



WERKSTATTGESPRÄCH 2

HALLEN KALK

ERGEBNIS DER MACHBARKEITSSTUDIE



BEGRÜßUNG

MARCO PAGANO

Bezirksbürgermeister Kalk

MARKUS GREITEMANN

Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

ABLAUF

- 18.00** Begrüßung
- 18.05** Vorstellung der aktuellen Planung
Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse der
vorherigen Werkstatt
- 18.25** Statement Begleitgremium
- 18.35** Erläuterung Beteiligungsformat
- 18.40 – 19.40** offene Diskussion in 8 Kojen
- 19.40** Pause
- 19.50** Vorstellung der Diskussionsergebnisse
- 20.20** Diskussion im Plenum
- 20.50** Rückblick / Ausblick, Verabschiedung

Hallen Kalk

Machbarkeitsstudie

BeL Sozietät für Architektur, Köln

Studio Vulkan, Zürich

Prof. Dr.-Ing. Dipl. Volkw. Guido Spars, Wuppertal

Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro Jürgen Bernhardt, Köln

Werkstattgespräch Hallen Kalk, 02. Juli 2019

Rückblick Werkstattgespräch Februar 2019

Städtebauliche Entwurfparameter- und thesen

Freiraum und Dichte

Durchlässigkeit & Infrastruktur

Nutzungen

Strategischer Plan

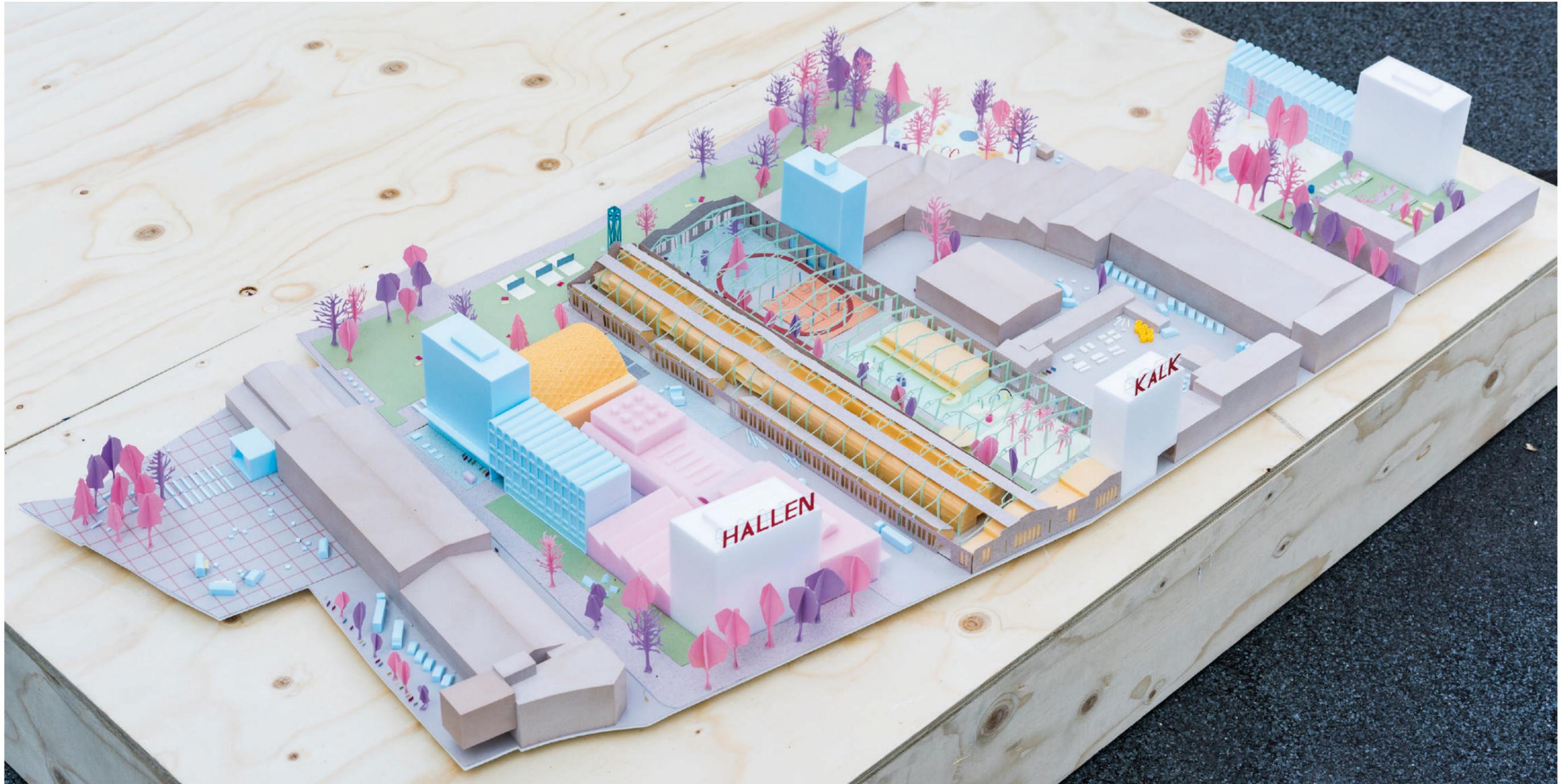
Lageplan

Referenzen

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Mögliche Entwicklungsszenarien

Ergebnis Werkstattverfahren 2017

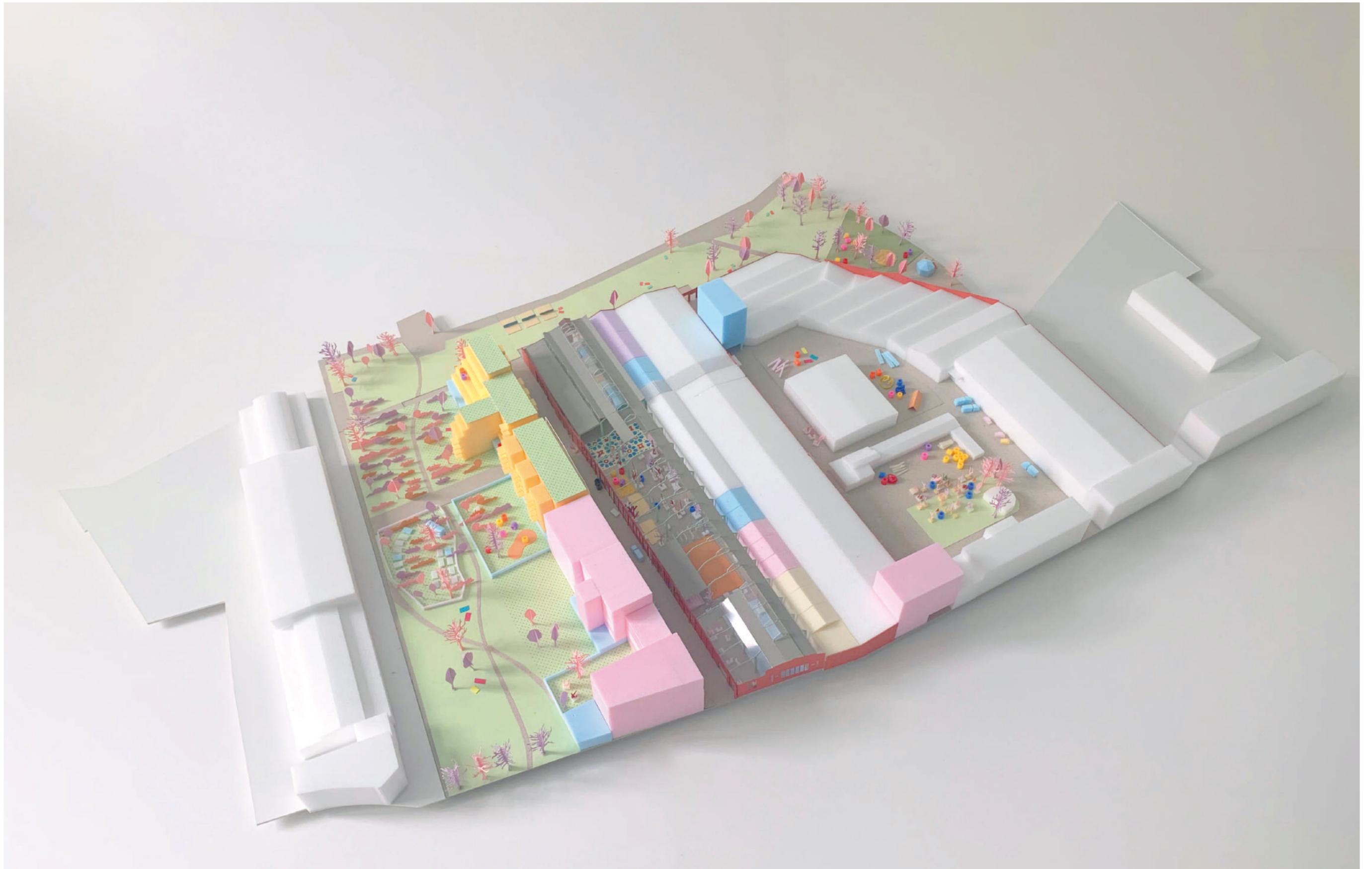


Werkstattgespräch Februar 2019



BeL

Werkstattgespräch Juli 2019



BeL

Werkstattgespräch Februar 2019

Anregungen



Werkstattgespräch Februar 2019

Anregungen



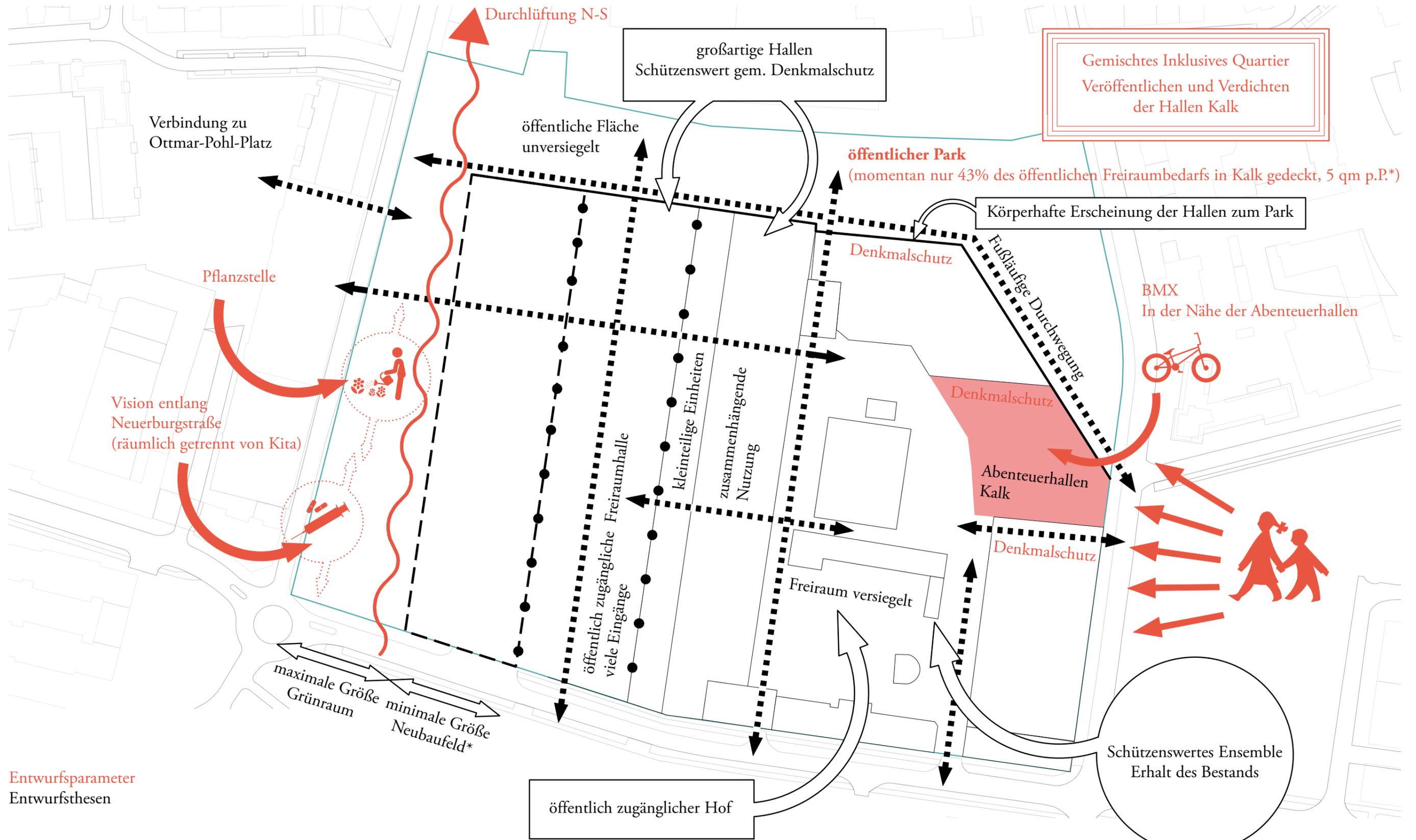
Beachtete Punkte

Werden zukünftig beachtet

Wurden nicht beachtet

BeL

Städtebauliche Entwurfsparameter und -thesen

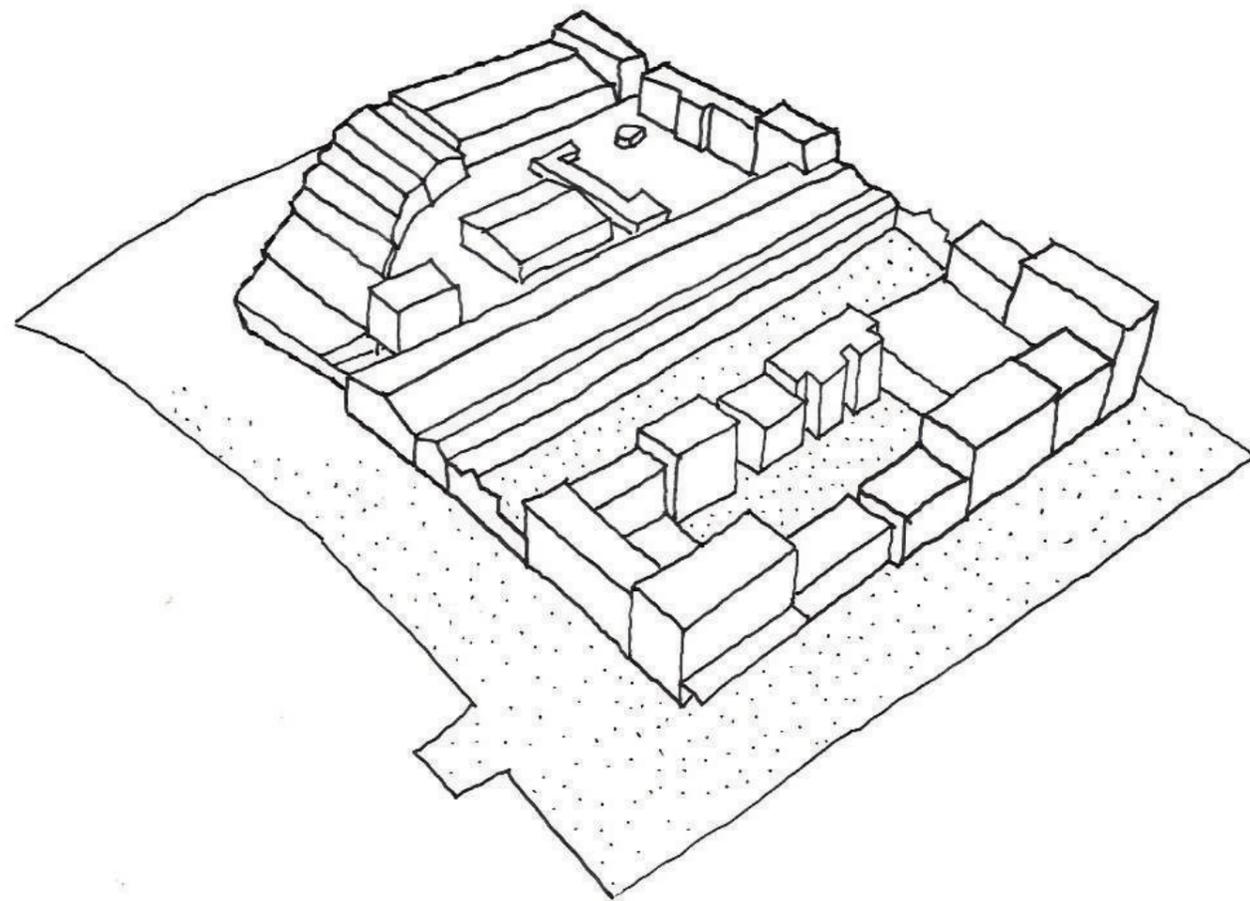


*Kriterien: 1. Maß der Baufelder 2. Berücksichtigung des versiegelten Bestands 3. Maße Tiefgarage 4. GFZ max. 3,0 (urbanes Gebiet)

*Quelle: Aufgabenstellung Werkstattverfahren Hallen Kalk, Mai 2017

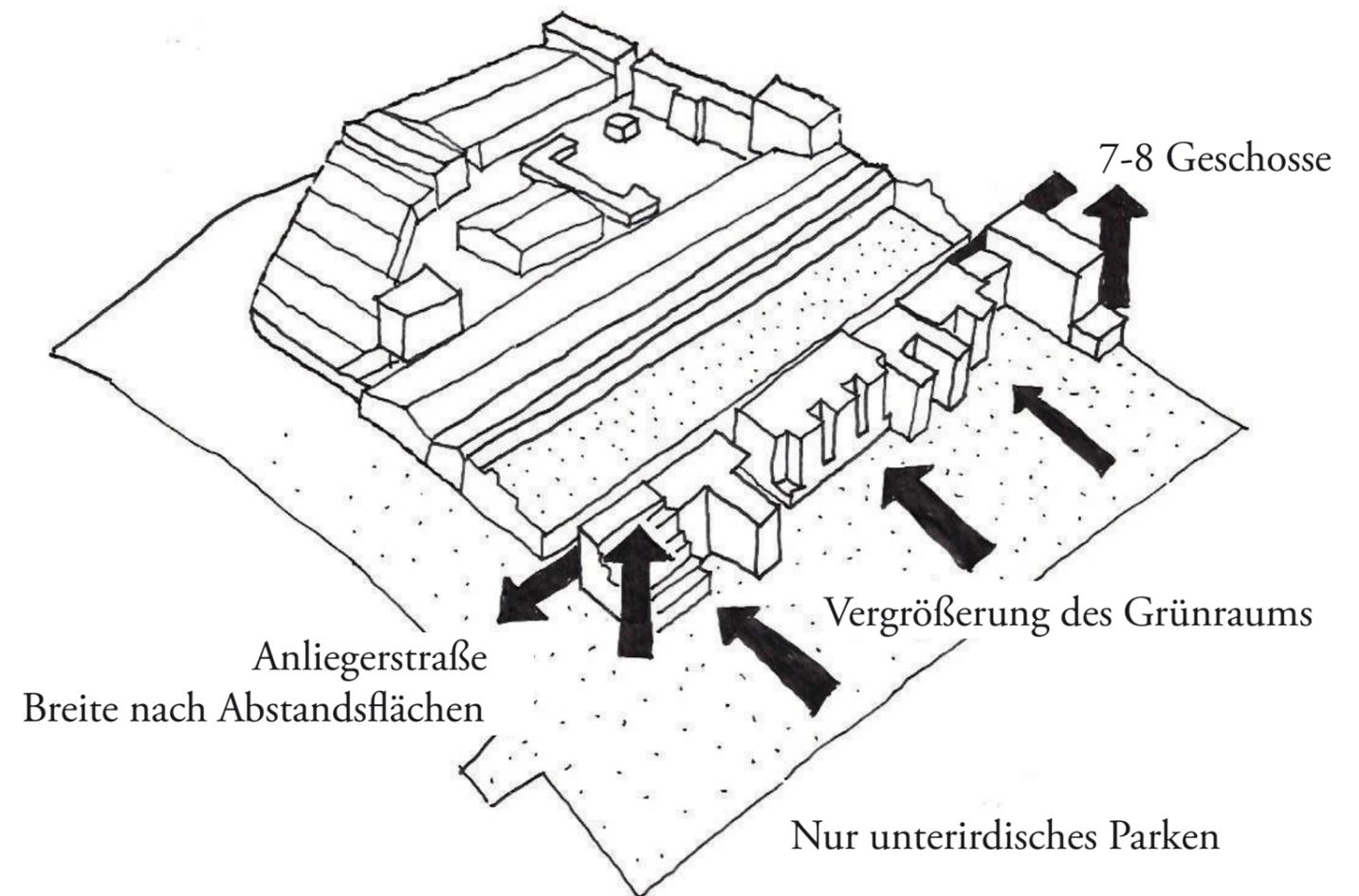
Freiraum und Dichte
Vergleich Entwurfsstände Neubaufeld

Werkstattgespräch
Februar 2019



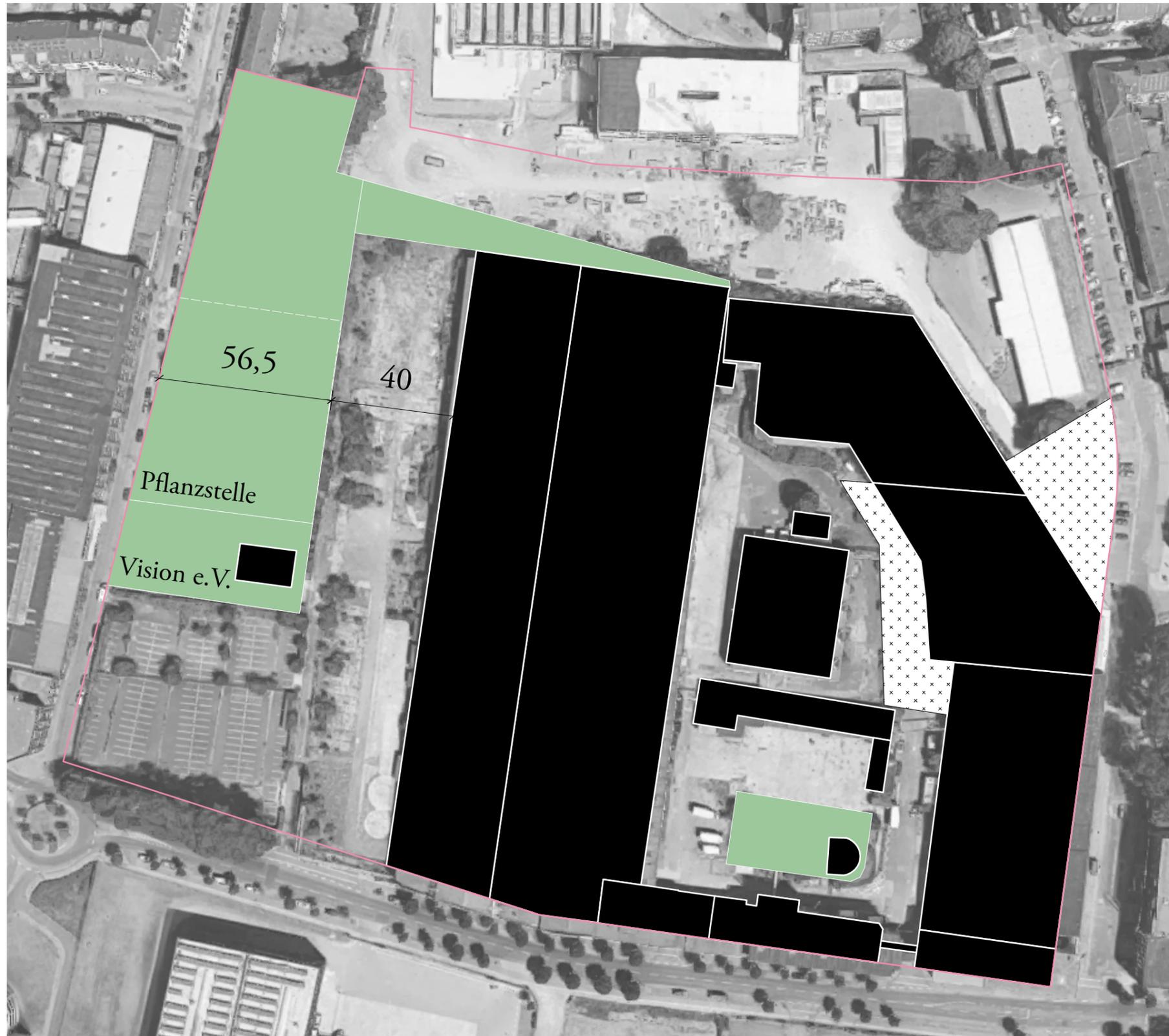
BGF 38.000 qm

Werkstattgespräch
Juli 2019



BGF 28.000 qm
GFZ max. 3,0 (urbanes Gebiet)
Gebäude unter der Hochhausgrenze
(max. 8 Geschosse, 26 m Höhe)

Freiraum und Dichte Ist-Zustand



„Momentan sind nur 43%
des öffentlichen Freiraumbedarfs in Kalk gedeckt.
5 qm pro Person.“
Aufgabenstellung Werkstattverfahren Hallen Kalk,
Mai 2017

6.000 qm Brache
(davon 1.000 qm Pflanzstelle)
2.000 qm Vision e.V.
13.000 qm versiegelte Fläche

■ Grünraum, öffentlich ■ Grünraum, privat ■ Freiraum versiegelt, öffentlich □ Freiraum versiegelt, privat ■ Gebäude

Freiraum und Dichte

Werkstattgespräch Februar 2019



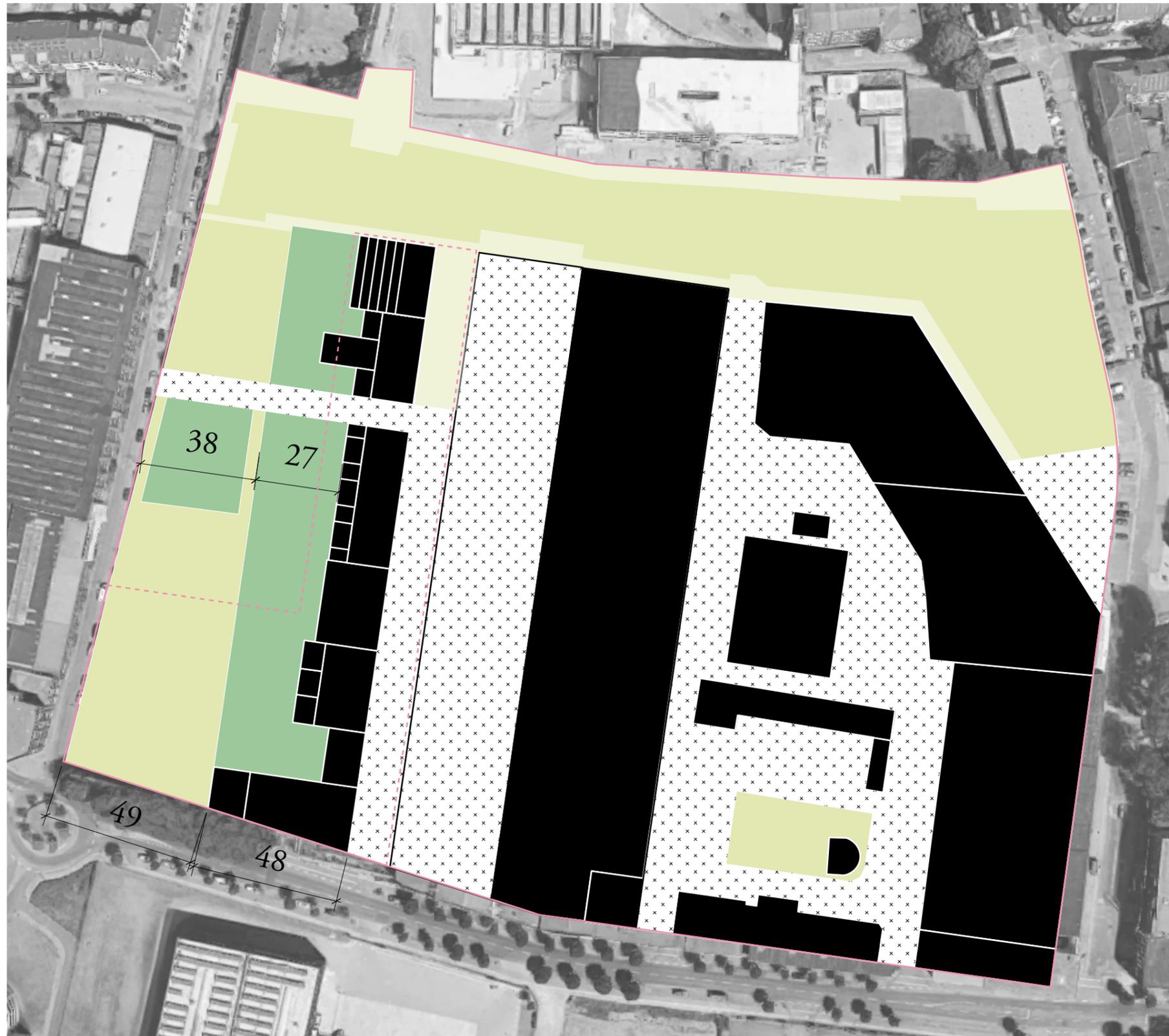
18.500 qm Park als öffentliche Grünfläche
 3.900 qm private Grünfläche
 20.500 qm versiegelte Fläche

1.000 qm Pflanzstelle als private Grünfläche
 800 qm Vision e.V. als private Grünfläche
 2.100 qm Dirtpark als private Grünfläche
 7.000 qm Freiraumhalle als öffentliche Freifläche

Grünraum, öffentlich
 Grünraum, privat
 Freiraum versiegelt, öffentlich
 Freiraum versiegelt, privat
 Gebäude

Freiraum und Dichte

Workstattgespräch Juli 2019



21.350 qm Park als öffentliche Grünfläche
5.300 qm private Grünfläche
20.000 qm versiegelte Fläche

1.000 qm Pflanzstelle als private Grünfläche
630 qm Vision e.V. als private Grünfläche
7.000 qm Freiraumhalle als öffentliche Freifläche
Dirtpark noch nicht verortet

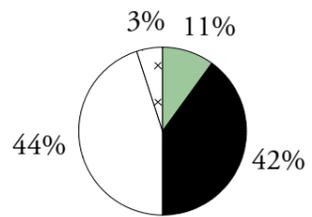
■ Grünraum, öffentlich ■ Grünraum, privat ■ Freiraum versiegelt, öffentlich ■ Freiraum versiegelt, privat ■ Gebäude

Freiraum und Dichte

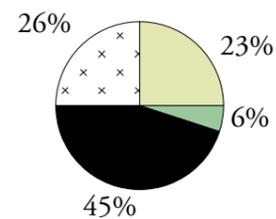
Ist-Zustand

Werkstattgespräch
Februar 2019

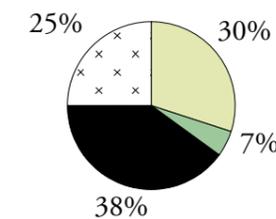
Werkstattgespräch
Juli 2019



Grünraum Kalk
Momentan 5 qm p.P



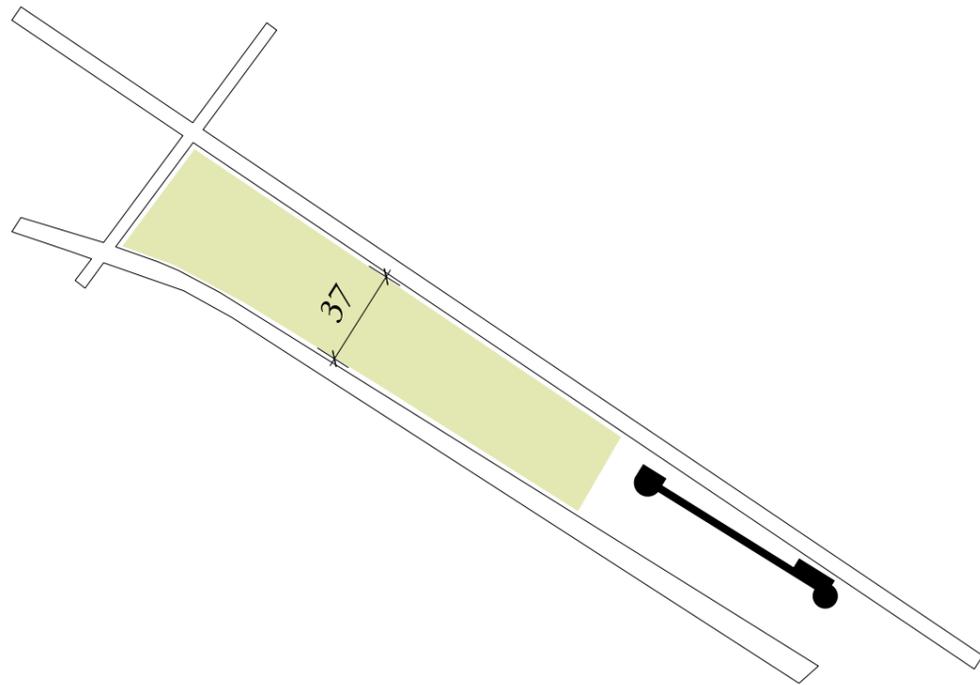
Neubaufeld (BGF) 38.000 qm
Park 18.500 qm
Privates Grün 3.900 qm
Versiegelte Fläche 20.500 qm
Freiraumhalle 7.000 qm



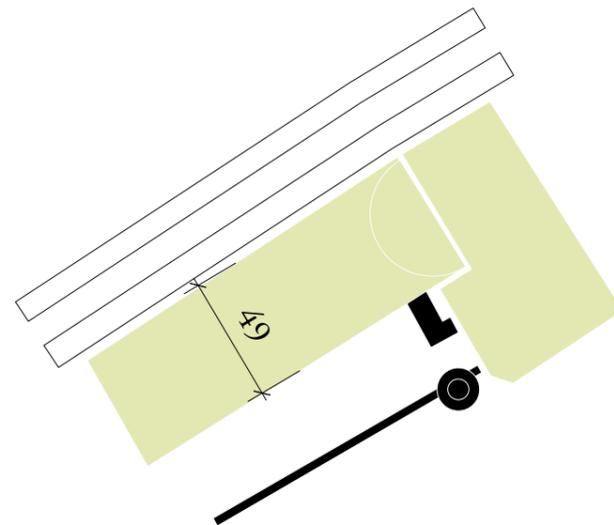
Neubaufeld (BGF) 28.000 qm (GFZ max. 3,0)
Park 21.000 qm
Privates Grün 5.300 qm
Versiegelte Fläche 20.000 qm
Freiraumhalle 7.000 qm

Grünraum, öffentlich
 Grünraum, privat
 Freiraum versiegelt, öffentlich
 Freiraum versiegelt, privat
 Gebäude

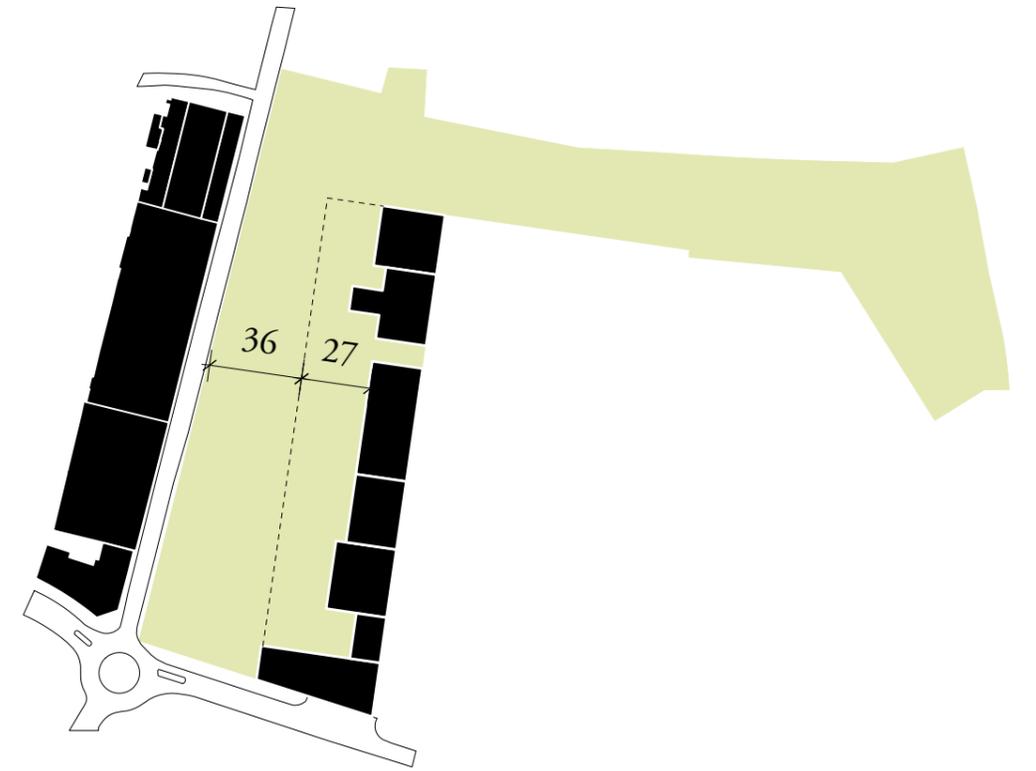
Freiraum und Dichte
Vergleich Freiräume in Köln



Sachsenring



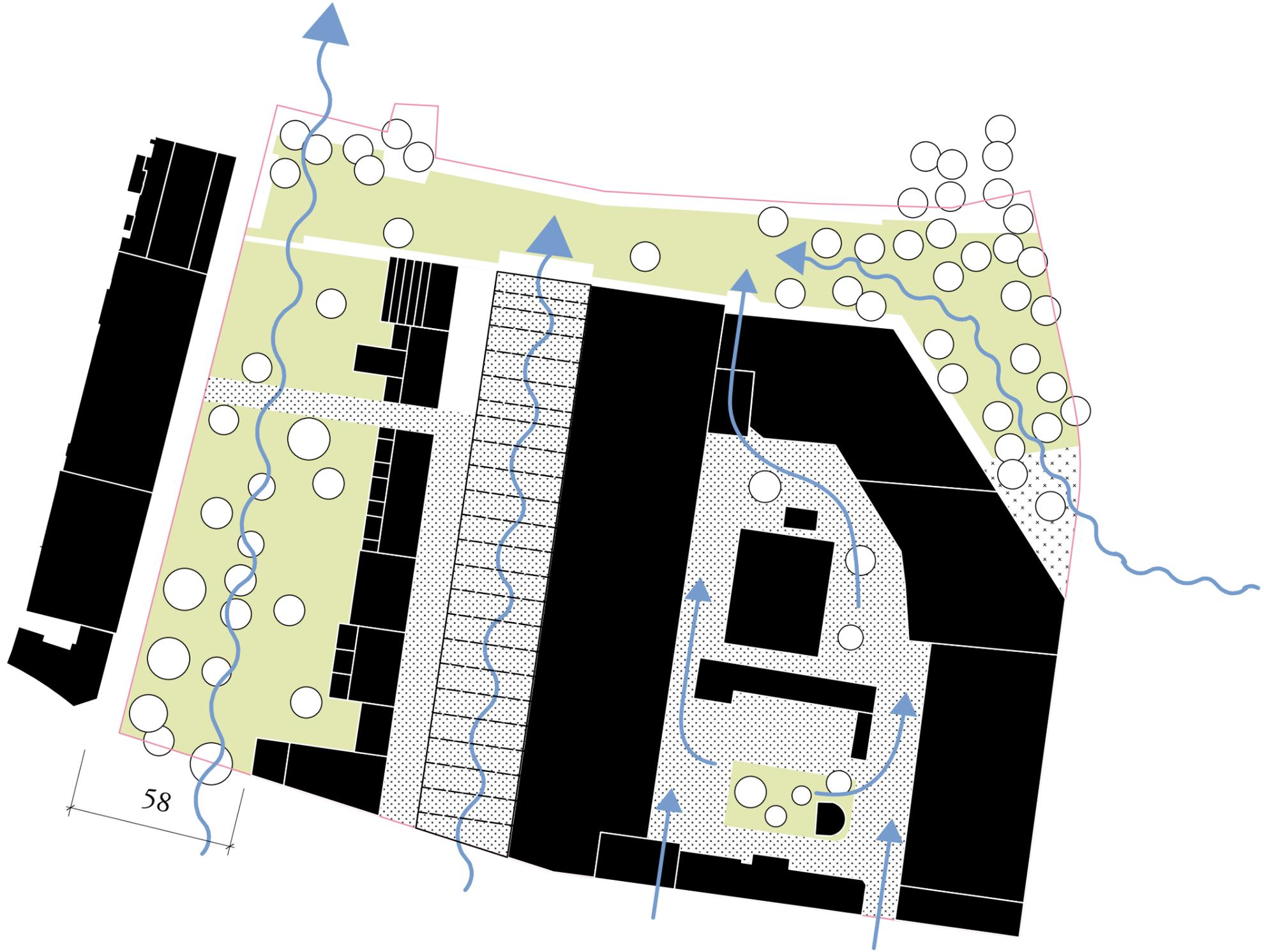
Hansaring



Hallen Kalk

BeL

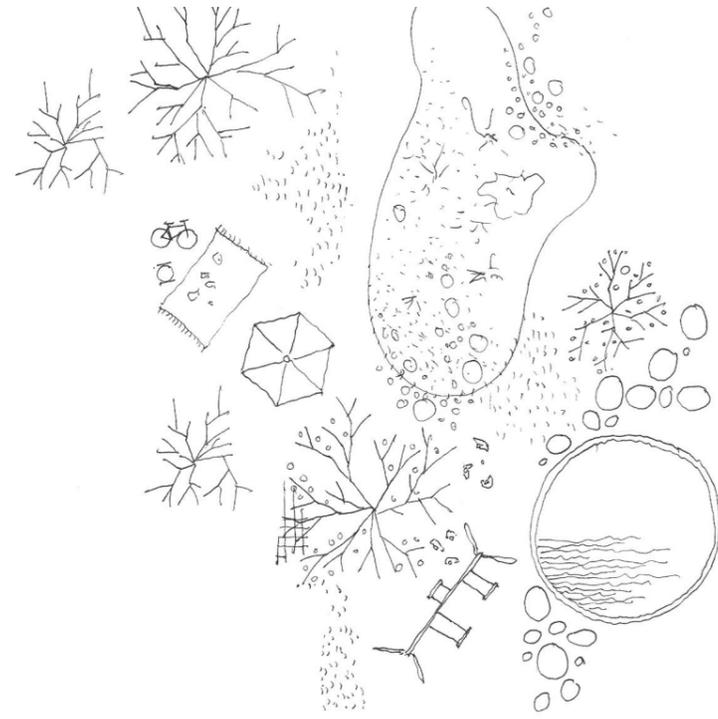
Freiraum und Dichte Lokalklimatisches Konzept



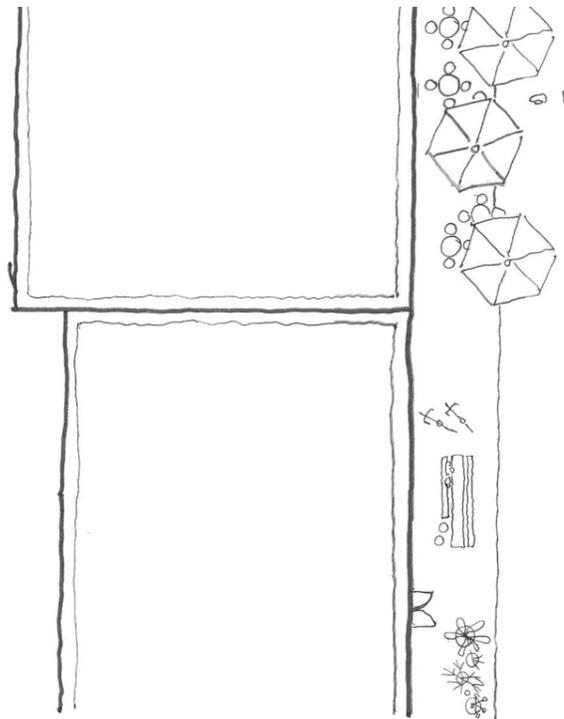
■ Grünraum ■ Freiraum versiegelt □ Freiraum unversiegelt ■ Gebäude

BeL

Neubaufeld und Freiraumhalle

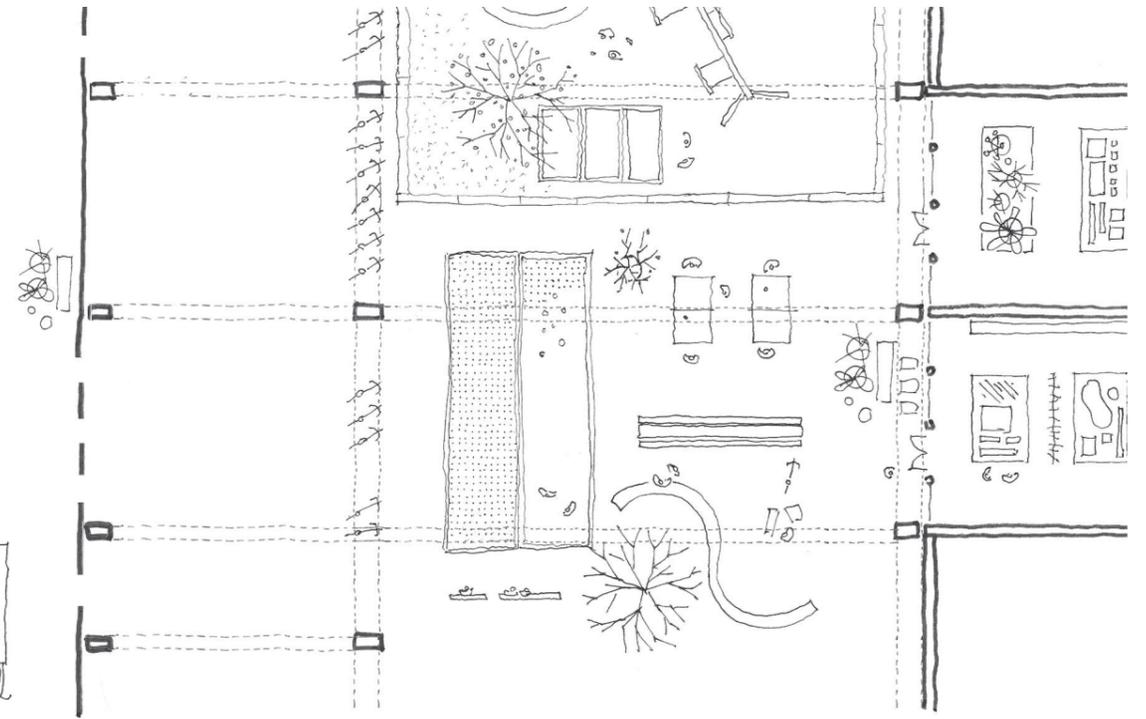


Kita Außenfläche



Büro

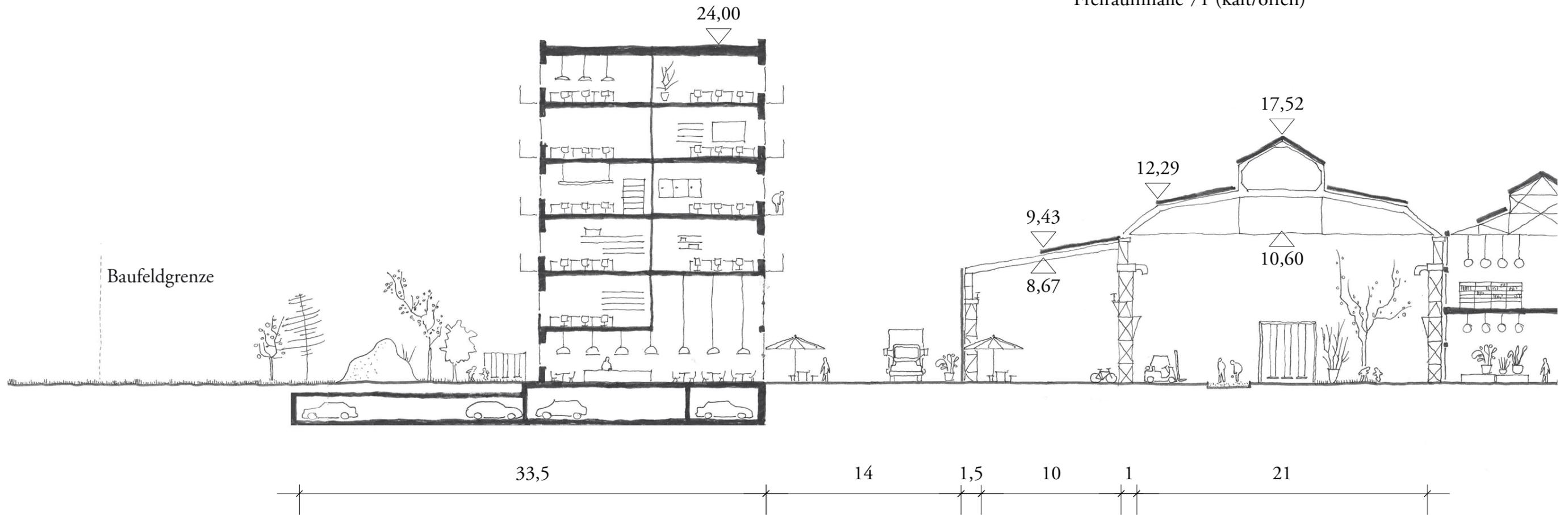
Erschließungsraum



Boule
Freiraumhalle 71 (kalt/offen)

Tischtennis

Gewerbe

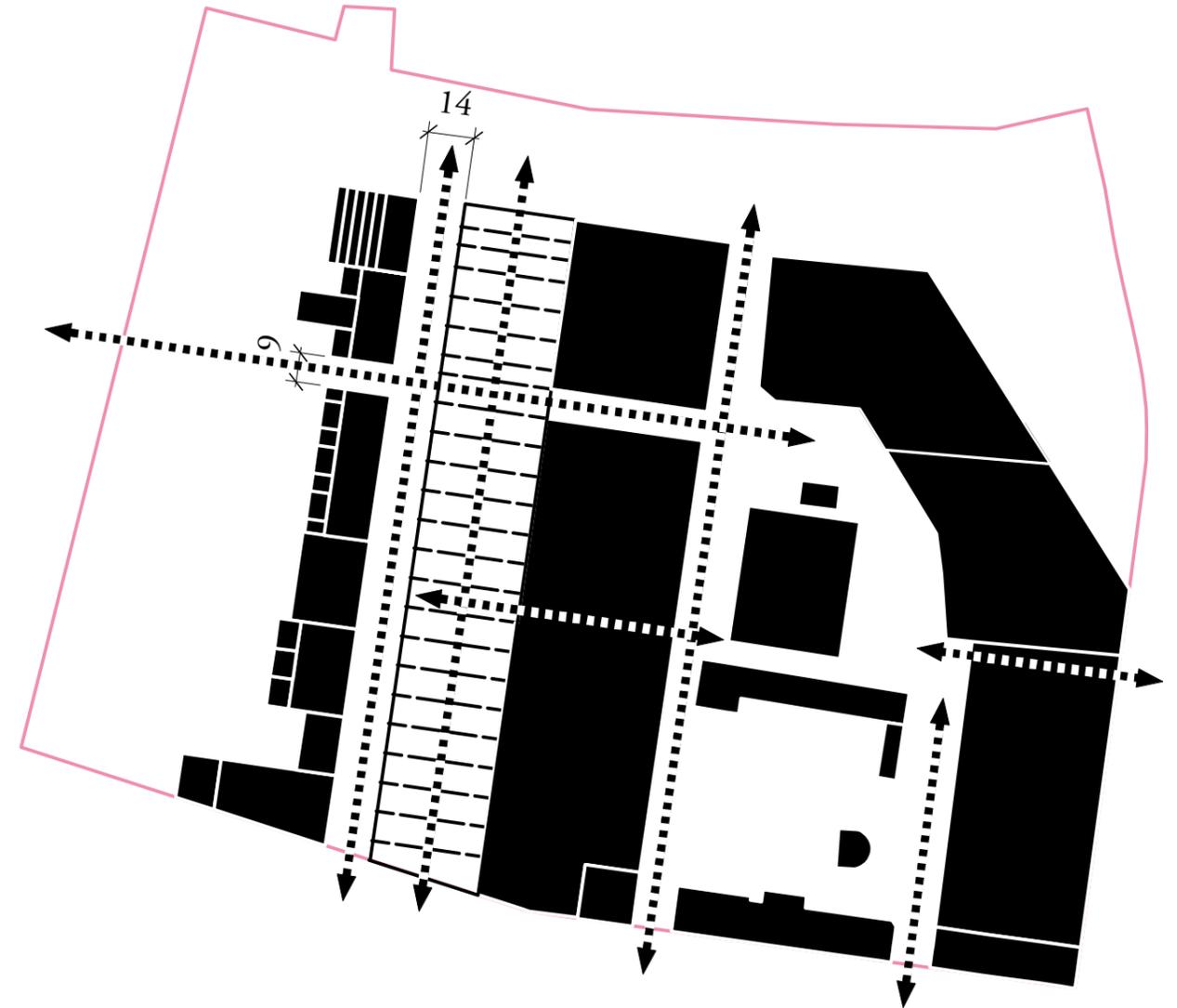
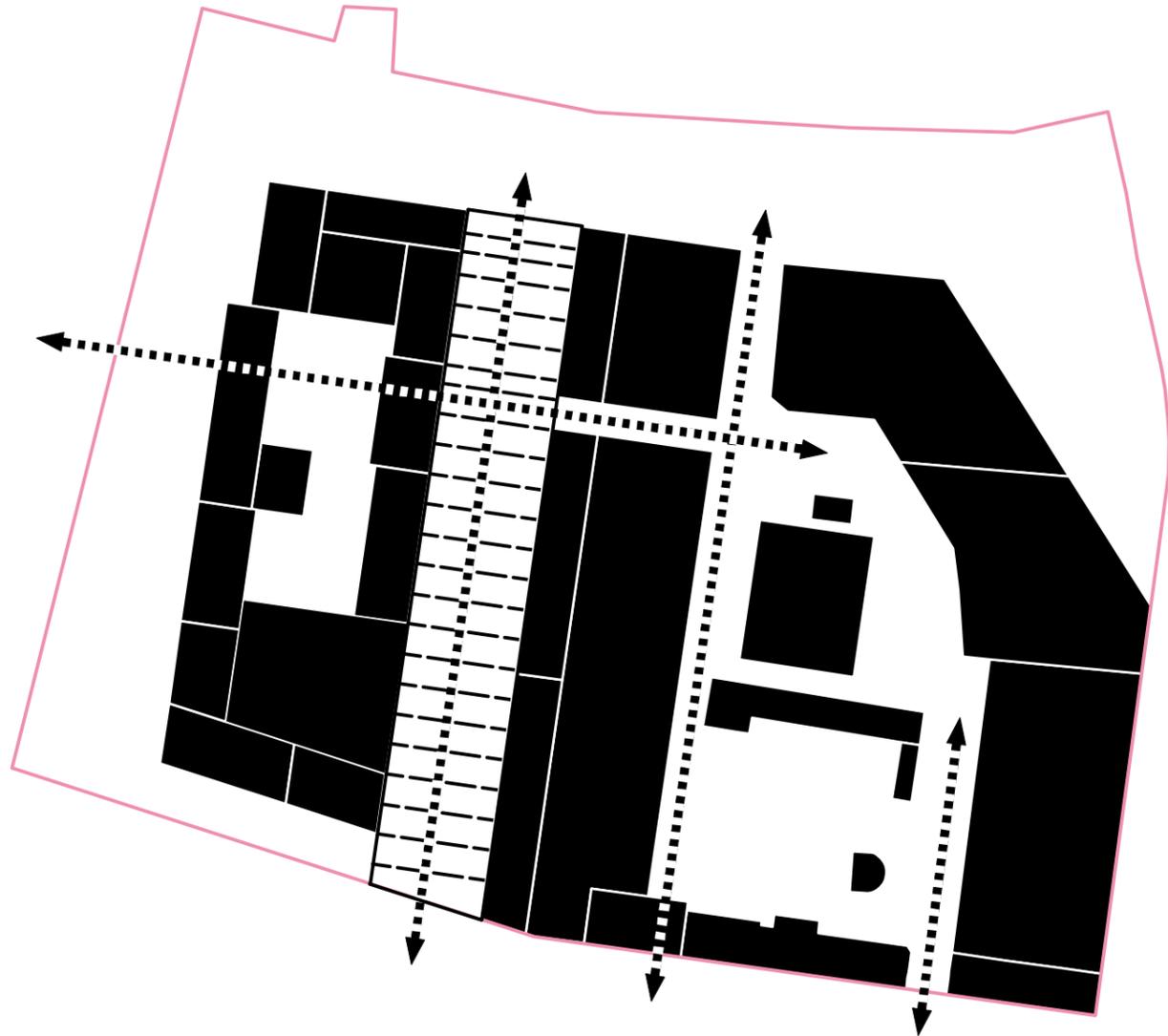


BeL

Durchlässigkeit des Quartiers

Werkstattgespräch
Februar 2019

Werkstattgespräch
Juli 2019



Infrastruktur Fahrender Verkehr



Infrastruktur

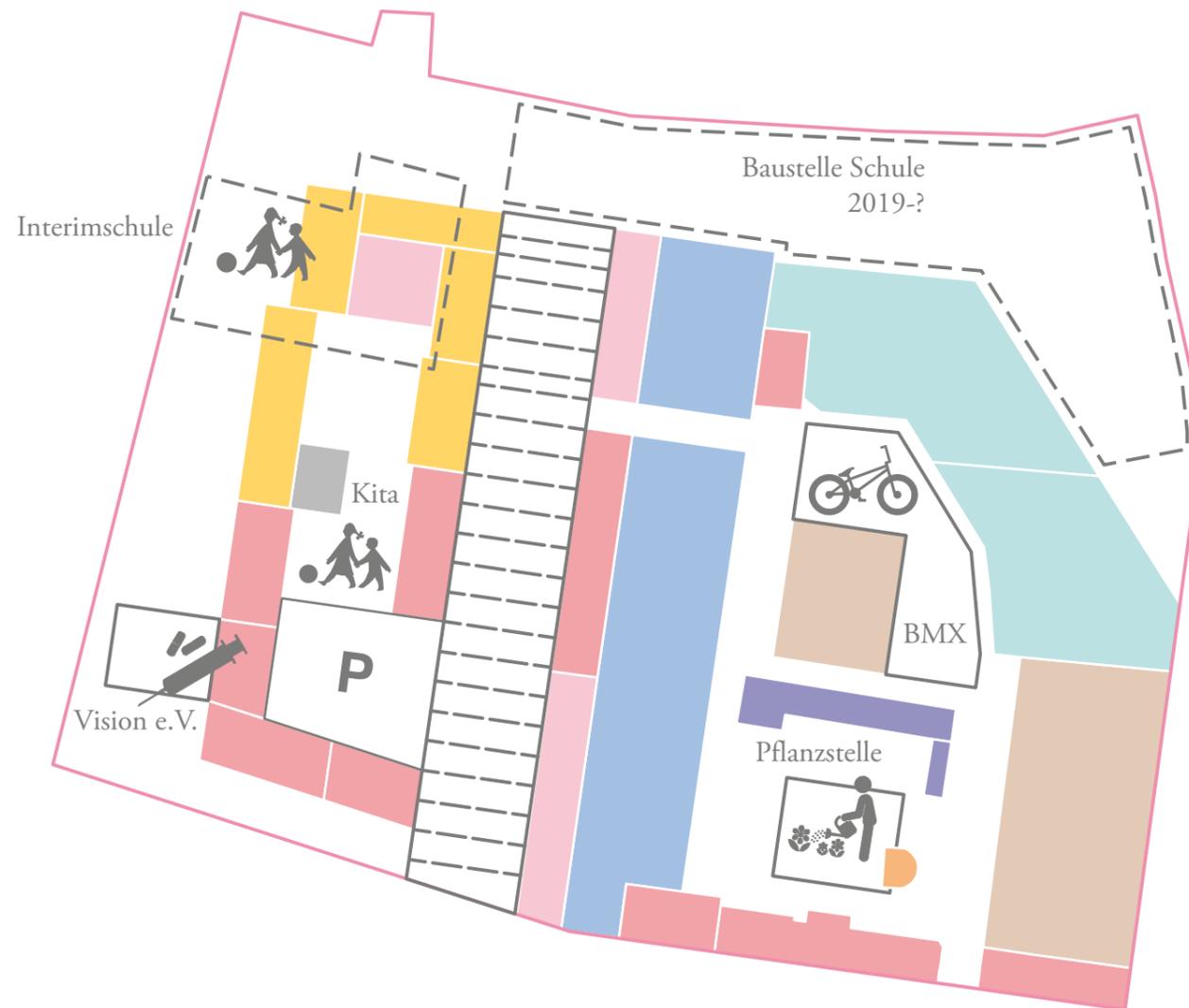
Anschlüsse



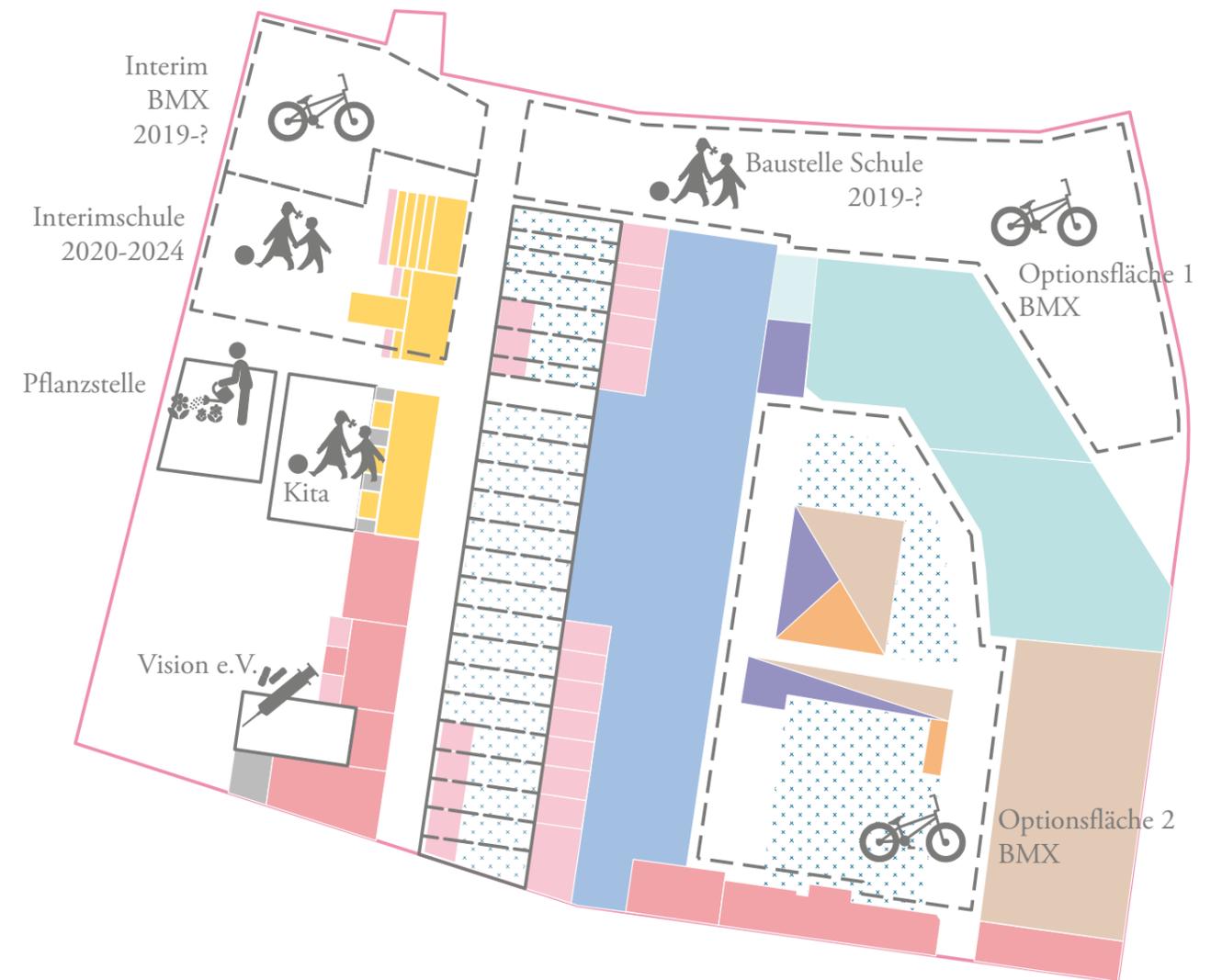
- Anschlussstellen Gas
- Anschlussstellen Wasser
- Gas Bestand
- Wasser Bestand
- Wasser Baulast
- ⋯ Wasser Neu
- ⋯ Gas Neu

Nutzungen

Werkstattgespräch
Februar 2019

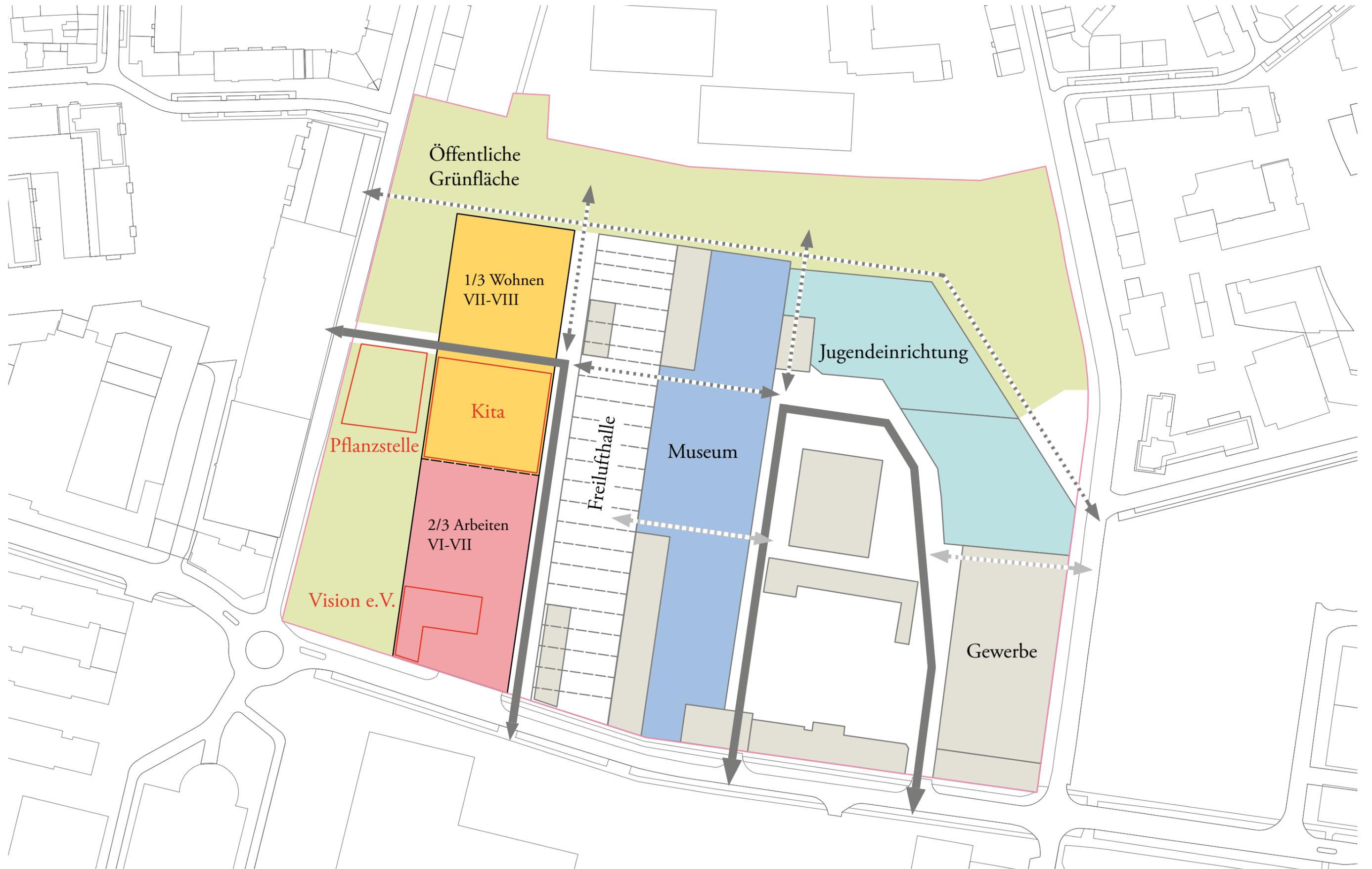


Werkstattgespräch
Juli 2019



- | | | | | |
|--|---|---|--|--|
| Wohnen | Gewerbe | Museum | Kita / Vision e.V. | Werkstätten |
| Arbeiten | Gastronomie | Atelier | Sport / Kultur | Optionsfläche Stadtteilprojekte |

Strategischer Plan



Lageplan



BeL

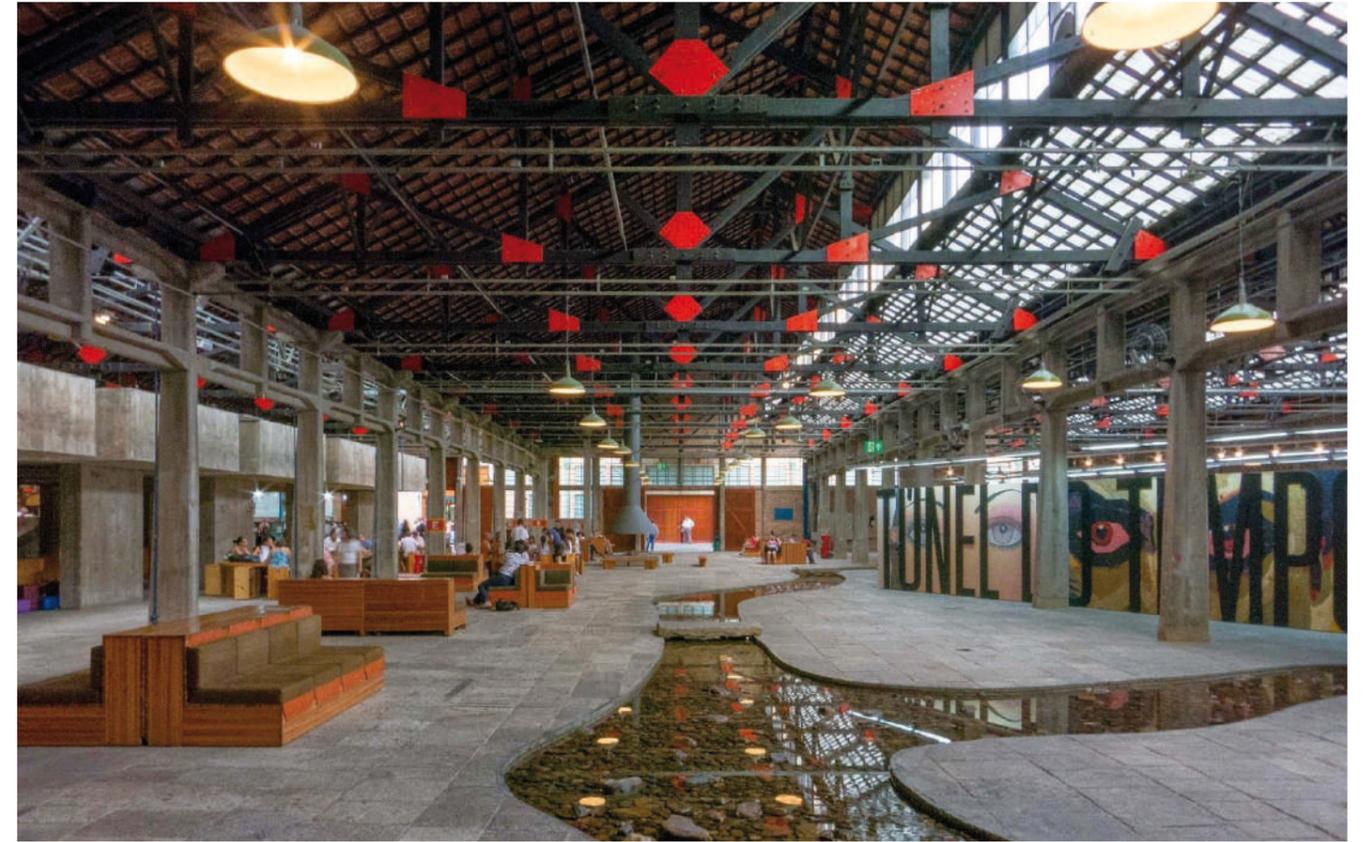
Referenzen



Neubaufeld, parkseitig: Clärchens Ballhaus, Berlin



Neubaufeld, straßenseitig: Margarethenstraße, Basel



Freilufthalle: SESC Pompeia, Lina Bo Bardi, Sao Paulo



Quartiershof: Carlsgarten, Köln

DomiD
Dokumentationszentrum und Museum über die Migration in Deutschland



krafthaus, das Atelier von Facts and Fiction

BeL

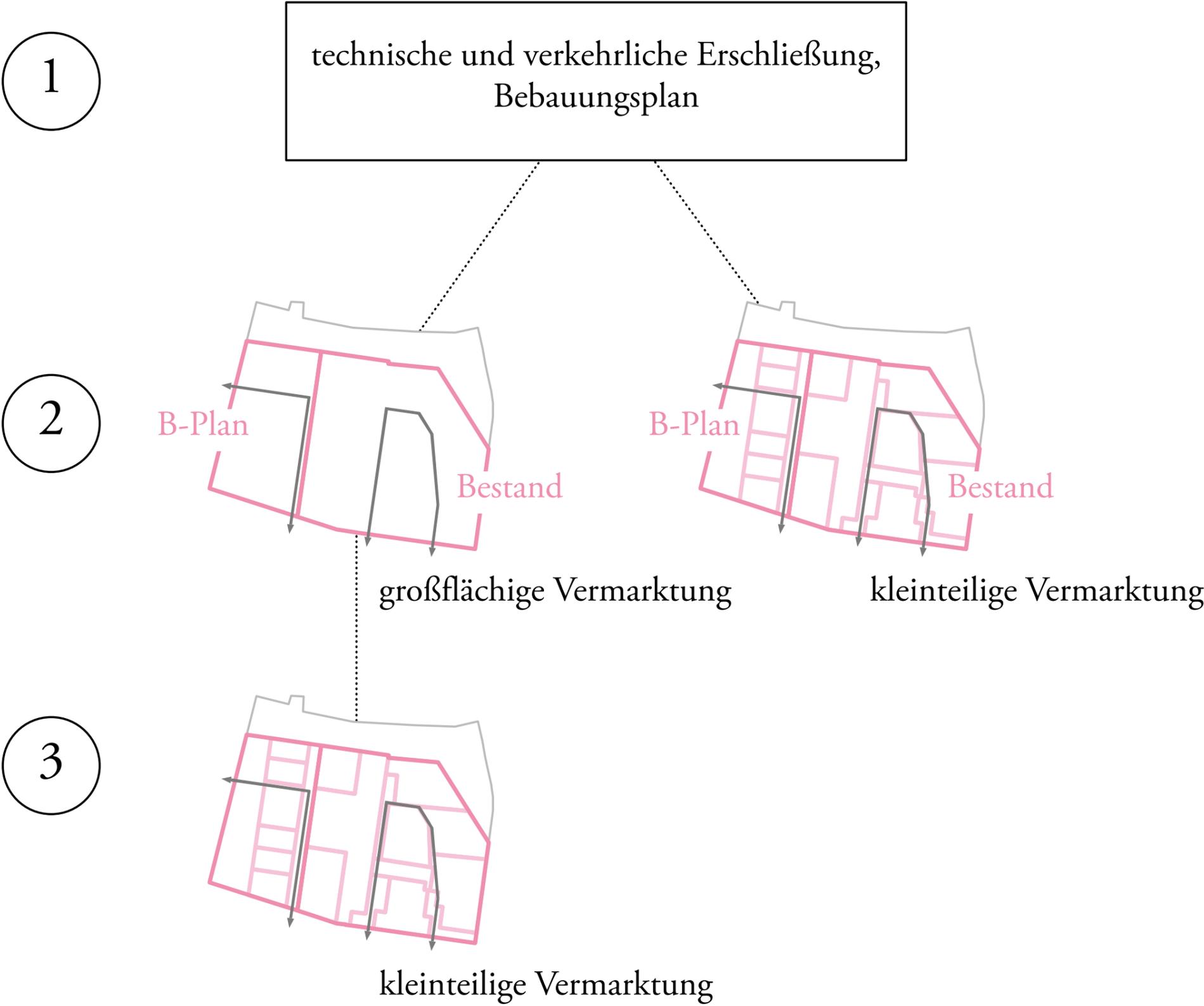
Wirtschaftlichkeitsberechnung als Residualwertberechnung

- Es wird berechnet wie viel Überschuss zwischen Erträgen und Kosten entsteht, um damit das Grundstück „bezahlen“ zu können (Residuum)
- statische Ertrags- und Kostenbetrachtung auf derzeitigem Planungsstand (Häuserreihe mit öffentlicher Straße)
- Kosten auf aktuellem Niveau, Erträge auf aktuellem Niveau (keine Prognosen)
- zahlreiche plausible Annahmen (zu Kosten, Erträgen und Vervielfältiger) wurden – in Absprache mit dem Auftraggeber, Fachplanern und Aurelis (als Berater) und auf Grundlage BKI – getroffen
- Management-Fee 13,7 Mio. €, Finanzierungskosten 6,9 Mio. €

Wirtschaftlichkeitsberechnung als Residualwertberechnung

- Gesamtinvestitionskosten insgesamt ca. 168 Mio. €
- davon 8,9 Mio. € Kosten Grundstücksaufbereitung
- 115 Mio. € Baukosten und 23 Mio. € Baunebenkosten
- alles inklusive 19% MWSt
- Sanierung Hallen: 33 Mio. € ohne NK
- Wohnen Neubauten: 22 Mio. € ohne NK
- Büro-Neubauten: 40 Mio. € ohne NK
- Tiefgarage: 5,2 Mio. € ohne NK
- **Ergebnis: Überschuss (Residuum) von ca. 16,3 Mio. €**
- **Ergebnis: Überschuss pro QM Bruttobauland = 213 €**

Mögliche Entwicklungszszenarien



A photograph of a large industrial interior, likely a factory or warehouse. The space is filled with a complex network of dark steel beams and trusses. Light streams in from several skylights on the ceiling, creating a dramatic play of light and shadow. In the foreground, a large, grey, rectangular piece of machinery or equipment is visible, partially obscuring the view. The overall atmosphere is one of industrial scale and complexity.

RÜCKMELDUNG AUS DEM BEGLEITGremium

MARCO PAGANO

Bezirksbürgermeister Kalk

1. Sachstand der Planung wurde positiv zur Kenntnis genommen
2. Dirt-Track-Anlage, Standort dauerhaft und als Interim erforderlich, weitere Prüfungen, insbesondere im Grünzug, werden empfohlen
3. Standort der Pflanzstelle sowie von Vision e.V. werden ausdrücklich begrüßt
4. Berücksichtigung von Mitteln für die Verlagerungen des Dirt-Track und von Vision e.V.
5. Geänderte, offene und selbstverantwortliche Gestaltung des Werkstattgesprächs am 2. Juli wird begrüßt

hat kan schone, wir da es, Zeit
und sich ausprobieren will
→ Kino, Theater, kleinere Events, Pops, etc.
(unkommerziell!!!)

ist eine tolle idee!

Quartiers an den (tofu) Offinar-Platz
das Quartier + den bestehenden Platz sein -
Kebab + rd
Speises inner
Büro

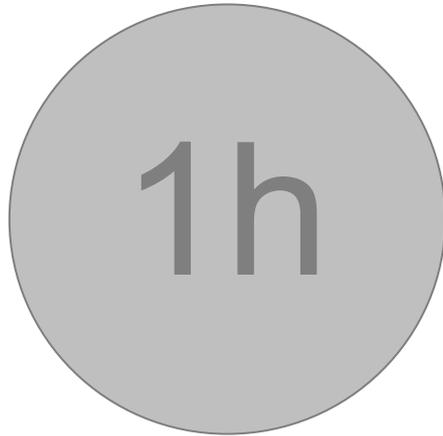
ERLÄUTERUNG DES BETEILIGUNGSFORMATES

BURKARD DEWEY

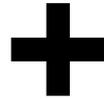
Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner

von leben!

BETEILIGUNGSFORMAT

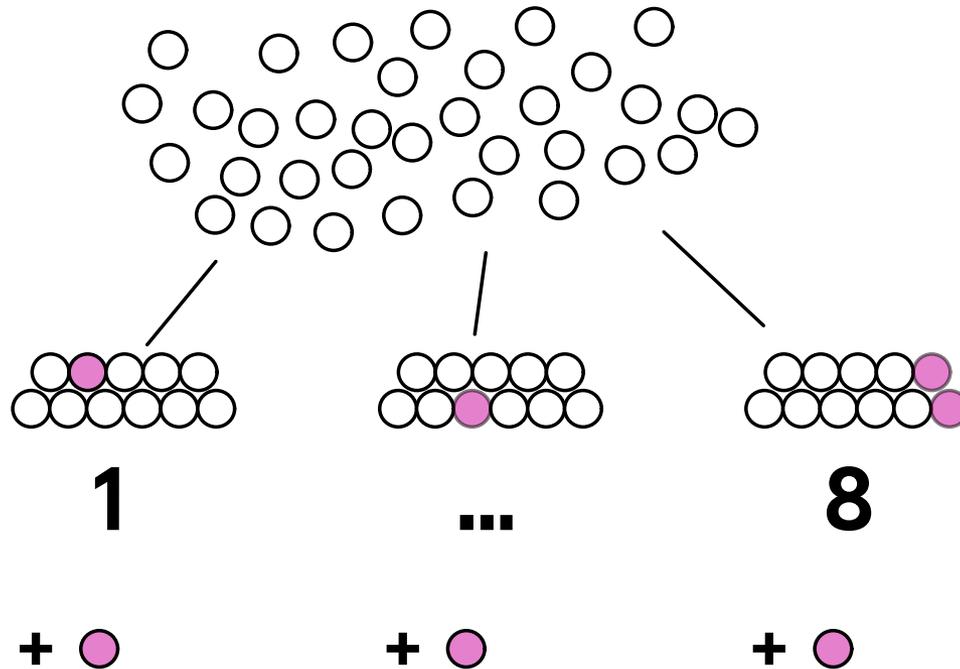


OFFENE GRUPPENDISKUSSIONEN



PLENUMSDISKUSSION

GRUPPENDISKUSSIONEN



Teilnehmer/innen

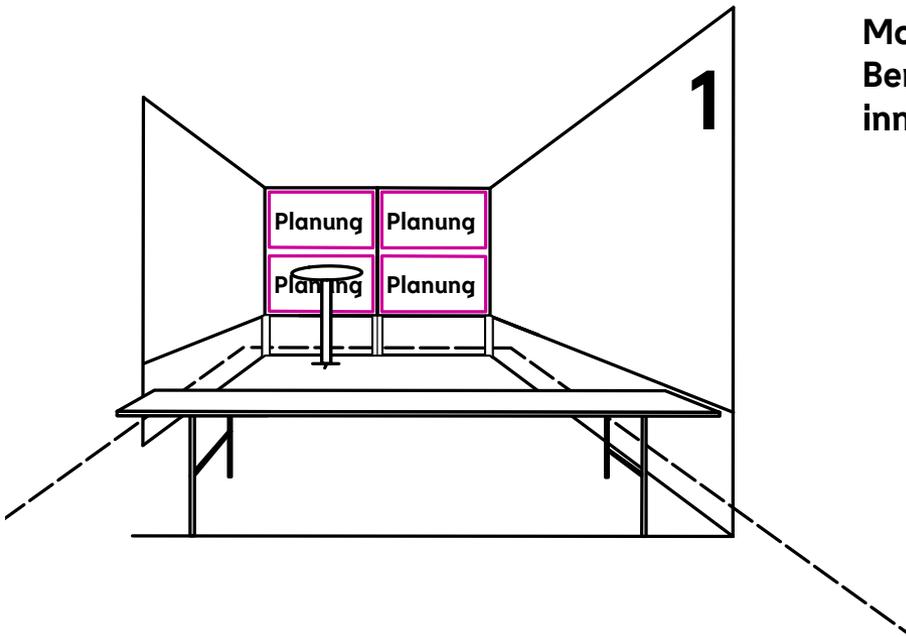
Gruppenbildung durch Los

8 Diskussionsgruppen mit 1-3
Berichterstatter/innen aus
der Öffentlichkeit

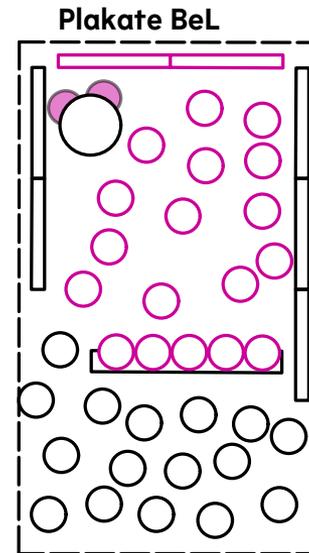
ergänzt um jeweils eine Moderatorin
(Dewey Muller, Stadtplanungsamt, BeL)

ZUSAMMENSETZUNG DER GRUPPEN

GRUPPENDISKUSSIONEN



Moderator/in und
Berichtersteller/-
innen

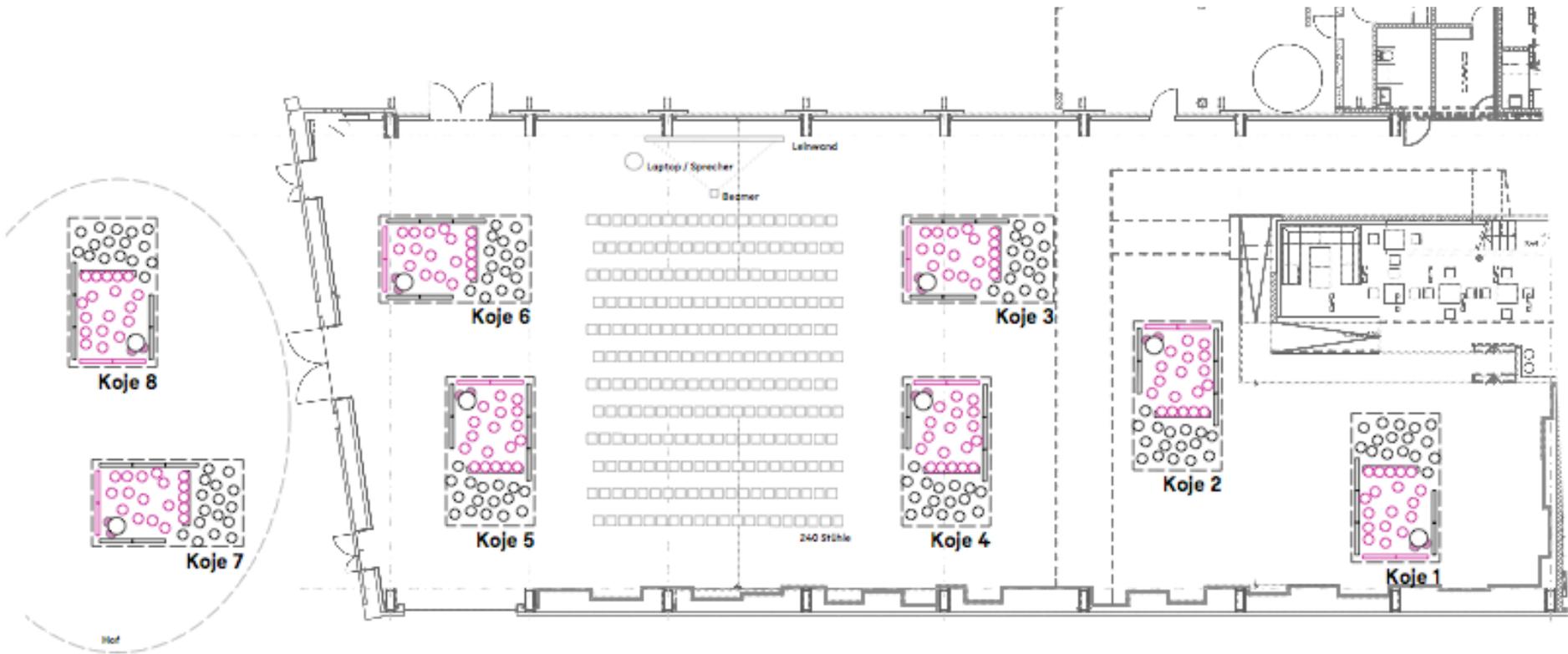


ca. 15 aktive
Diskutanten/innen

bis zu ca. 20
Zuhörer/innen /
passive
Teilnehmer/innen

DISKUSSIONS-KOJEN

GRUPPENDISKUSSIONEN



VERTEILUNG DER KOJEN IM RAUM



**ZUSAMMENFASSUNG DER
BETEILIGUNGSERGEBNISSE
DURCH DIE
BERICHTERERSTATTER/INNEN**



77

76

Museum
Ludwig

75

Schauspiel
Köln

71

70

60

Erlebnis inklusiv e.V.

59

Abenteuer
Hallen

63

58

Lager
Roncalli

Pflanzstelle

Vision e.V.

Bildungscampus
Erzbistum Köln

PLENUMSDISKUSSION



ABSCHIED UND AUSBLICK

MARCO PAGANO

Bezirksbürgermeister Kalk

MARKUS GREITEMANN

Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

