zeigen, wie nach und nach die einmal gefundenen Qualitäten verloren gehen, wenn die Überarbeitungsphase nicht von denjenigen begleitet wird, die als Urheber die grundsätzlichen Gedanken ihrer Lösung hochhalten können.

Für den Realisierungsprozess hat der BDA ein Modell der Supervision entwickelt, das als Anlage beigefügt ist.

## 5. Dezernent für Stadtentwicklung und -planung

---

**Zwei Dezernate sind notwendig:**

- **Ein Dezernat für Wirtschaftspolitik entwickelt innovative Konzepte zur Stadtfinanzierung**
- **Ein Dezernat Stadtentwicklung und Stadtplanung gestaltet die zukünftigen Strukturen einer attraktiven, lebendigen und leistungsfähigen Metropole**

Der aufgrund des strukturellen Umbruchs immens gewachsenen Bedeutung von städtischer Wirtschaftspolitik einerseits und städtebaulicher Profilierung andererseits sollte durch zwei Dezernate Rechnung getragen werden. Bisher ist ein einziges Dezernat für diese Bereiche zuständig

Wirtschaftspolitik hat die Aufgabe, innovative Konzepte zur Stadtfinanzierung (public/privat) zu entwickeln, um Handlungsfähigkeit zu erhalten und das Profil des künftigen Wirtschaftsstandortes zu gestalten. Stadtentwicklung und Stadtplanung widmen sich der Aufgabe, die zukünftigen Strukturen einer attraktiven, lebendigen und leistungsfähigen Metropole (Verkehr, Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Kultur) zu gestalten.

In den Bereichen Stadtentwicklung und Stadtplanung sind langfristig tragfähige und übergreifende Strategien und Konzepte notwendig - für die Entwicklung neuer Gebäude, aber auch für die weitere Entwicklung und Konsolidierung der gewachsenen Strukturen. Gleichzeitig müssen die Konzepte deutlich gegenüber zeitweiligen Einzelinteressen vertreten und fortgeschrieben werden

Ein unabhängiges Fachdezernat für Städtebau und Stadtentwicklung, über welches sämtliche größeren Städte verfügen, ist auch in Köln als „Anwalt für Bau- und Planungskultur“ zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben langfristig erforderlich.

Es bedarf einer fachlich kompetenten, unabhängigen Persönlichkeit, welche die städtebauliche Entwicklung unter gleichwertiger Einbeziehung aller hierzu wichtigen Aspekte steuert. Langfristig werden dadurch die besten Resultate, gerade auch im Interesse von Investoren, aber auch im Sinne städtischer Lebensart erzielt.

Bezeichnenderweise wird der Ruf nach dem „Stadtbaumeister“ auch in Kölner Wirtschaftskreisen laut