



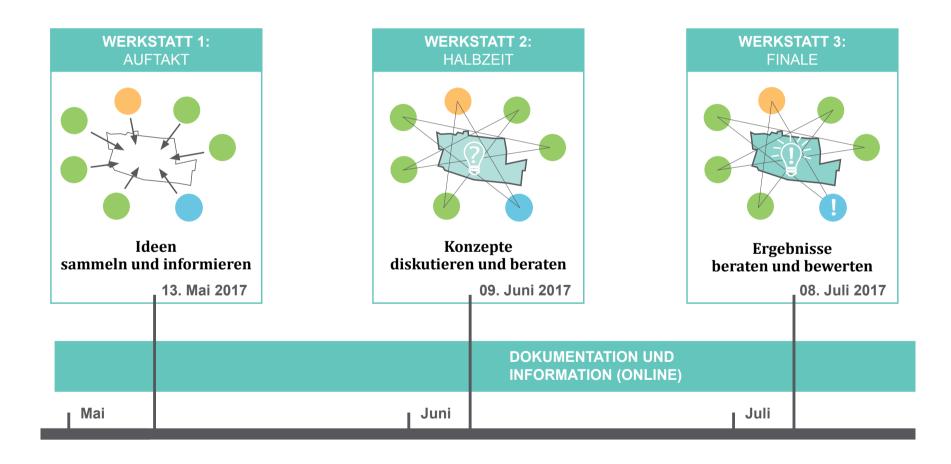




ABLAUF DES VERFAHRENS



BEARBEITUNGSZEIT PLANUNGSTEAMS



TAGESABLAUF



10:00 - 10:20 EINFÜHRUNG

- Ziele der heutigen Werkstatt
- Ergebnisse der zweiten Werkstatt

10:20 – 12:20 VORSTELLUNG DER KONZEPTE

- Präsentation durch die Planungsteams
- Verständnisfragen

12:20 MITTAGSPAUSE

TAGESABLAUF



12:45 - 14:00 SITZUNG DES BEGLEITGREMIUMS - INTERN

13:00 - 14:00 TEAMSTÄNDE

- Diskussion an den einzelnen Teamständen
- Sammeln von Lob, Kritik und Anregungen

TEAMSTÄNDE | IHRE BEITRÄGE



TEAM

TEAM 2

TEAM 3

ALLGEMEINE ANREGUNGEN Was sind die **STÄRKEN** des Konzepts?

Was sind die **SCHWÄCHEN** des Konzepts?

Welche **ANREGUNGEN UND HINWEISE** haben Sie zum Konzept?

Welche ANREGUNGEN UND HINWEISE haben Sie?

TAGESABLAUF



14:00 – 14:20 VORSTELLUNG ERGEBNISSE TEAMSTÄNDE

14:20 – 15:15 SITZUNG DES BEGLEITGREMIUMS - ÖFFENTLICH

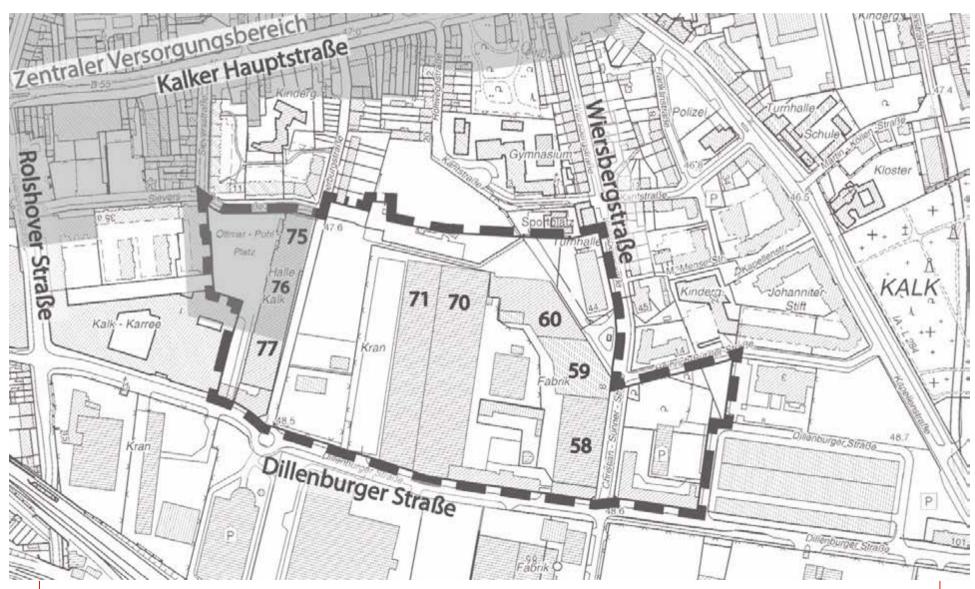
15:15 – 15:30 KAFFEEPAUSE

15:30 - 16:00 FAZIT

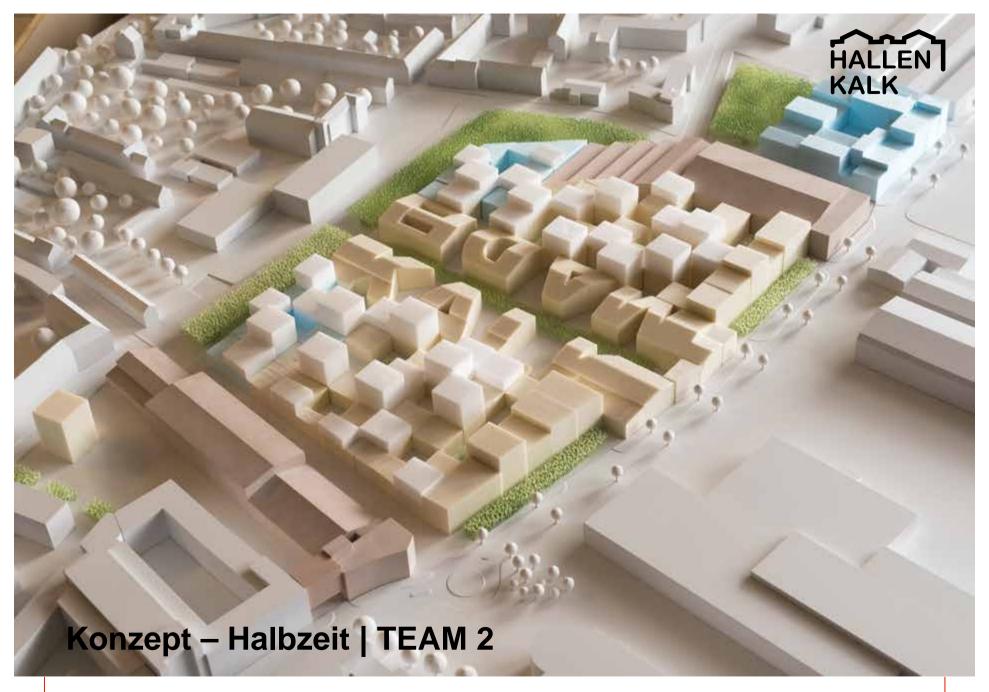
- Empfehlungen des Begleitgremiums für die Umsetzung
- Ausblick und Schlusswort Frau Reker, Oberbürgermeisterin der Stadt Köln



ERGEBNISSE DER 2. WERKSTATT









ERGEBNISSE DER 2. WERKSTATT



EMPFEHLUNGEN DES BEGLEITGREMIUMS (Auszug)

- Profil des Quartiers "Hallen Kalk" / "Was kann das Areal für den Stadtteil leisten?"
- Ottmar-Pohl-Platz und angrenzende Hallen
- Zusätzliche Ost-West-Verbindung
- Qualitätsvolle Grünstrukturen und Wegebeziehungen
- Schulstandort konkretisieren, Machbarkeit pr

 üfen
- Standorte für Wohnungsbau überprüfen und konkretisieren
- Einbeziehen der Halle 58
- Werkstätten der Bühnen der Stadt Köln
- Wirtschaftlichkeit der Entwicklung, Kennzahlen als wichtige Leistungen der Phase 2

ERGEBNISSE DER 2. WERKSTATT



ALLGEMEINE ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT (Auszug)

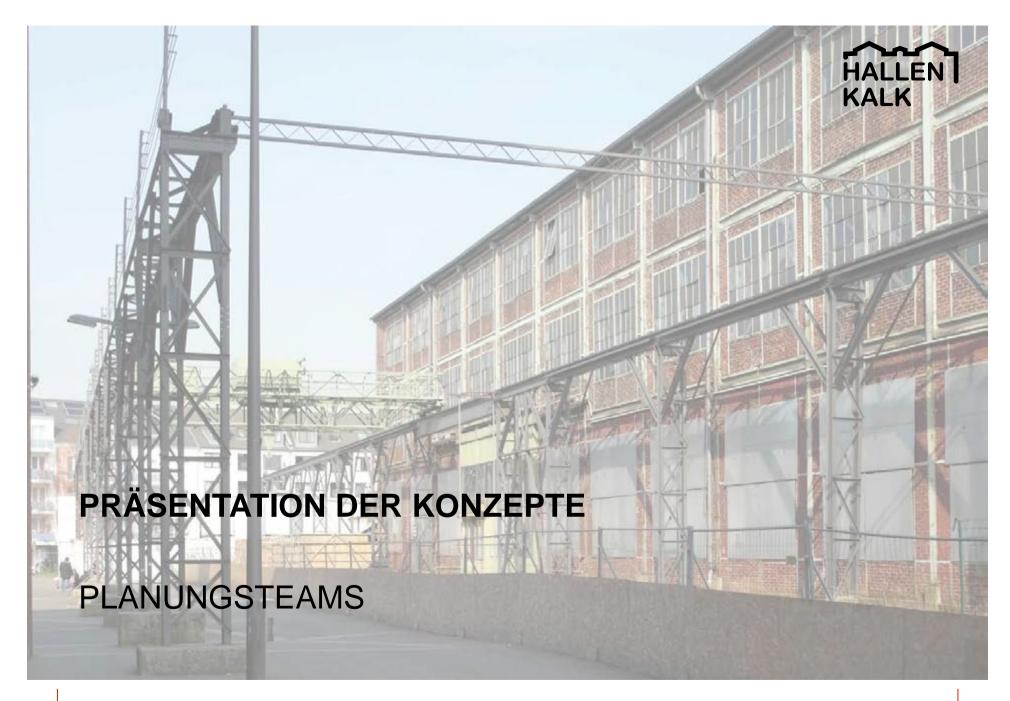
- Gentrifizierung verhindern
- Vielfältige Nutzungsmischung ermöglichen
- Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Schulstandort: Synergien nutzen, Schulgelände öffnen
- Bestandsgebäude erhalten
- Freiraumanteil erhöhen
- Bestehende Nutzungen erhalten (z.B. Pflanzstelle, BMX etc.)
- Kooperative Projektentwicklung ermöglichen

SONSTIGE ANREGUNGEN



- Offener Brief Bürgerinitiative:
- Potenziale des Raums in zentraler Lage nutzen
- Robustes Gesamtkonzept entwickeln
- Sofortige Zwischennutzungen ermöglichen
- Freiräume schaffen
- Offener Brief Integrationshaus:
- Schaffung weiterer Begegnungsräume in einer der Bestandshallen
- Wunsch nach Öffentlichkeit der Gremiumssitzung

16



PLANUNGSTEAMS



TEAM 1

BeL Sozietät für Architektur, Köln (Architektur/Städtebau)

mit

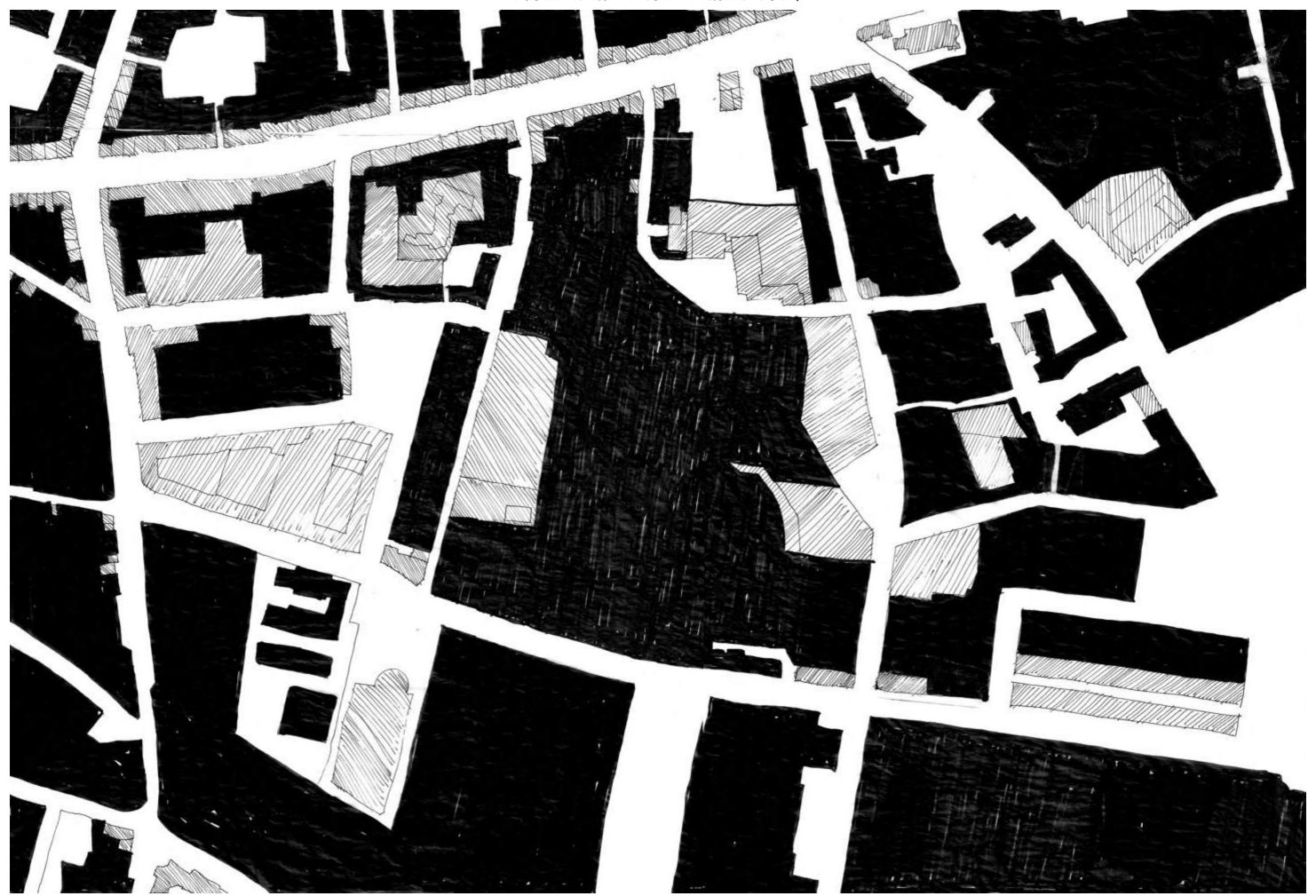
- Studio Vulkan, Zürich (Landschaftsarchitektur)
- Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen, Aachen (Verkehrsplanung)
- Prof. Dr. Ing. Dipl. Volkw. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal (Projektentwicklung)

18

Hallen Kalk

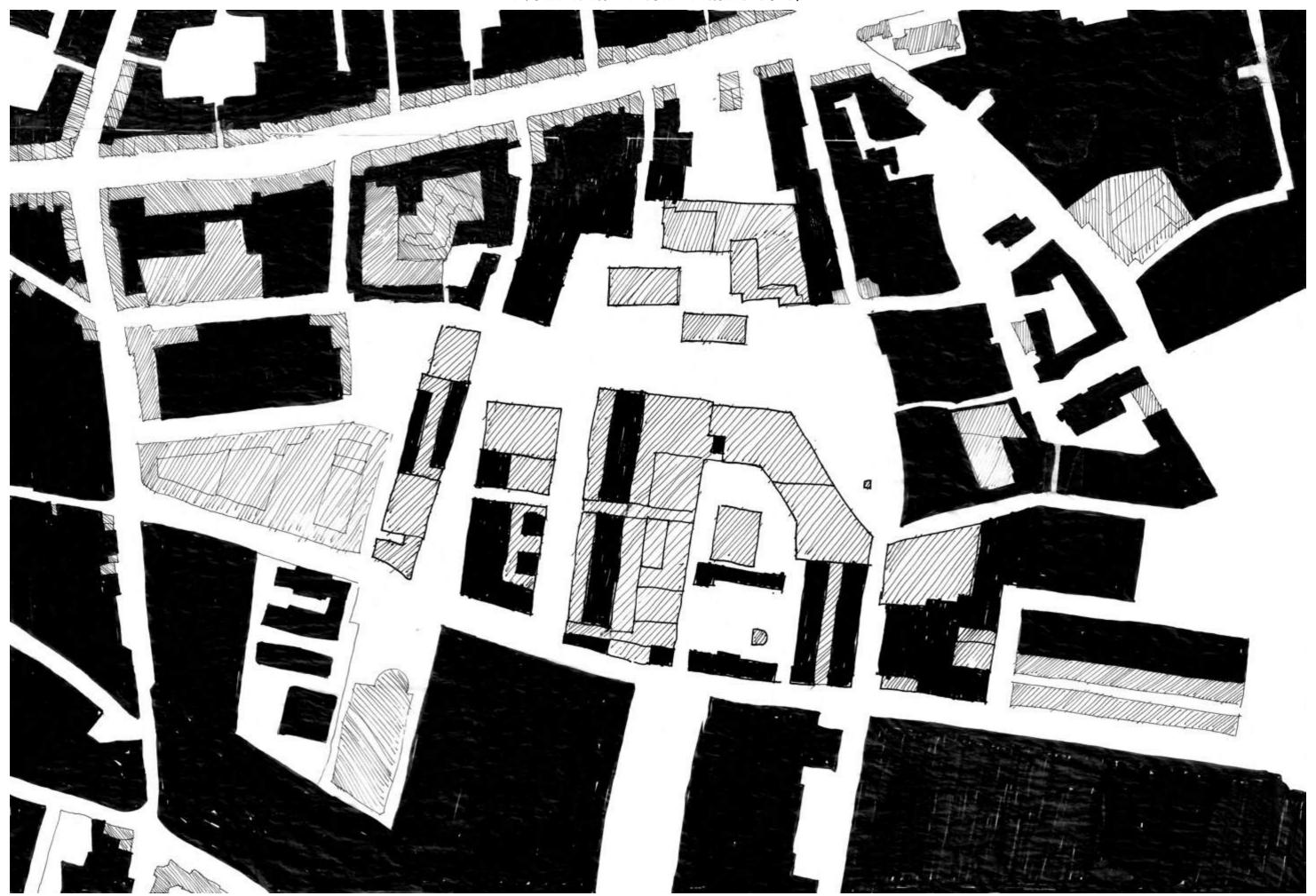
Städtebauliches Werkstattverfahren

BeL Sozietät für Architektur, Köln Studio Vulkan, Zürich Prof. Dr.-Ing. Dipl. Volkw. Guido Spars, Wuppertal Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen, Aachen Nolli Plan Köln Kalk 2017



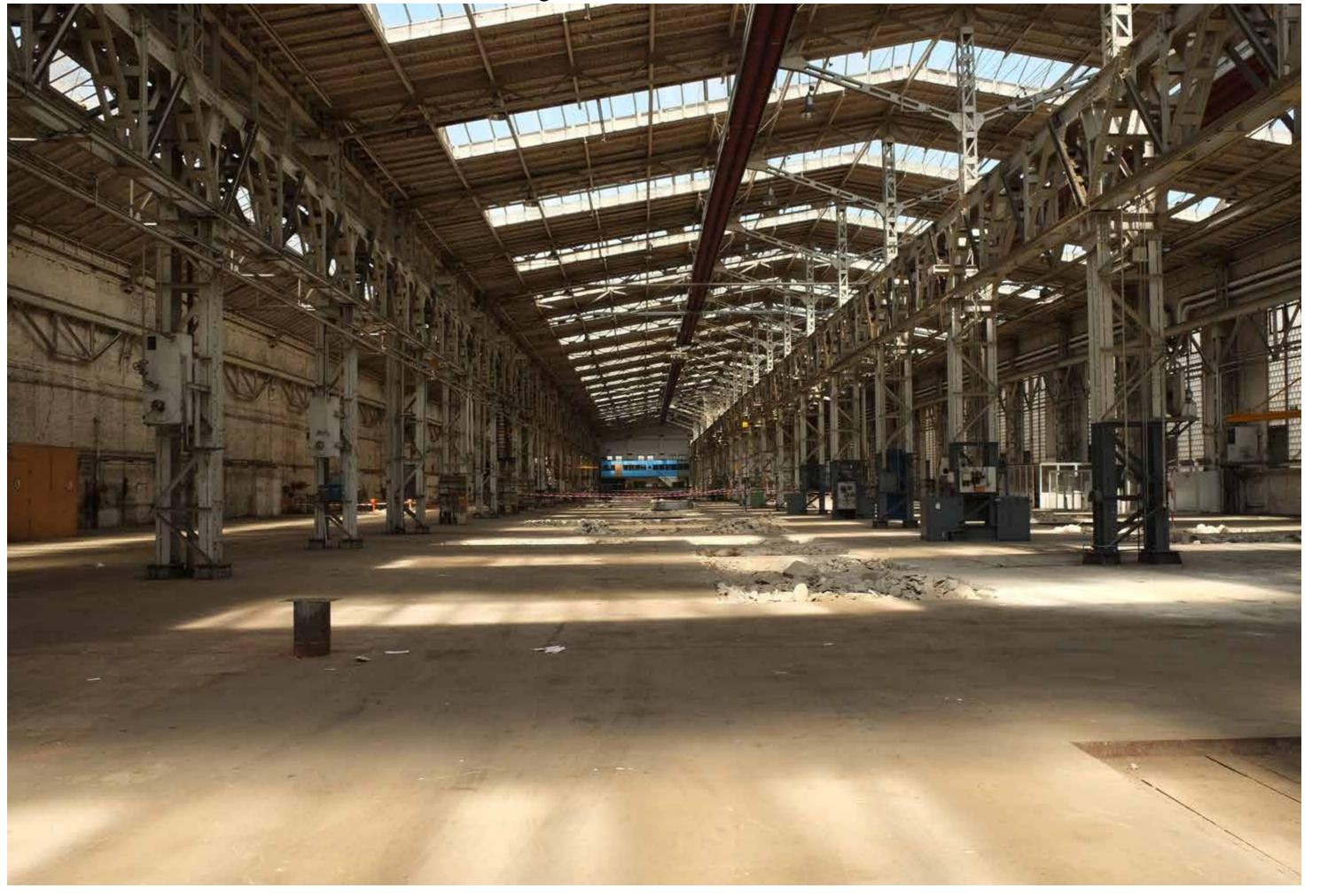
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Nolli Plan Köln Kalk 2027



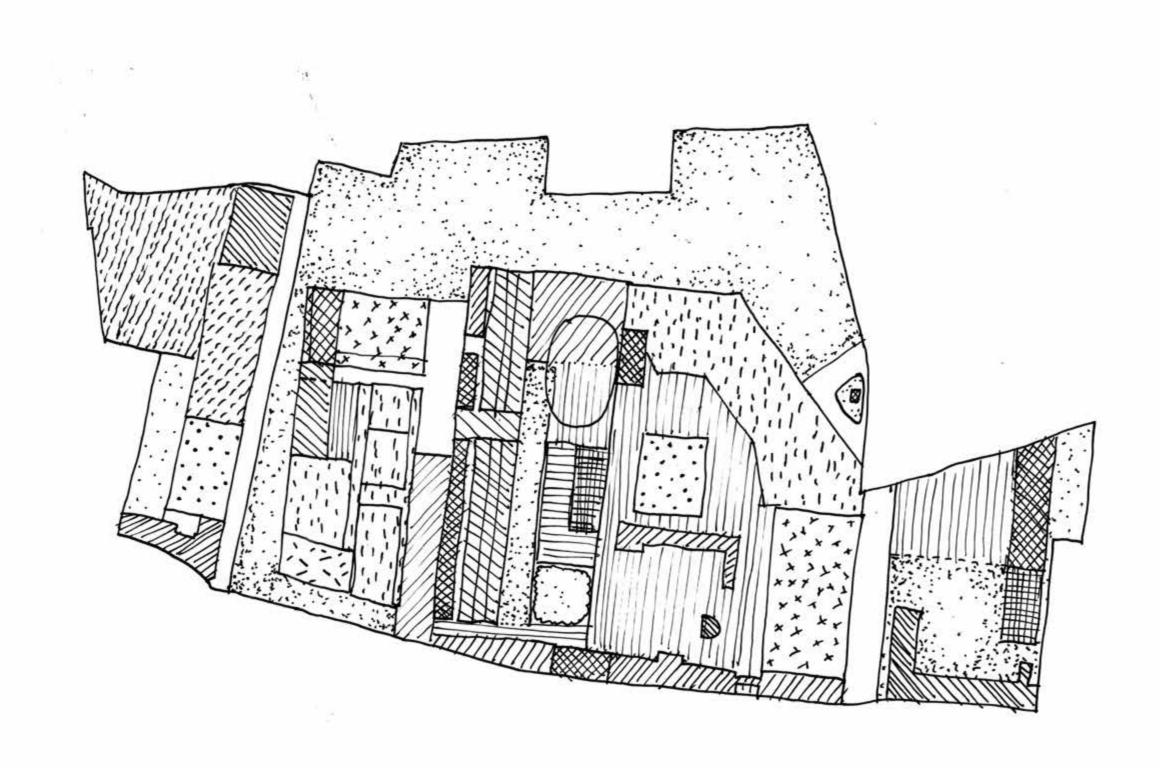
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Die Faszination großer überdeckter Räume - Halle 70

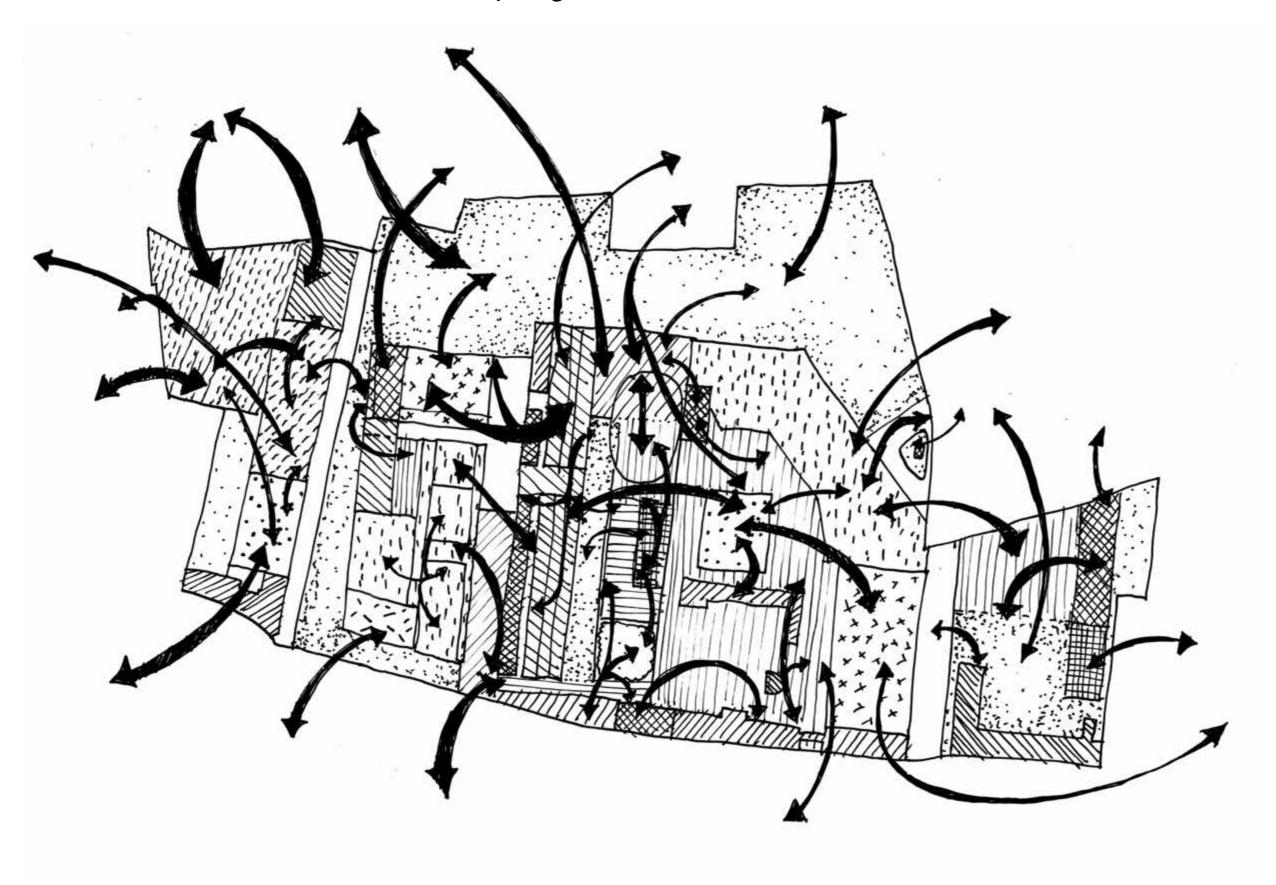


BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Dichtes Patchwork aus großen und sehr großen Räumen



Synergien der Räume



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK



O 1 IDENTITÄT DES ORTES

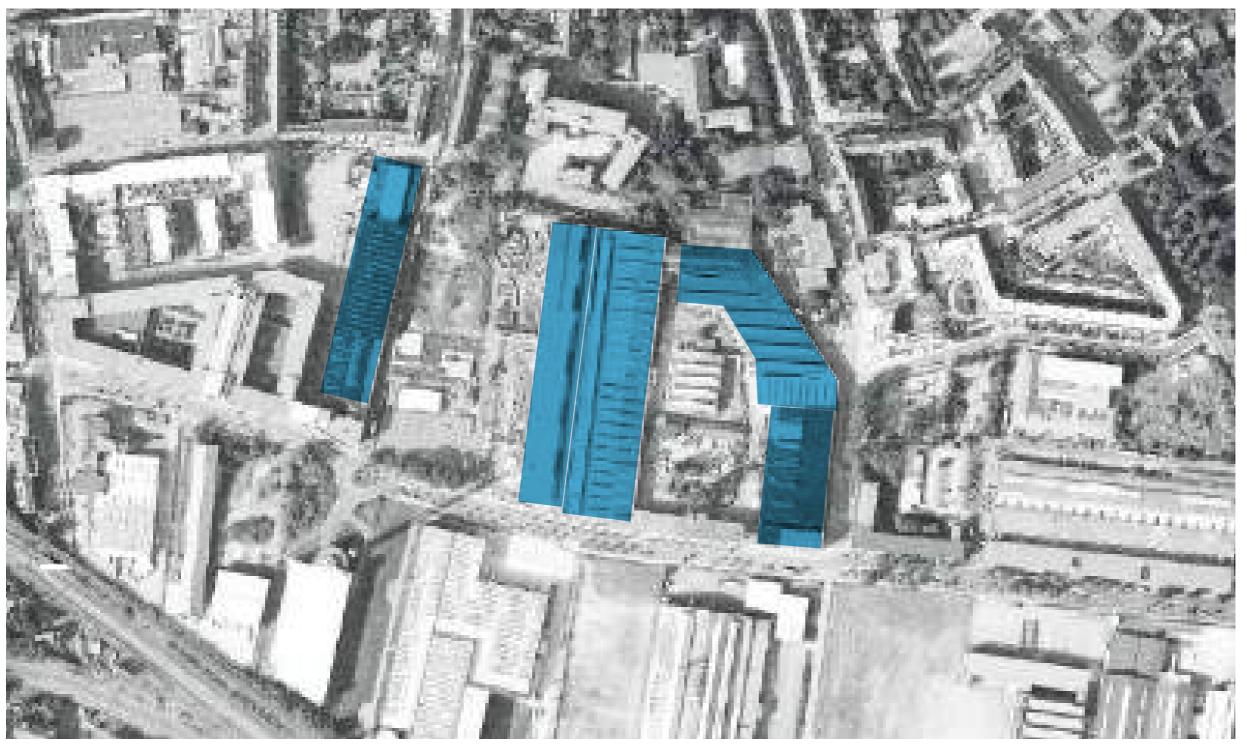
Grundideen

- > Der Charakter der Hallen und ihren Zwischenräumen bilden einen prägnanten, einmaligen Ort.
- > Diese Merkmale sollen erhalten, gestärkt, und neu interpretiert werden, um die bedeutende Geschichte für zukünftige Generationen erfahrbar zu machen.
- > Wir schlagen drei Bausteine vor, um diese Ziele mit einem sozialen, kulturellen Projekt zu erreichen.

Baustein 1: Raumidentität als Merkmal

Raumidentität Bestand

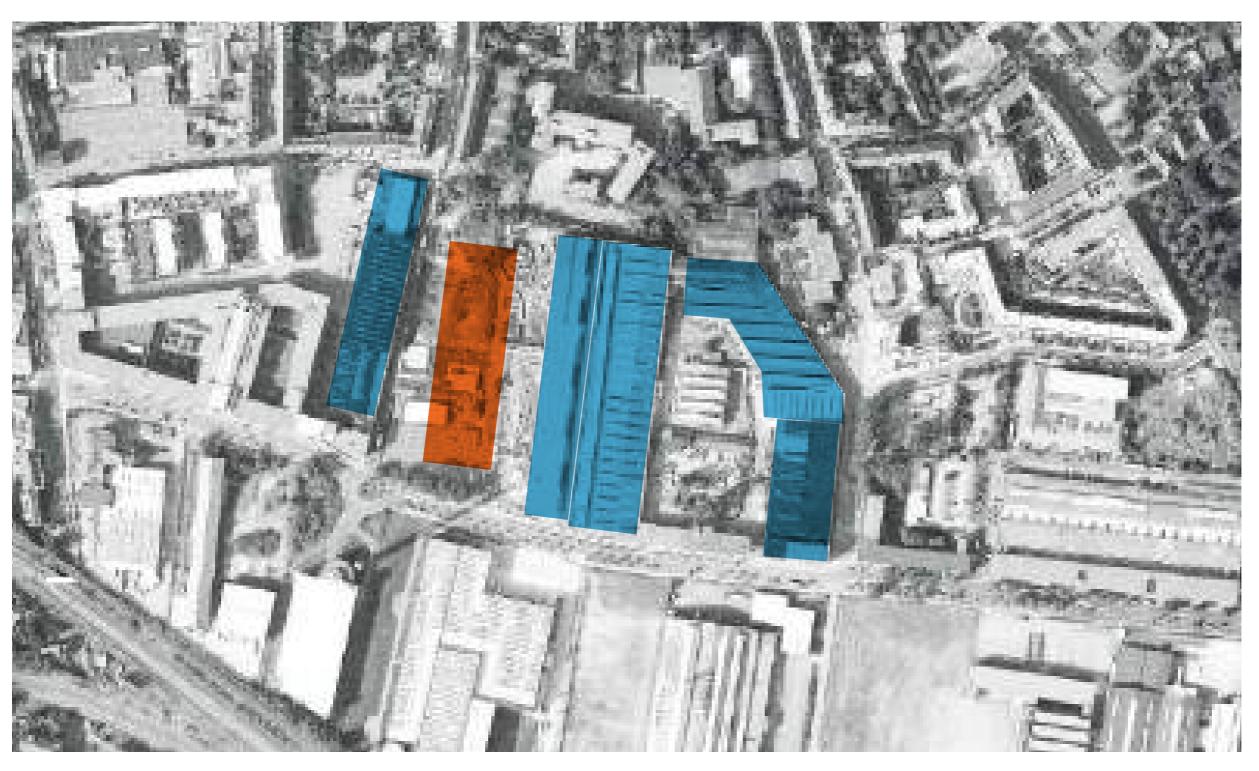
lange nord-süd Baukörper, homogene Bauvolumen



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Raumidentität Fortsetzung

Stärkung kräftiger, einfacher Volumen die prägende Freiräume definieren



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Baustein 2: einfache Raumbildung kontrastiert eine heterogene Füllung Synergie Füllung mit spezifischen Kontext









Füllung: heterogene Nutzende



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK



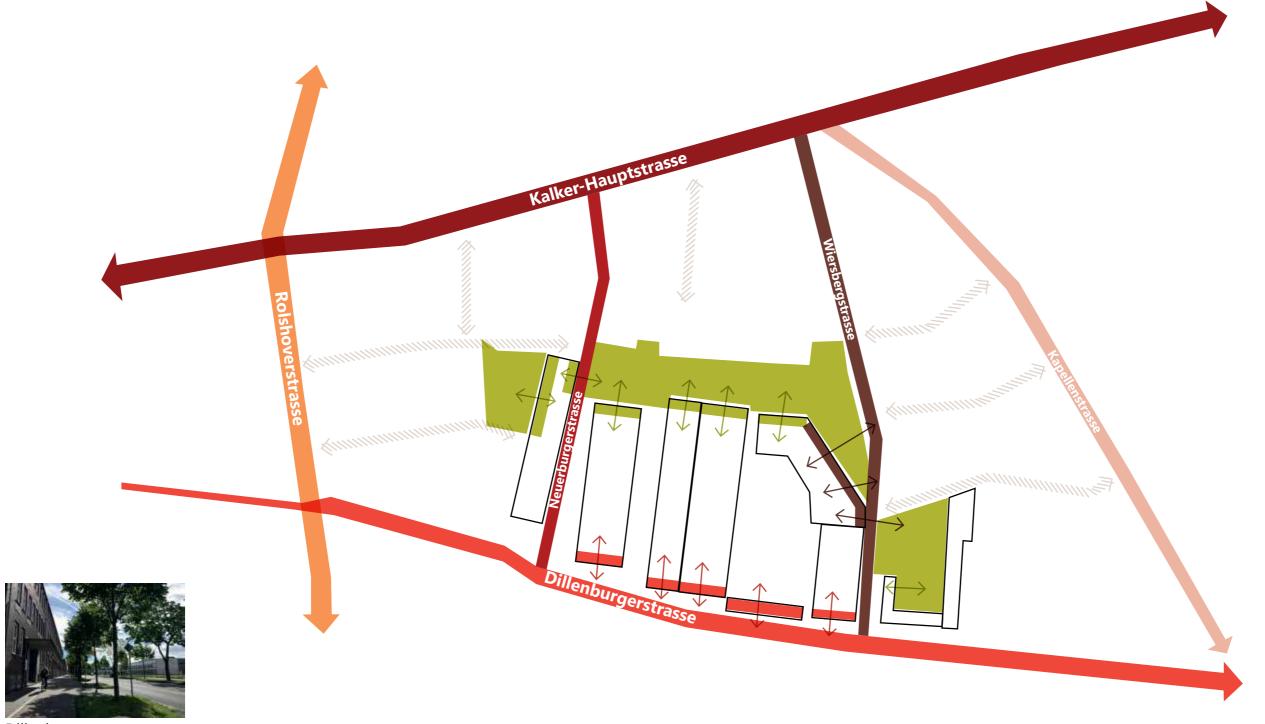




Neuerburgstrasse

heterogener Kontext

Erhalt der alten Hallen braucht "Cash Cows" Welche Rahmenbedingungen sind dafür nötig/vorhanden?







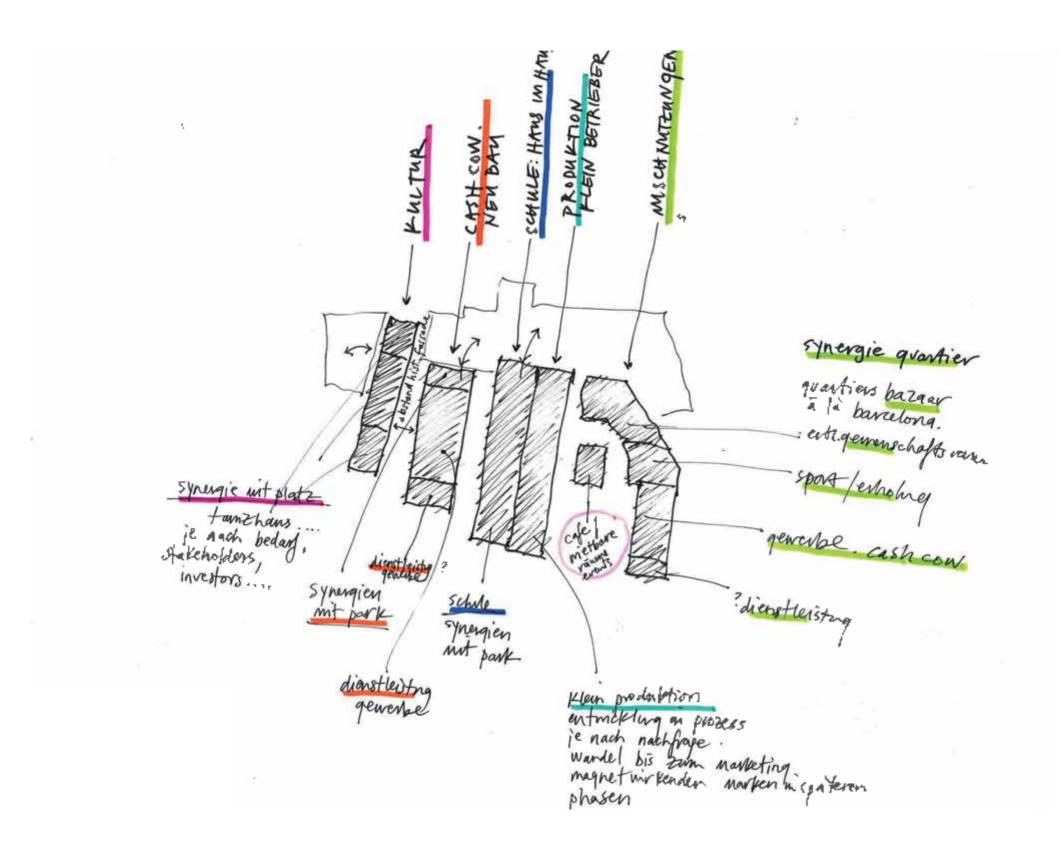


Wiersbergstrasse

Dillenburgerstrasse

Nutzungsmöglichkeiten

klare Identitäten reagieren auf den Standort



02 FREIRAUMSTRUKTUR

bestehende Grünräume

Kalker Hauptstrasse



Hunde-Park



Kindertageszentrum + Familenzentrum



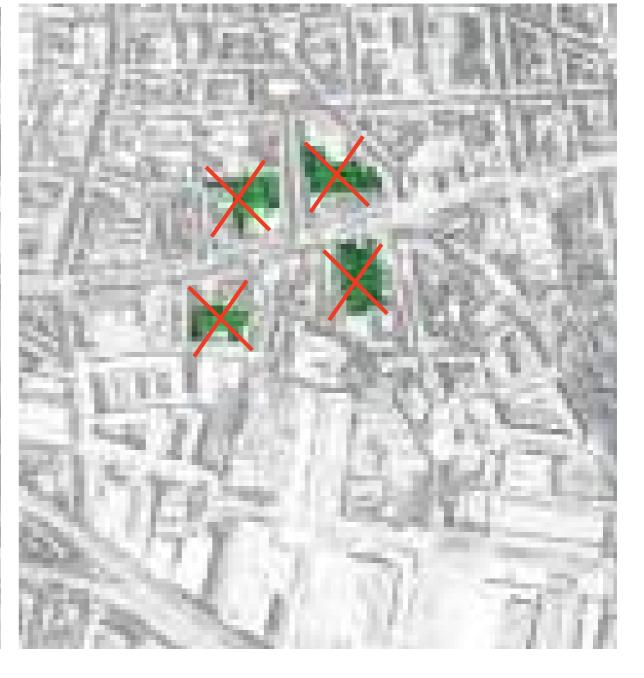
Taschenpark



Stadtgarten Kalk

bestehende Freiräume ...warum werden sie nicht wahrgenommen?





bestehende Grünräume

Kalker Hauptstrasse

SICHTBARKEIT: unsichtbare Zugänge







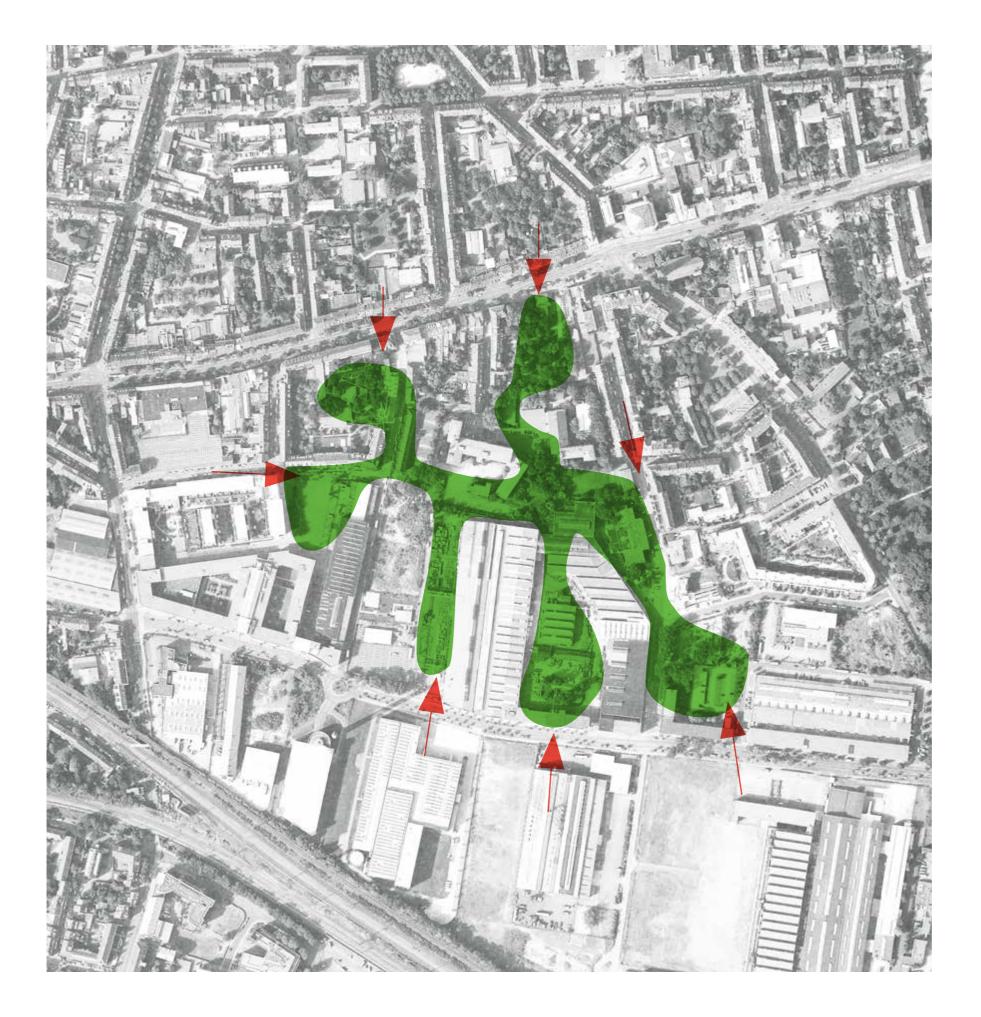


SICHERHEIT: Kinder/Familien nutzen den Park kaum



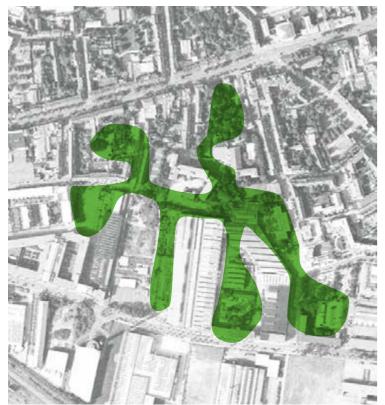


SICHTBARKEIT: Binnenraum



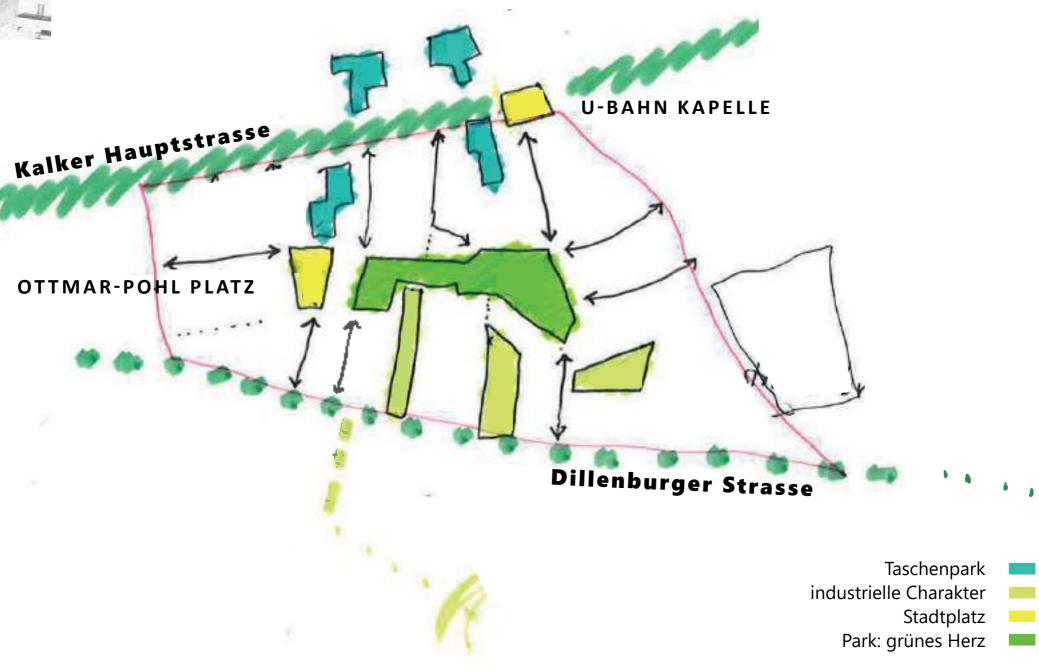
Konzept: Freiraumnetz

führt Nutzende zusammen



Konzept: grünes Herz

ein Ensemble von Freiräumen um einen Park



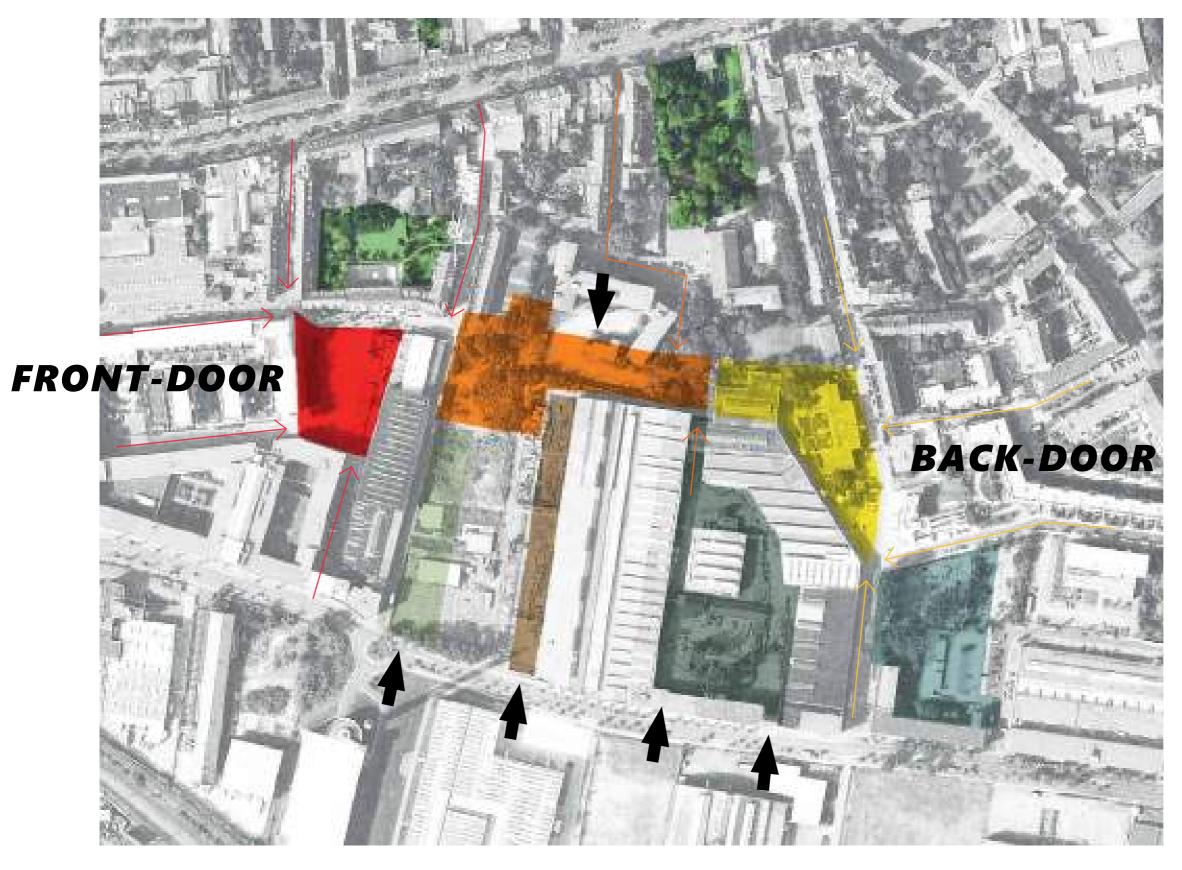
Blickachsen

Raumbildung spielt wichtige Fassaden frei





Addressbildung Freiraumstruktur



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

O3 DIE FREIRÄUME

die einzelne Freiräume

je eine Identität





Der Park







die grosse Wiese



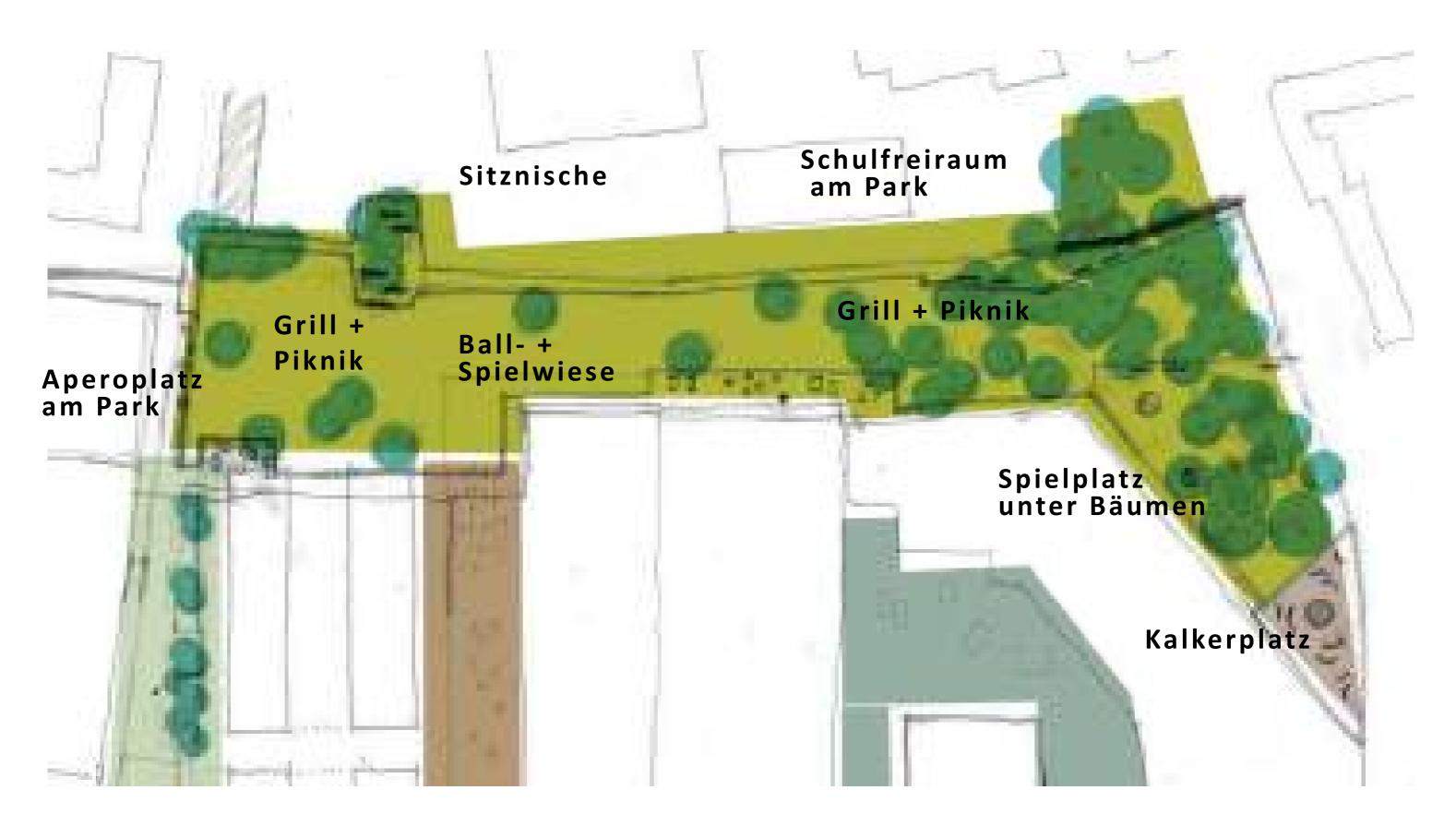
Park: Dimensionen Wer wird durch die vorhandene Fläche bedient? 270m 50m 175m 30m

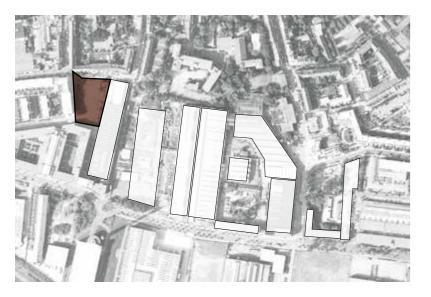
Parkrand



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Park Nutzungen





Ottmar-Pohl Platz











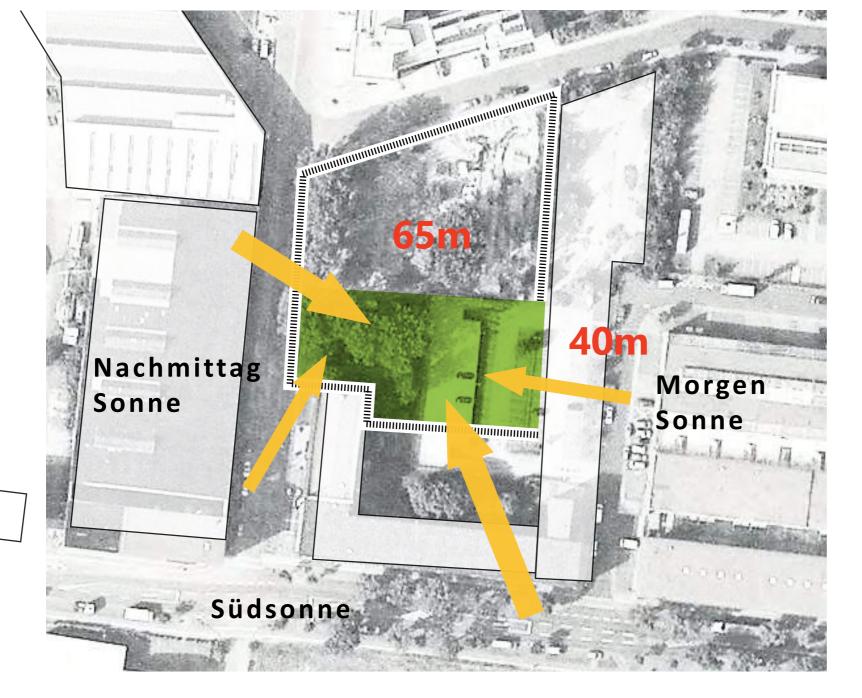
Ottmar-Pohl Platz





Pflanzstelle

2300 qm





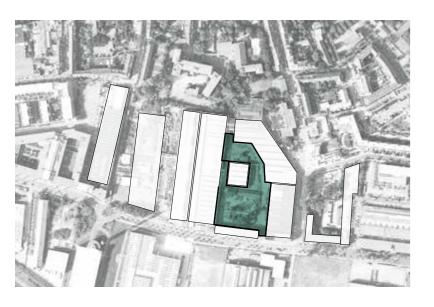


BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Pflanzstelle



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

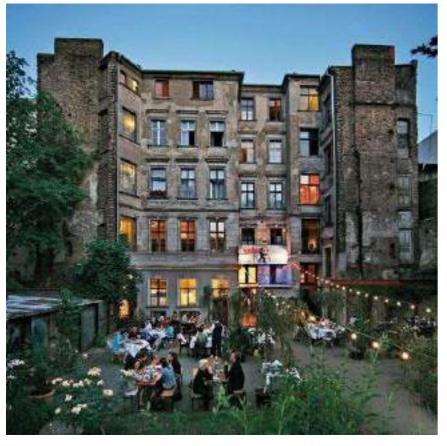


Industriehof





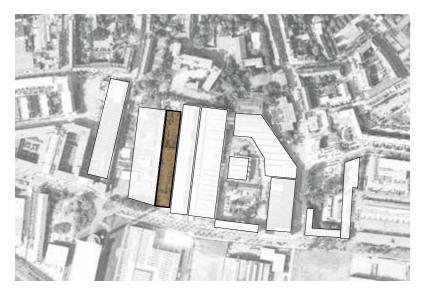












Werkhof















BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

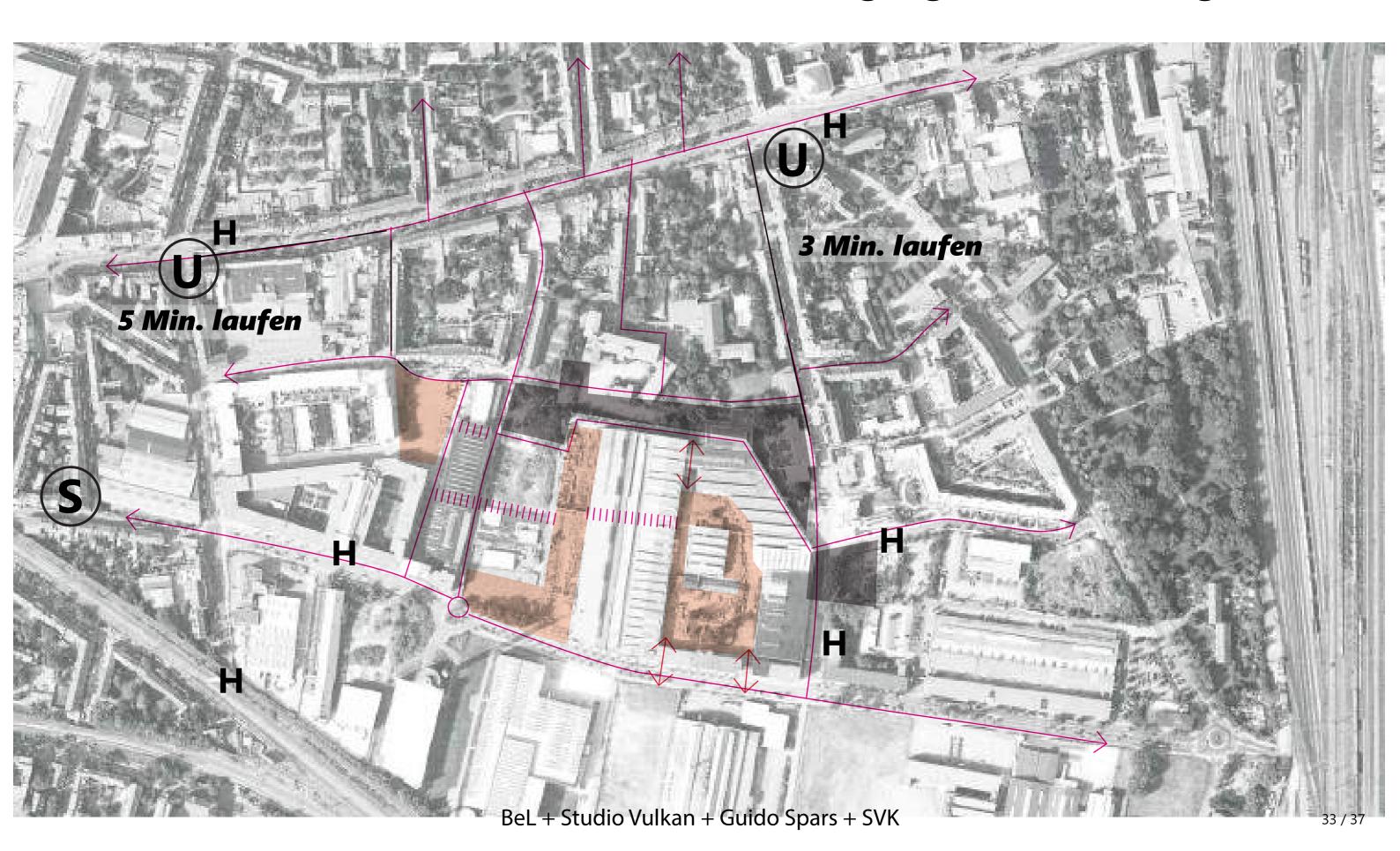
04 ZUGÄNGLICHKEIT

Zugänglichkeit maximieren



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Zugänglichkeit Zufussgehende



Fahrräder

Fahrrad-Weg
fahrradfreundlich
xxxxx Fahrrad-Stellplätze

BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK



MIV + Anlieferung

BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

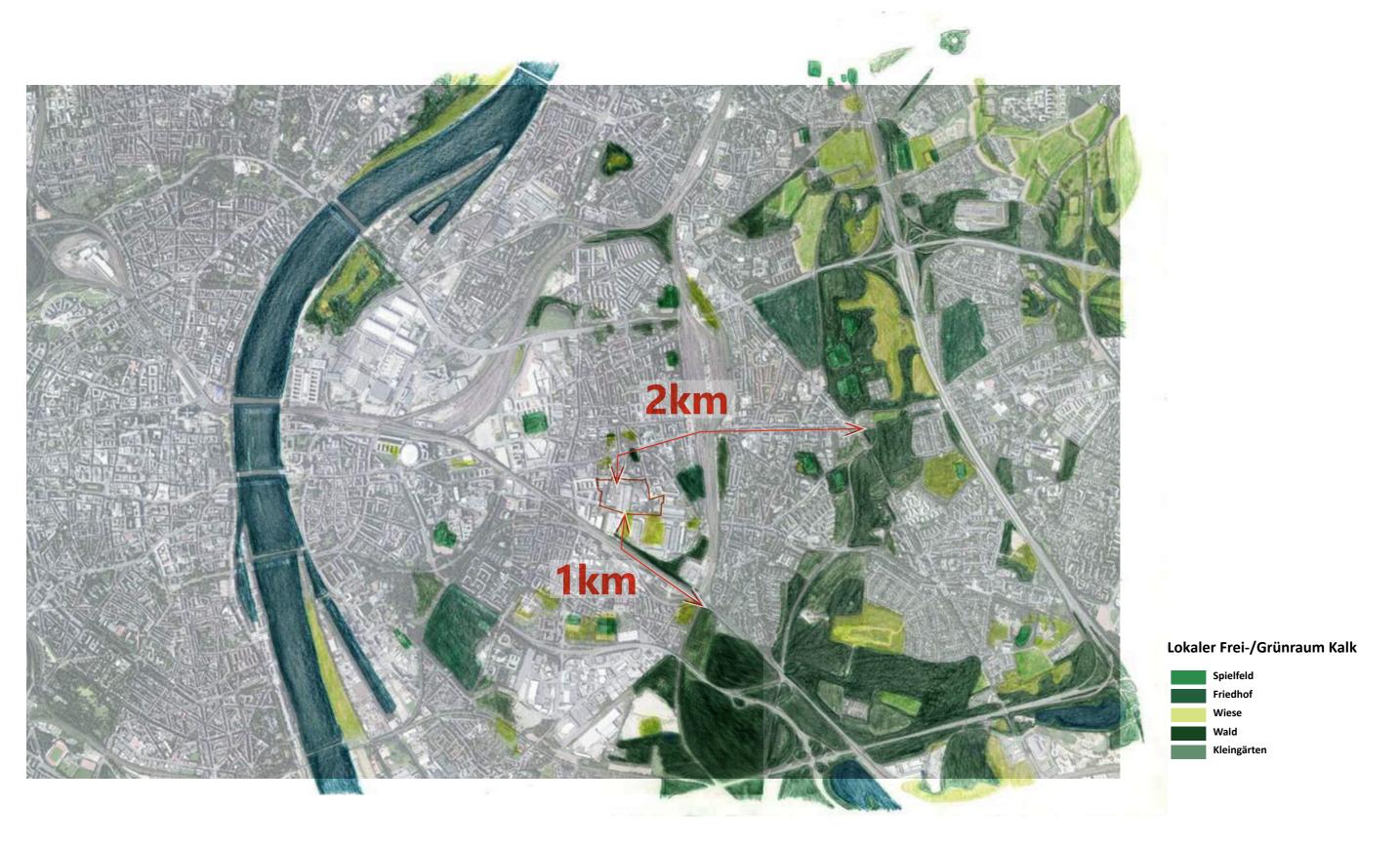


Grüngürtel

Impuls 2012

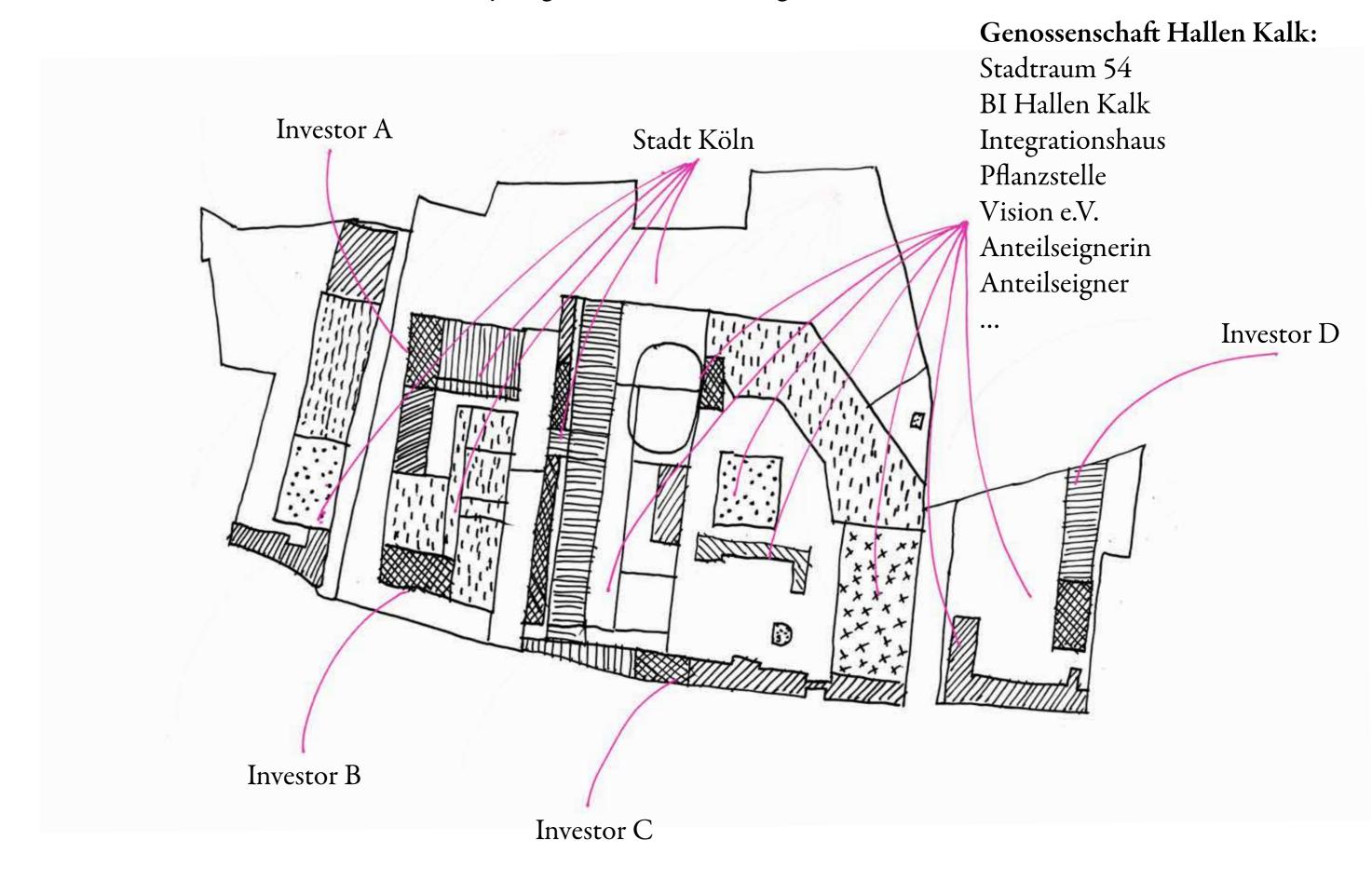
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

übergeordnete Freiraumvernetzung



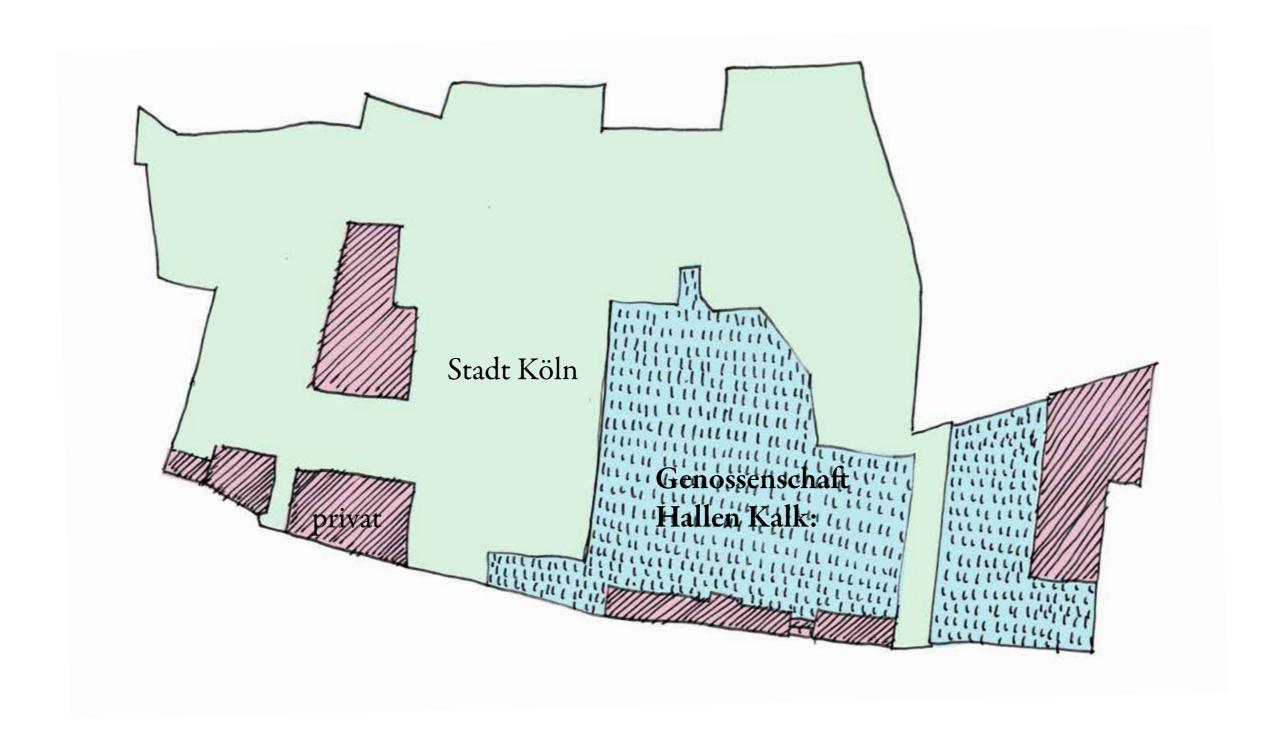
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Synergetische Entwicklung



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Genossenschaft Hallen Kalk + Stadt Köln + Investoren

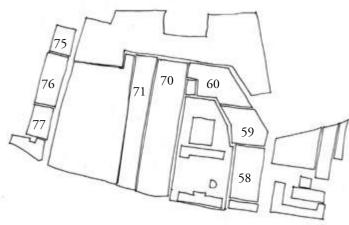


BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

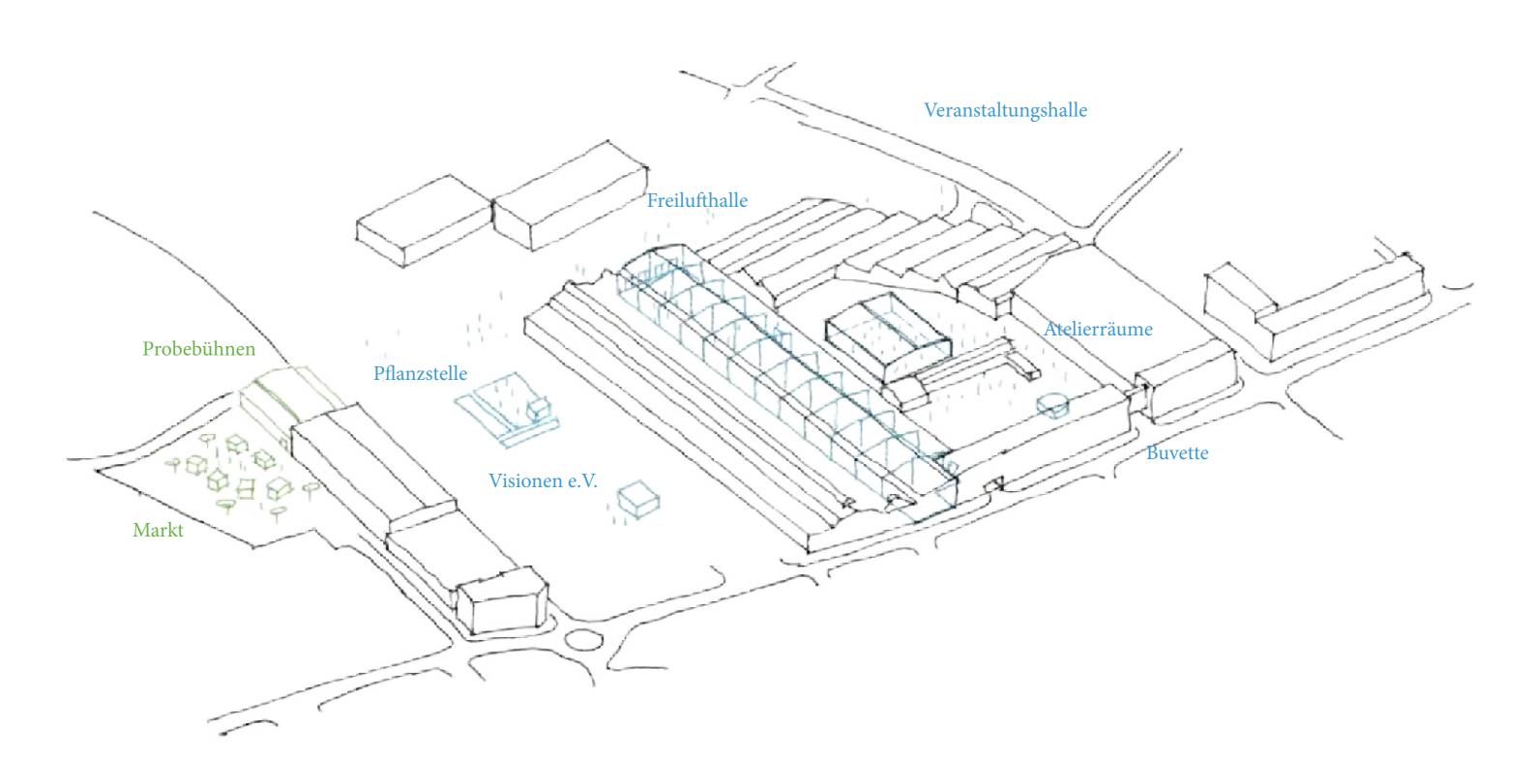
Entwicklungsphasen

Phasen		Planen		Umsetzen			
1	Zeitraum Planungsgrundlage 2018 - 2020 öffentliche Fördergelder Gründung		Akteure Gründung Genossenschaft Stadt Köln	Öffnung Freilufthalle Öffnung Veranstaltungssaal Öffnung Halle 77 für Tanzszene	Freiraum Öffnung Veranstaltungshof Ottmar-Pohl-Platz als Wochenmarkt		
	der Genossenschaft		Genossenschaft Genossenschaft	Vermietung Künstlerateliers Vermietung Cafeteriafläche Vision Einrichten WC-Anlagen und Buvette			
2	2021 - 2024 Bau der Genossenschaft	Verkauf Bürogrundstücke Dillenburgerstraße Entwicklung Bebauungsplan	Genossenschaft Genossenschaft Stadt Köln Genossenschaft Genossenschaft	Erweiterung Abenteuerhalle Umbau Handwerkerhalle Umbau Halle 75-77 Neubau Kita Neubau Mensa	Neugestaltung Park		
3	2025 - 2028 Verstärkung der Synergien	Verkauf Grundstücke Neuerburgstraße	Investoren Investoren Stadt Köln Stadt Köln Genossenschaft	Neubau 1 + 2 Vermietung Raumfläche Intergrationsverein Neubau Produktionshallen Bühnen Köln Neubau Schule + Dreifachsporthalle Neubau Miniappartment-Turm	Umzug Pflanzstelle in neuen Garten Eröffnung Aktivitätshof		
4	2029 - 2039 Vollendung des Quartiers		Stadt Köln Investoren	Neubau Schule + Dreifachsporthalle Neubau 3 + 4			
			ı	920			

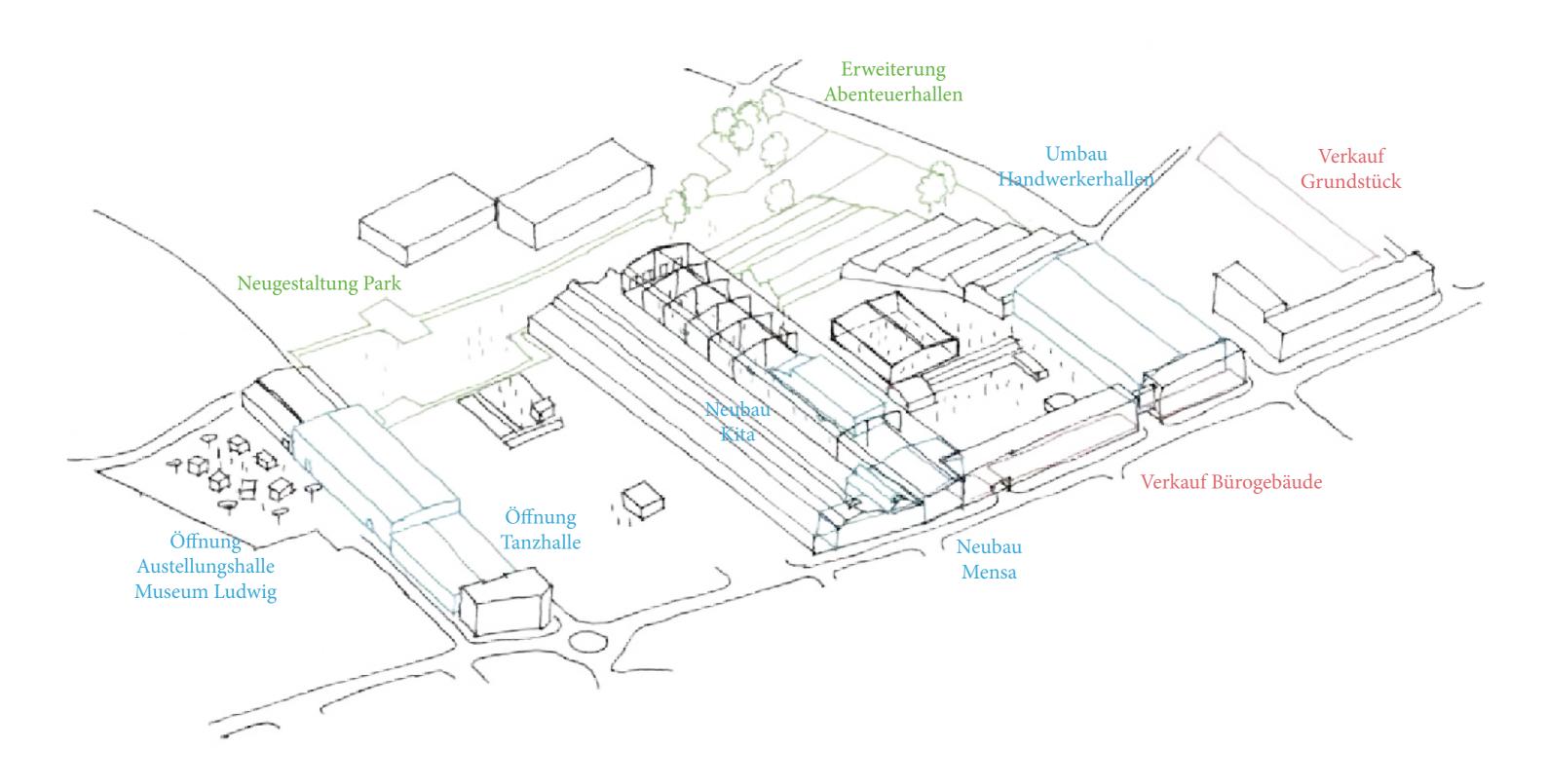
blau = gewinnbringend rot = Magnet



Phase I - Gründung der Genossenschaft 2018 - 2020

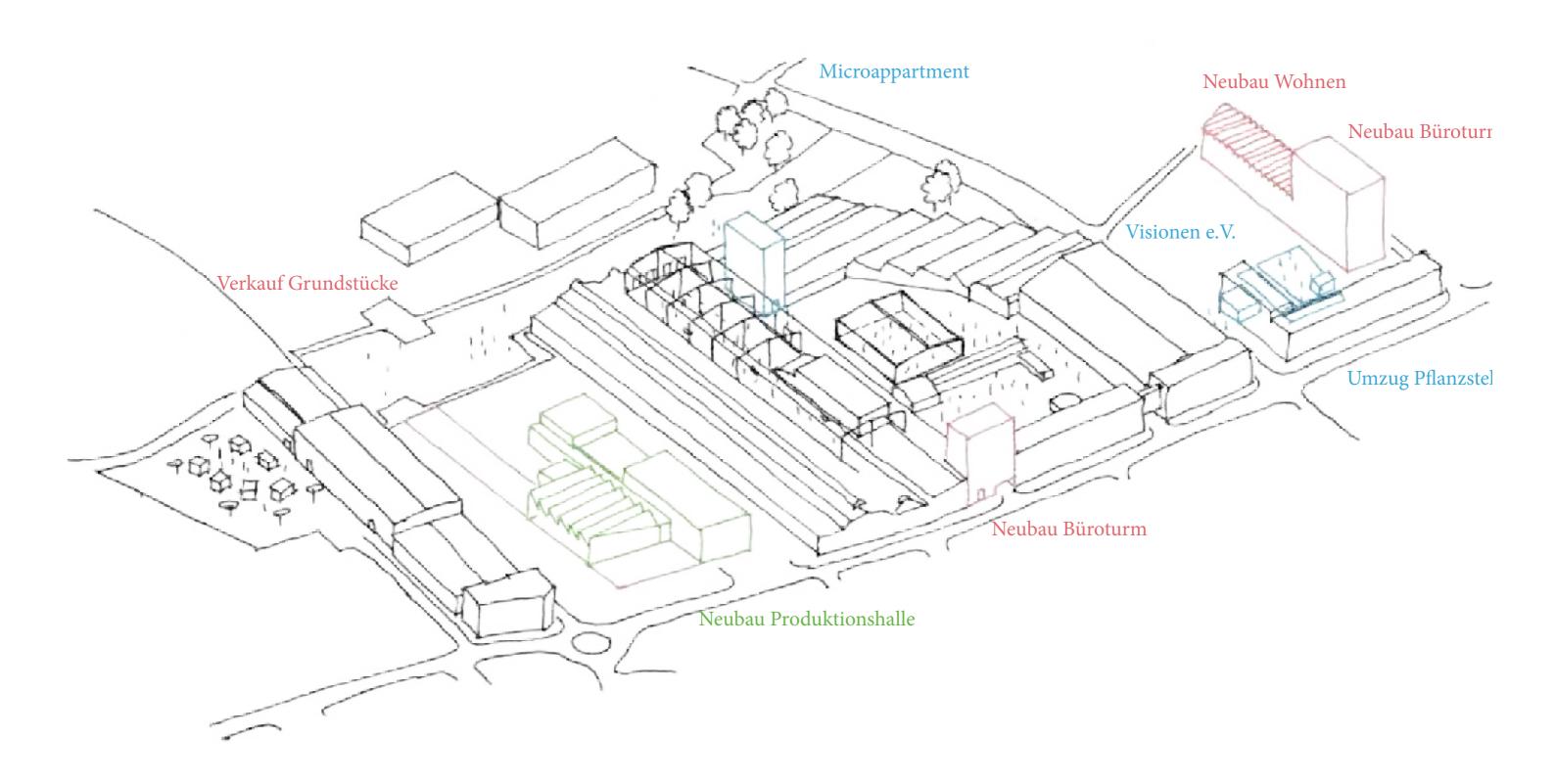


Phase II - Bau der Genossenschaft 2021 - 2024



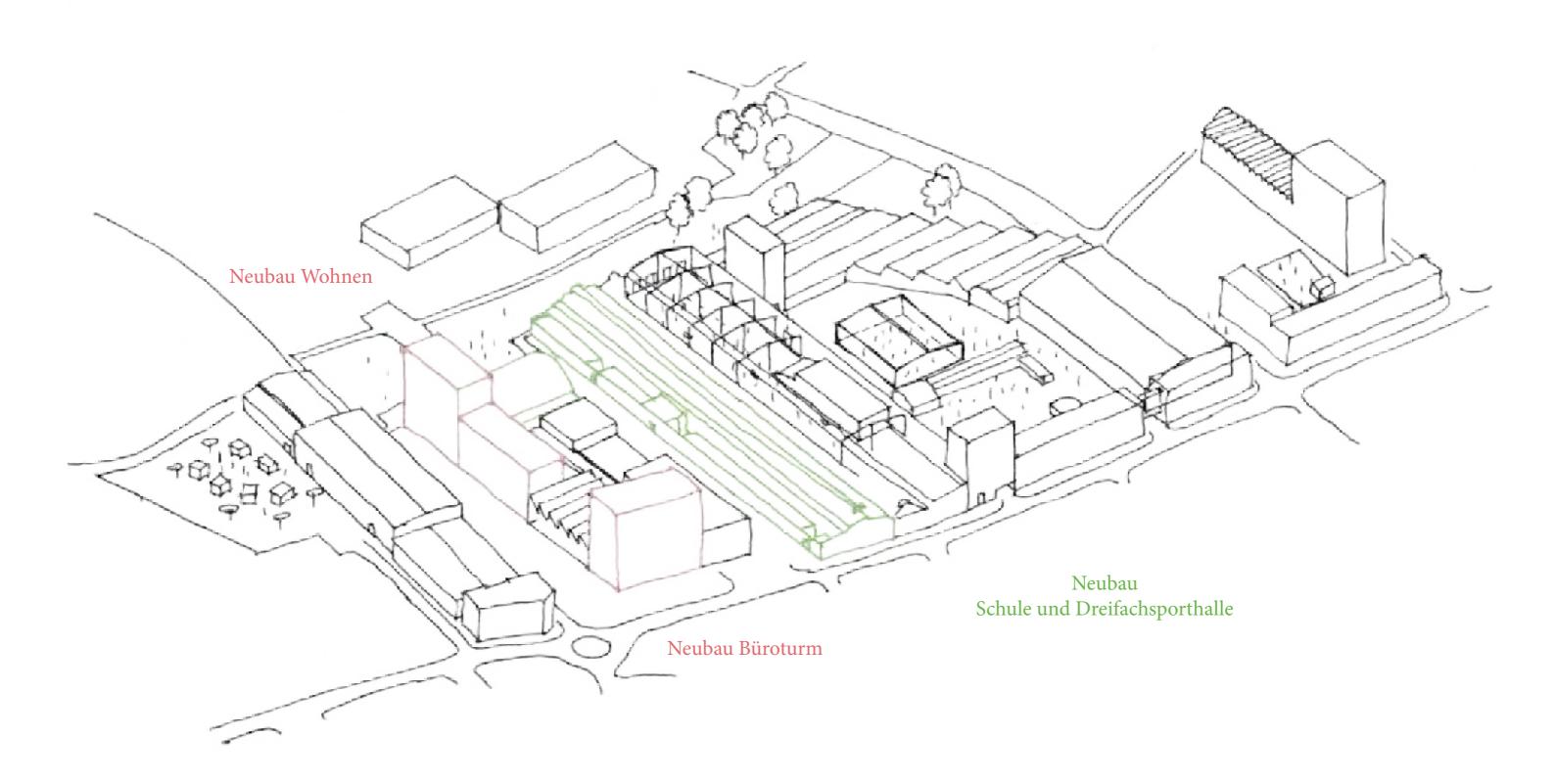
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Phase III - Stärkung der Synergien 2025 - 2028



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Phase IV - Vollendung des Quartiers 2029 - 2039



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Kalkulation

l .	GRUNDSTÜCKSECKDATEN						
.1.	Gesamtfläche		102500 m ²				
.2.	Summe private Grundstücksflächen	_	0 m ²				
.3.	Summe öffentliche Flächen	_	0 m ²				
.4.	GFZ	-	0,00				
.5. .6	GRZ		0,00				
5	max. baurechtlich mögliche BGF 0,0 m ²						
	INVESTITION (ohne Grundstück)						
	GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG, ERSCHLIESS	UNG & INFRASTRUI	KTUR	EP	Euro		
1	Grundstücksaufbereitung		102.500 m ²	75 €	7.687.500		
.1.	Grundstücksaufbereitung gesamt Zwischensumme Kosten Grundstücksaufbereitung/Aus:	enanlagen:	102.300 III-	/) €	7.687.500		
	Öffentliche Erschließung	chamagen.			7.007.500		
8.	Straßen						
.8.1	Straßen, Wege		200 m ²	100,00 €	20.000		
				0			
.9.	Grünflächen		_	0			
.9.1	einfach	_	0 m ²	0,00 €	(
.9.2	mittel	_	51107 m ²	40,00 €	2.044.280		
.9.3	hochwertig	_	0 m ²	0,00 €	(
10	Diagra			0			
1.10. 1.10.1	Plätze einfach		m^2	0,00 €			
.10.1	mittel	-	14063 m ²	80,00 €	1.125.040		
.10.2	hochwertig	-	0 m ²	0,00 €	1.127.04(
		_		5,00			
.11.	Tiefgaragenstellplätze		100 Stellplatz	20.000,00 €	2.000.000		
	Zwischensumme Kosten Öffentliche Erschließung:				5.189.320		
	Öffentliche Infrastruktur						
.12.	Kita	_	2496 m² BGF	1.000,00 €	2.496.000		
13.	Schule (im Bestand, Halle 71)		9345 m² BGF	1.500,00 €	14.017.500		
	Zwischensumme soziale Infrastruktur				16.513.500		
15.	Nebenkosten Grundstücksaufbereitung Nebenkosten 2.1.1 bis 2.1.13		15%	29.390.320	4.408.548		
6.	Unvorhergesehenes 2.1.1 bis 2.1.13		5%	29.390.320	1.469.516		
10.	Zwischensumme Nebenkosten Grundstücksaufbereitun	σ•	370	27.370.320	5.878.064		
14.	Summe Grundstücksaufbereitung		210, 0100				
	NEUBAUKOSTEN	Standard			Euro		
	Bürogebäude	Standard	13300 m ² BGF	1.800,00 €	23.940.000		
•	Wohngebäude		27446 m ² BGF	1.500,00 €	41.169.000		
	Produktionsgebäude		7425 m ² BGF	1.000,00 €	7.425.000		
í	Bühnen der Stadt Köln		8900 m ² BGF	1.000,00 €	8.900.000		
	Zwischensumme Baukosten gesamt	BGF gesamt	69.012		81.434.000		
	SANIERUNGSKOSTEN BESTANDSGEBÄUDE	Standard	07.012		Euro		
1.	Halle 70 (Freilufthalle, start-up, low tech)	niedrig	10093 m ² BGF	600,00 €	6.055.800		
2.	Halle 71 (Schulstandort, 50%)	niedrig (50%)	3547 m ² BGF	1.200,00 €	4.256.400		
3.	Halle A (Aula/Feierhalle)	niedrig	1438 m² BGF	1.200,00 €	1.725.600		
.4	Halle 60 (Markt, Basar, kl. Gewerbe)	mittel	3701 m ² BGF	600,00 €	2.220.600		
.5.	Halle 59 (Kletterhalle)	niedrig	2984 m² BGF	600,00 €	1.790.400		
.6.	Halle 58 (Handwerkerhalle) + Halle B	mittel	6985 m ² BGF	1.200,00 €	8.382.000		
.7.	Büroriegel Dillenburger	mittel	10660 m ² BGF	1.200,00 €	12.792.000		
8.	Halle 75 (werden nicht betrachtet, da Förderung)		1417 m ² BGF		(
.9.	Halle 76 (werden nicht betrachtet, da Förderung)		2707 m ² BGF		(
10.	Halle 77 (werden nicht betrachtet, da Förderung)	mittel	m ² BGF		(
.11.		mittel mittel	m² BGF m² BGF		(
1.2	Zwischensumme Sanierungskosten Bestand	BGF gesamt	43.532		37.222.800		
	Summe Baukosten:				118.656.800		
.6.	Unvorhergesehenes 2.2.1 bis 2.2.10		1%	118.656.800	1.186.568		
6. 7.	Umsatzsteuerbereinigung		19%	0	1.100.)00		
, ·	Zwischensumme Sonstige Kosten Bau:		17/0	<u> </u>	1.186.568		
.8.	Summe Baukosten:						
	DATA TENENT AND THE STATE OF TH						
1.	BAUNEBENKOSTEN Summe Baunebenkosten:		15% von 2.2.20	119.843.368			

Investitionskosten (ohne Grundstück) 192 Mio. €

Prognostizierter Ertragswert 198 Mio. €

Überschuss (Residuum für Grundstück) 5,6 Mio. €

Bodenpreis für das gesamte Grundstück 50 €/qm

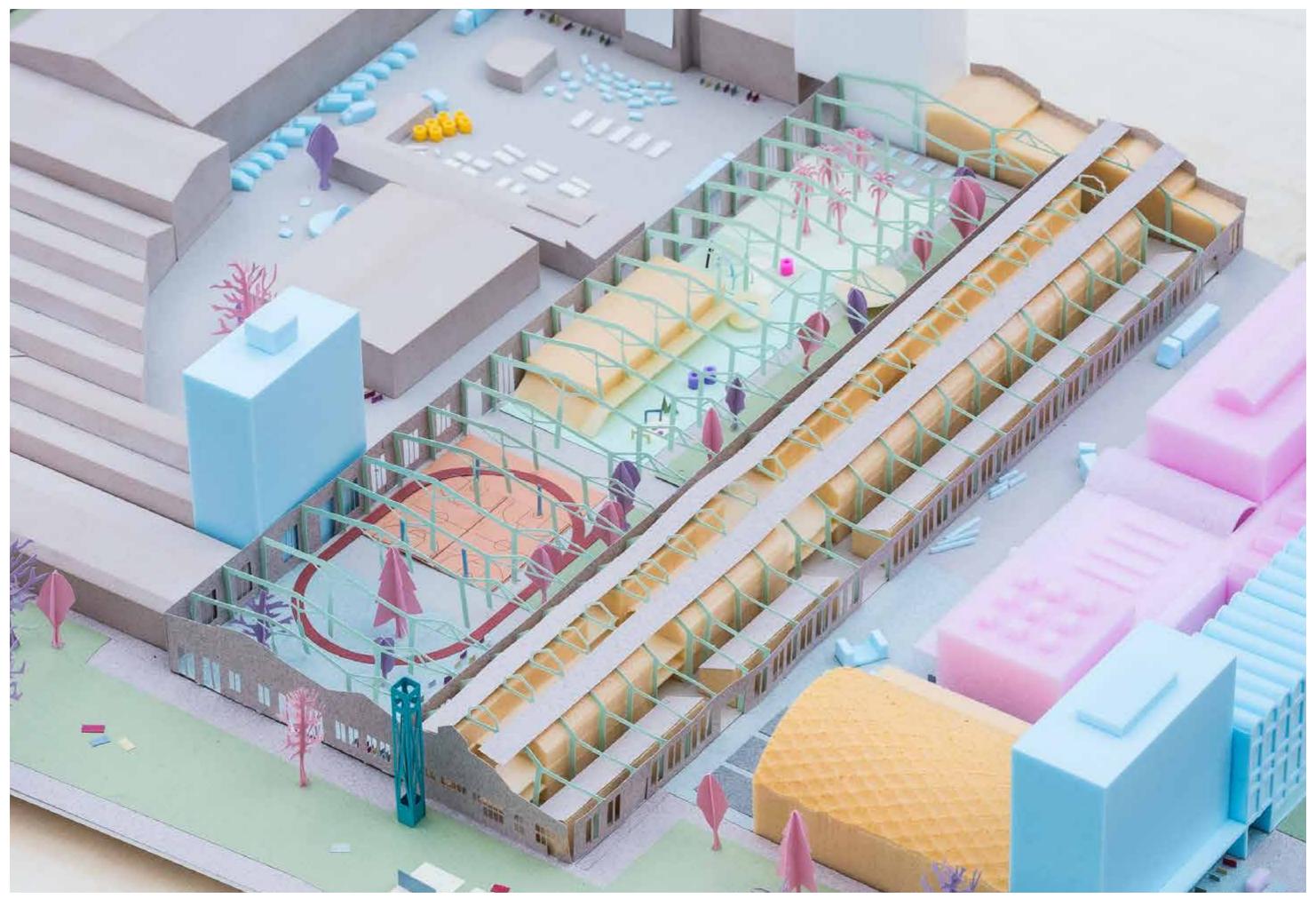
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Nutzungsstruktur



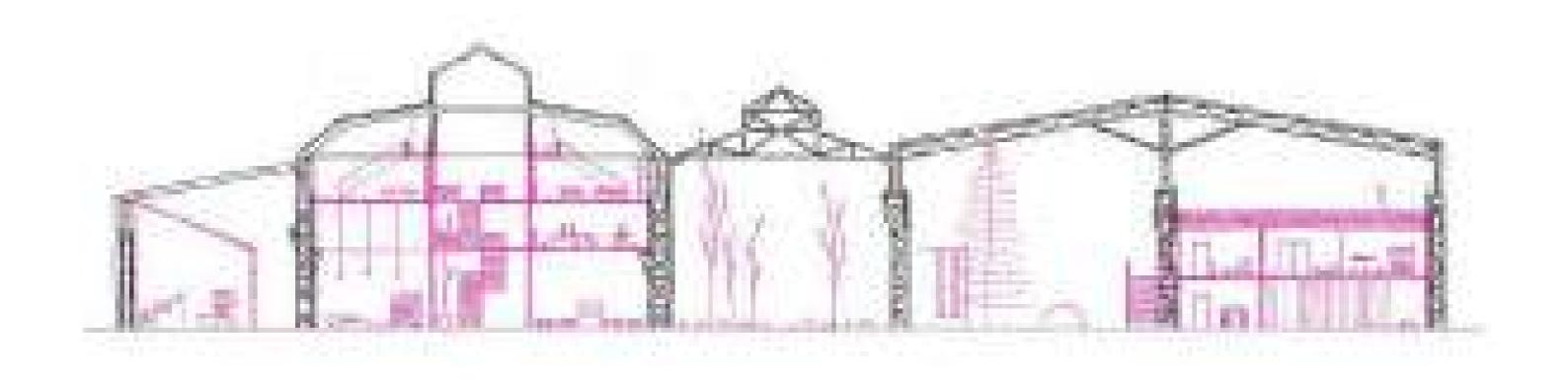
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Freiraumhalle und Hallenschule



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Hallen 70 und 71 werden Freiraumhalle und Hallenschule



Hallenschule und Freiraumhalle



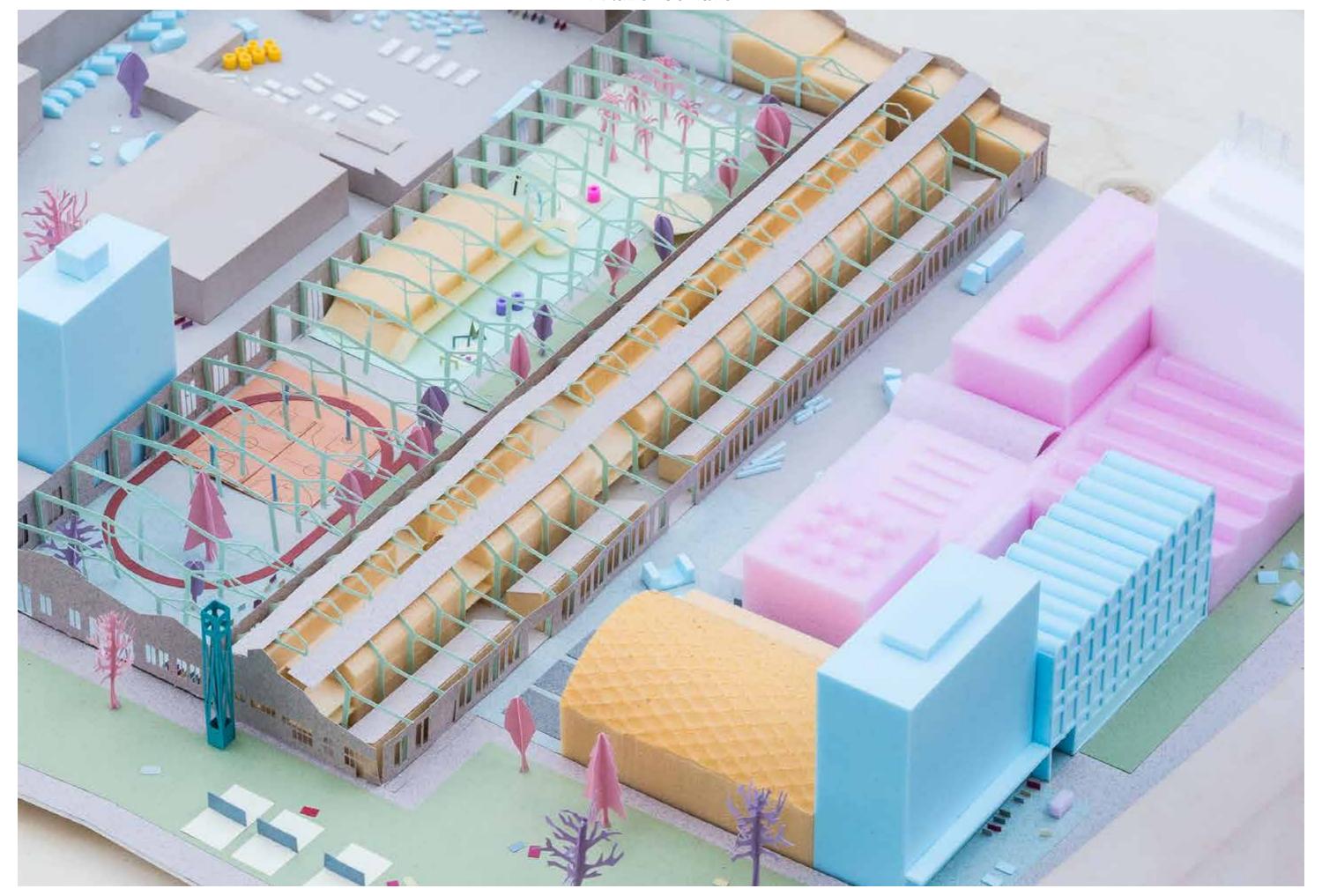
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Freiraumhalle 70



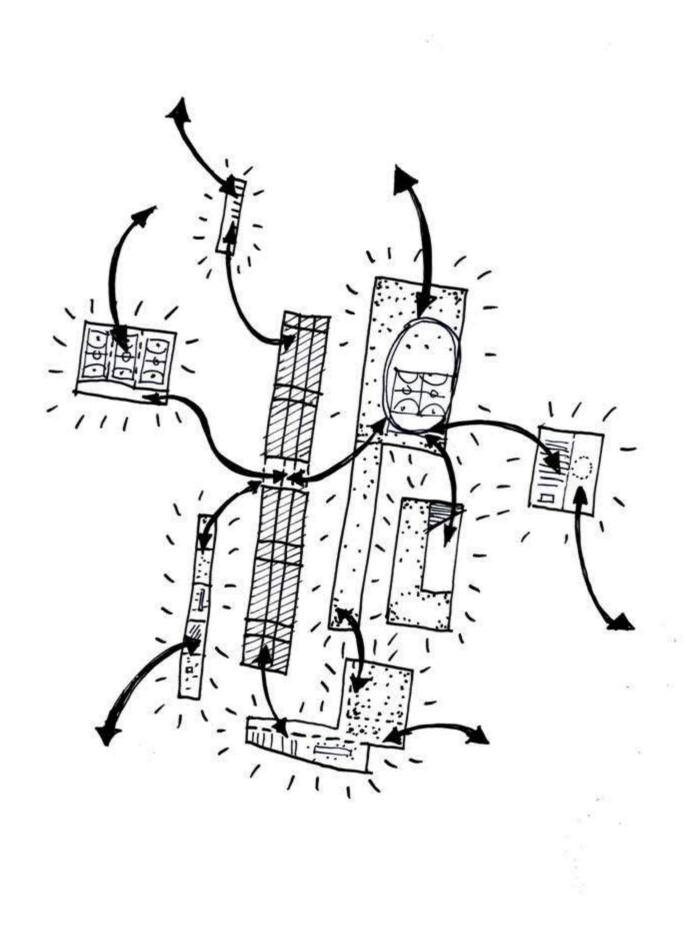
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Hallenschule



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Schule mit Satelliten im Stadtraum



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Klassenzimmer und Kita



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Kern und Satelliten



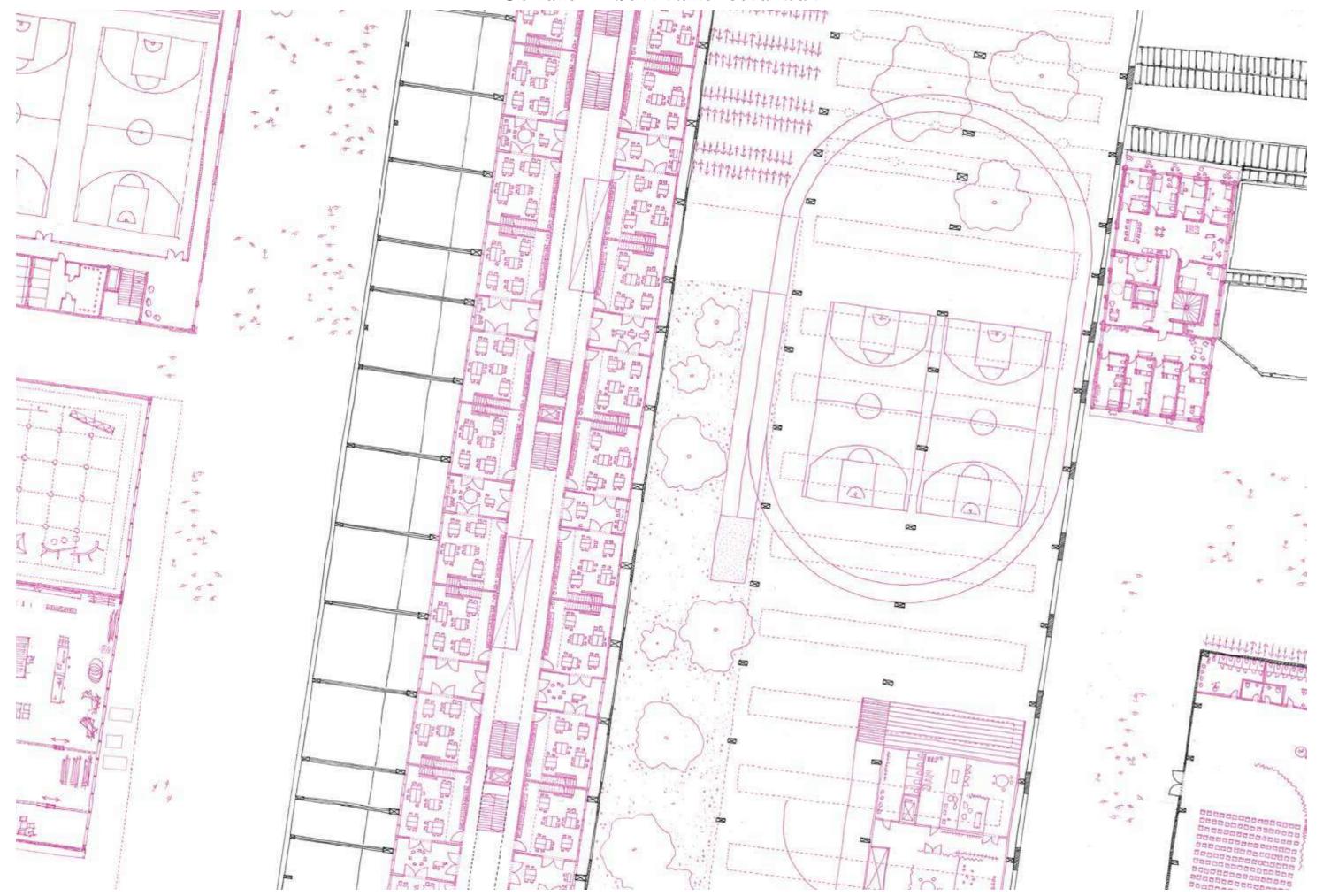
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Kernschule mit Satelliten und Trabanten



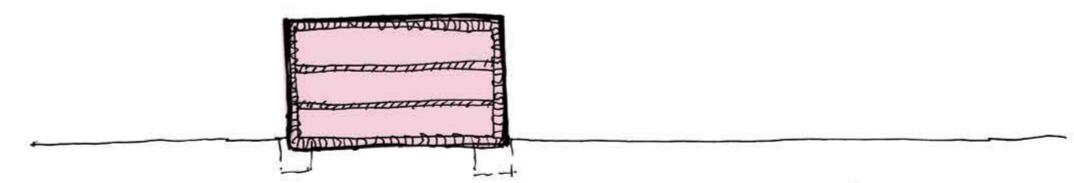
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Schule in der Hallenstruktur

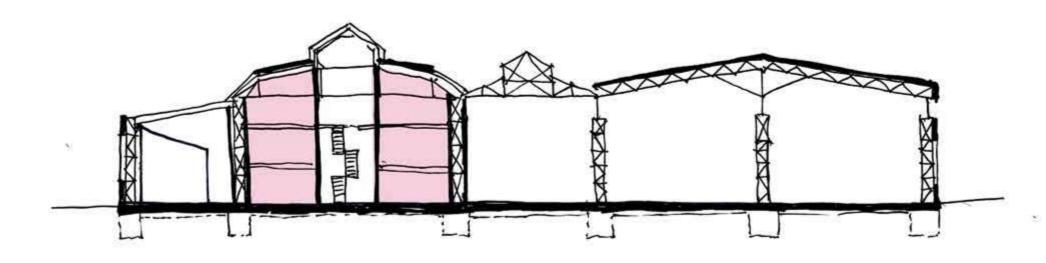


BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Schulneubau ./. Schuleinbau



100 %



90 %

Geringeres Volumen	-11 %
keine Gründung	- 5%
Sanierung Bestand	+ 9%
Innenfassade statt Außenfassade	- 12 %
Erschliessung (Zwischenklima)	+7%

BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Klassentrakt der Schulhalle 71



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Werkhof mit Büroturm und Mini-Appartment-Turm



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Werkhof mit Büroturm und Mini-Appartment-Turm Personal Property Hamilton.



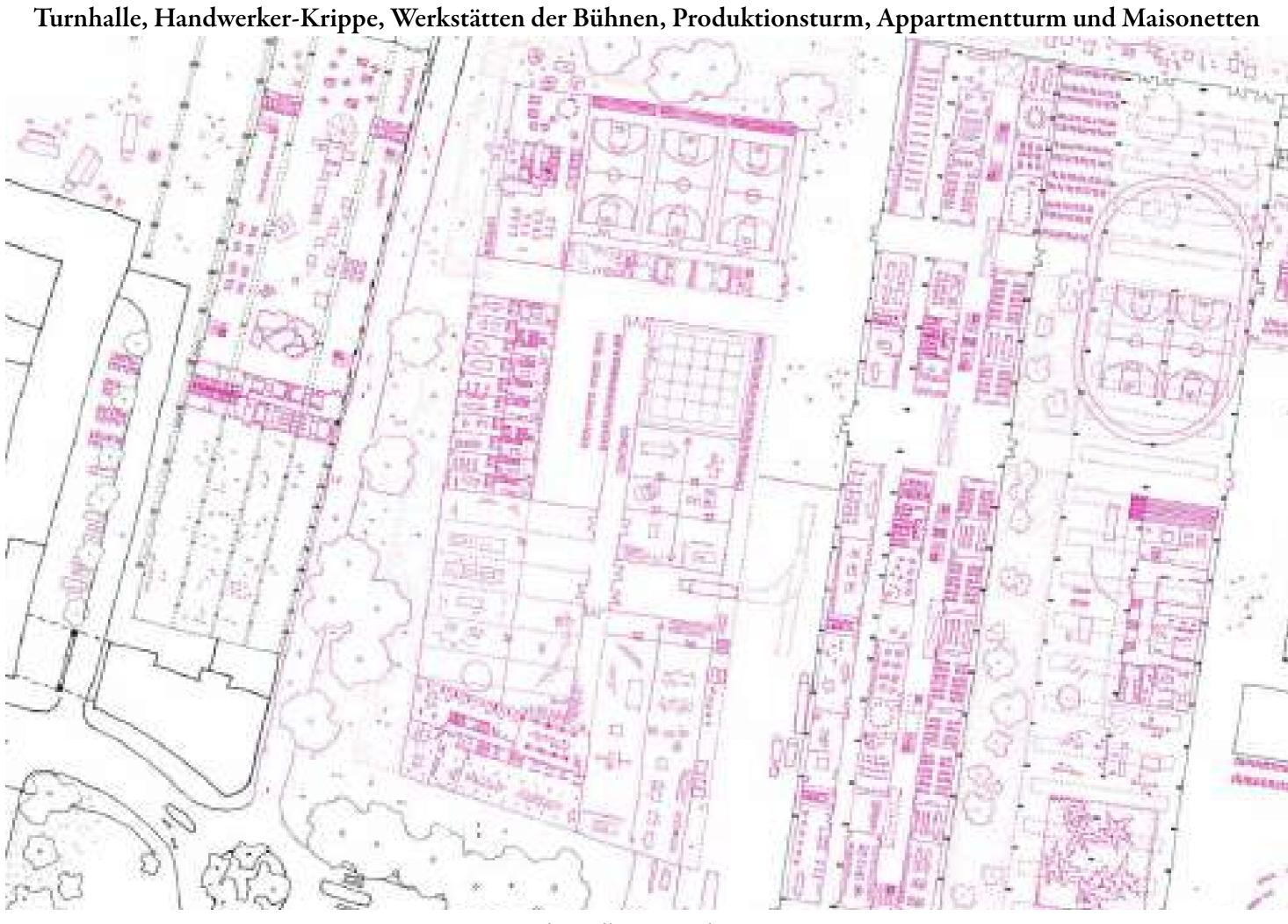
BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Im Werkhof von der Schule zur Festhalle

BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Baufeld 1 Konglomerat

BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Baufeld 2 Haus am Garten

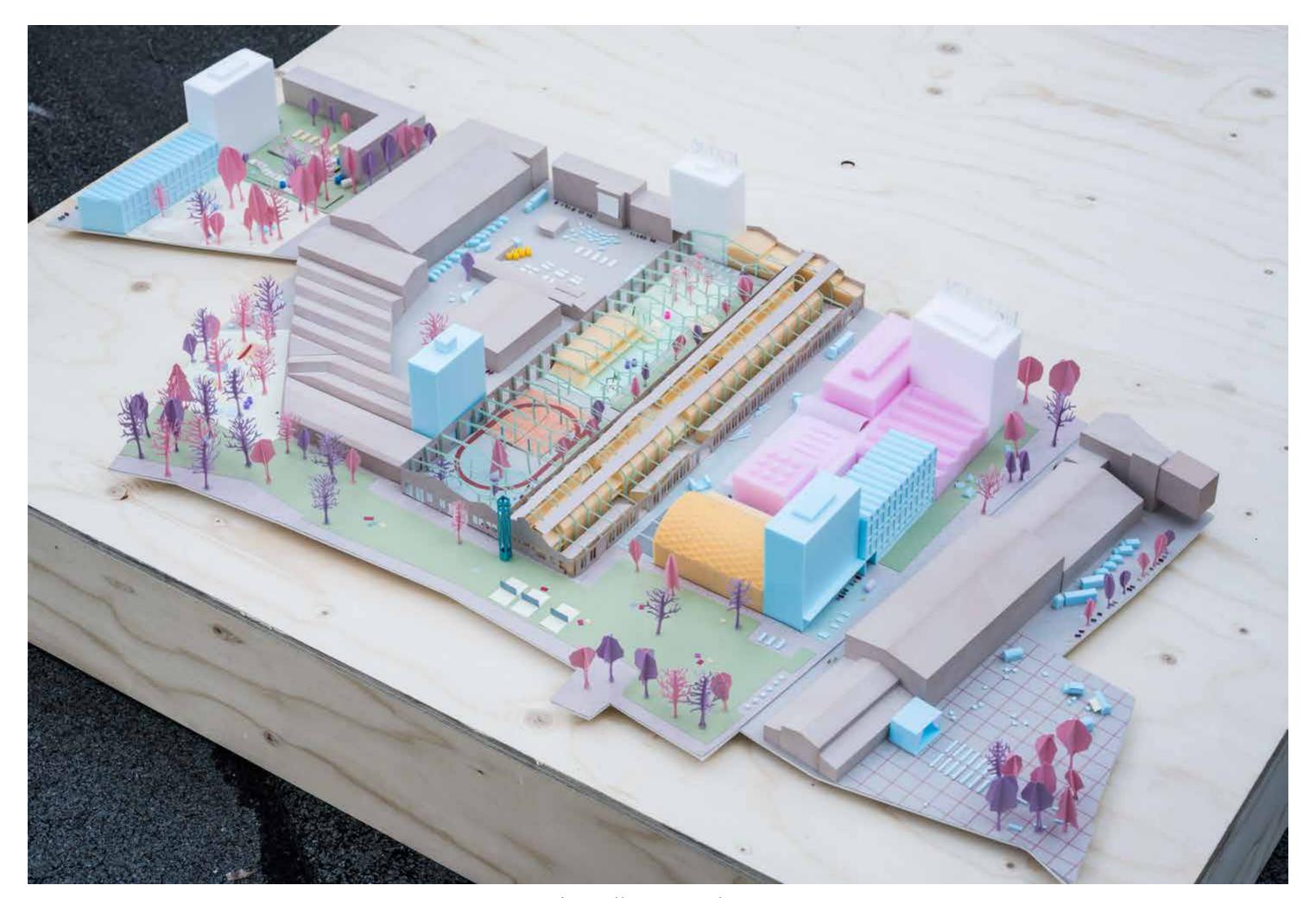


BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

Maisonetten und Gewerbehaus am Garten



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK



BeL + Studio Vulkan + Guido Spars + SVK

PLANUNGSTEAMS

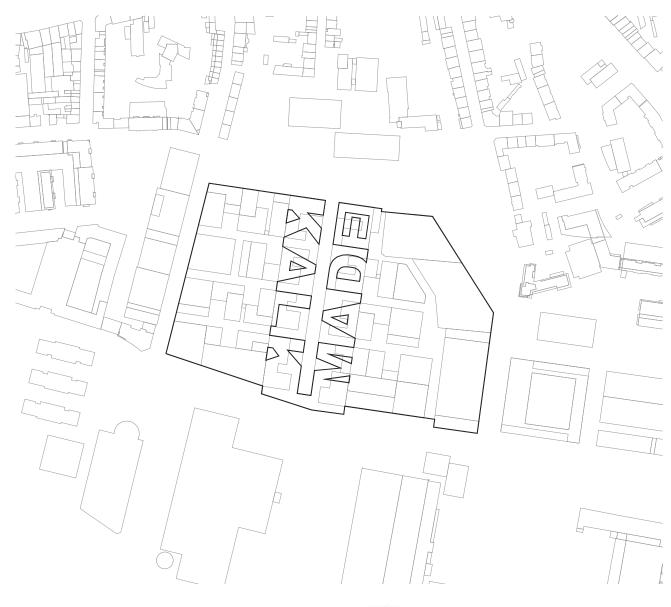


TEAM 2

• Trint + Kreuder d.n.a. architekten, Köln (Architektur/Städtebau)

mit

- Lill + Sparla, Köln (Landschaftsarchitektur)
- Brenner Bernard Ingenieure, Köln (Verkehrsplanung)
- CG-Gruppe, Berlin (Projektentwicklung)

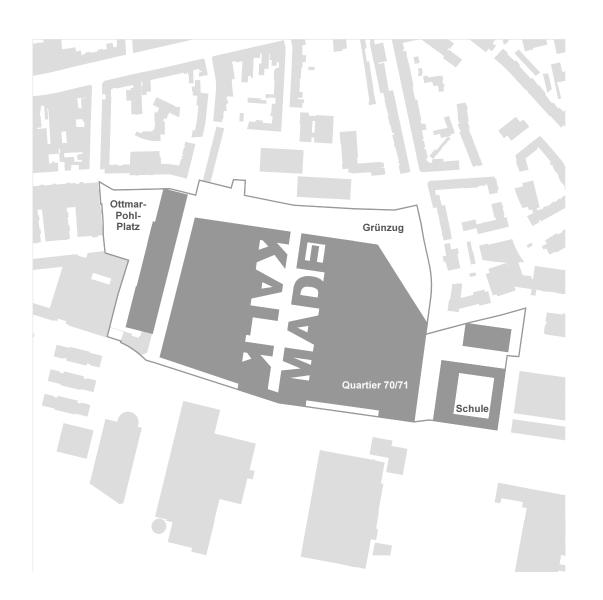












4 zentrale Aufgaben:

- Belebung des Ottmar-Pohl-Platzes und der Hallen Kalk
- Entwicklung der Hallen 70/71 und ihres Umfelds zu einem sozial, kulturell und ökonomisch pulsierenden Quartier
- Optimale Integration der Gesamtschule
- Einbindung des vorgesehenen Grünzugs in ein engmaschiges Netz von Grünverbindungen



Belebung des Ottmar-Pohl-Platzes und der Hallen Kalk



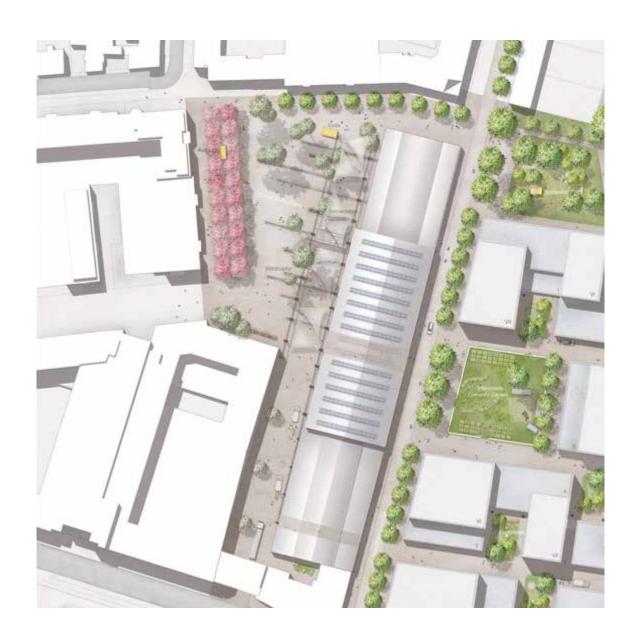
Bespielung der Kranbahn mit Außengastronomie von Schauspiel und Museum Ludwig

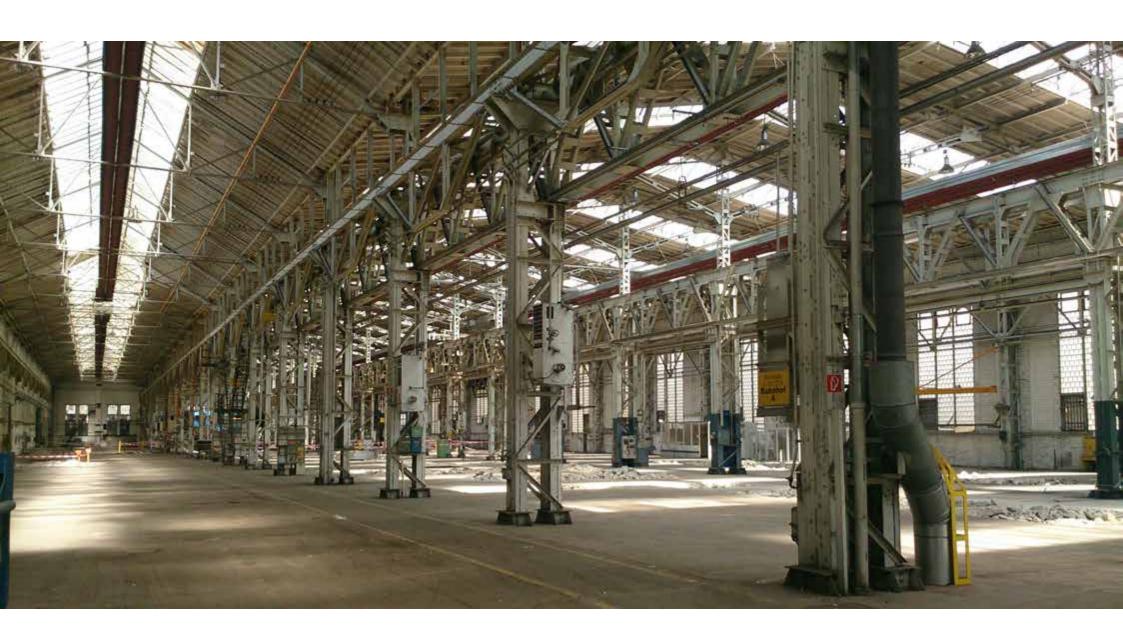


Zentraler Durchgang zur Neuerburgstraße mit Eingang für Museum Ludwig und "Markthalle der Kulturen"



"Markthalle der Kulturen" als neuer Magnet am Ottmar-Pohl-Platz



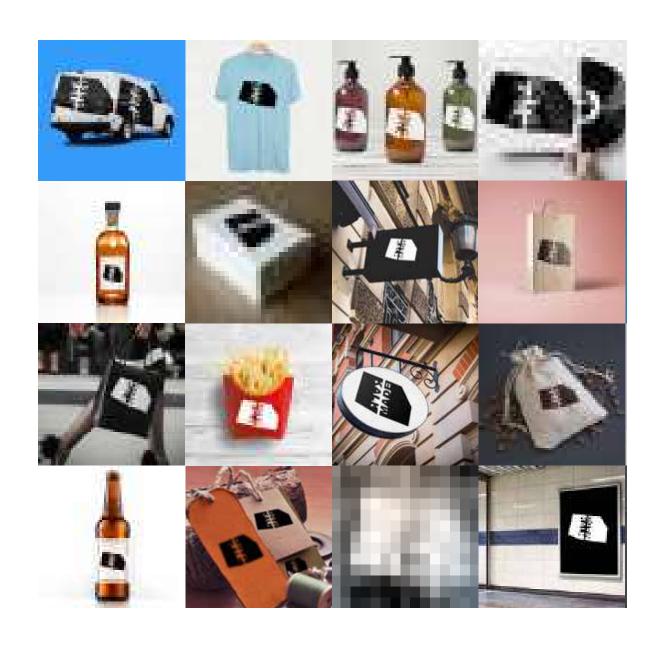


Entwicklung der Hallen 70/71 und ihres Umfelds zu einem sozial, kulturell und ökonomisch pulsierenden Quartier

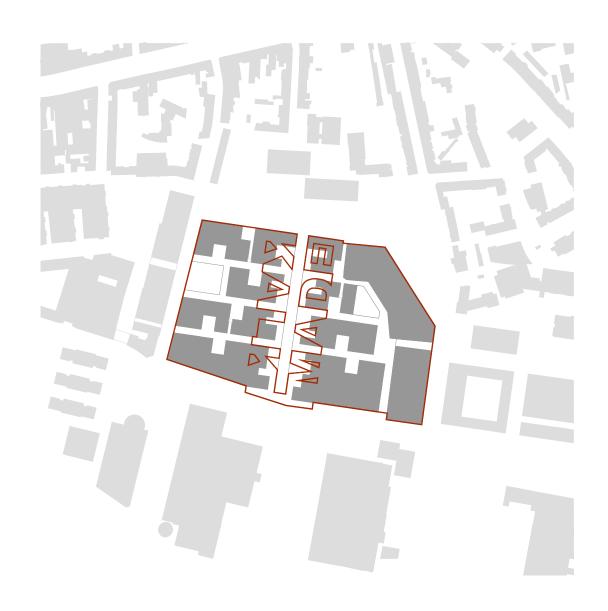


Die Hallen 70/71 als zentraler Stadtraum des Quartiers nicht-störende gewerbliche Produktion als prägende Nutzung





Eine eigenständige, lokale Produktion könnte zu einer Marke werden, zu KALK.MADE





- gewerbliche, produzierende Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Technologie, Medien sowie innovative Gewerbekonzepte wie z.B. Gründerzentren (Co-Working, Co-Living, etc.)
- Werkstätten der Bühnen der Stadt Köln
- sozio-kulturelle Nutzungen an der Christian-Sünner-Straße
- Wohnen in den oberen Geschossen, vorwiegend als ergänzende, die Mischung abrundende Nutzung



 Zwischennutzung von Halle 63 ("Orangerie") als Ausstellungshalle für Kunstobjekte



Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sowie die Anlieferbereiche für Sattelzüge entlang der Dillenburger Straße können bereits in der ersten Realisierungsphase erstellt werden





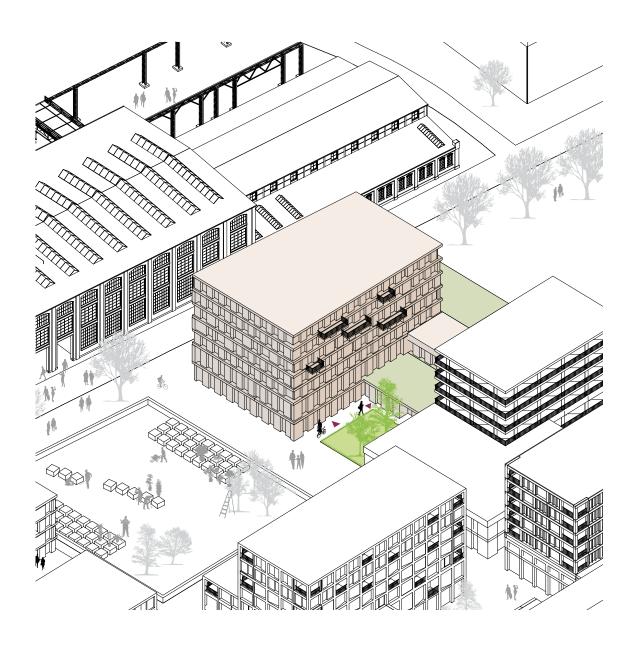
Halle und angrenzende Quartiere verzahnen sich



Die Gebäudesockel der angrenzenden Quartiere schreiben Traufhöhen und Materialität der Hallenfronten fort



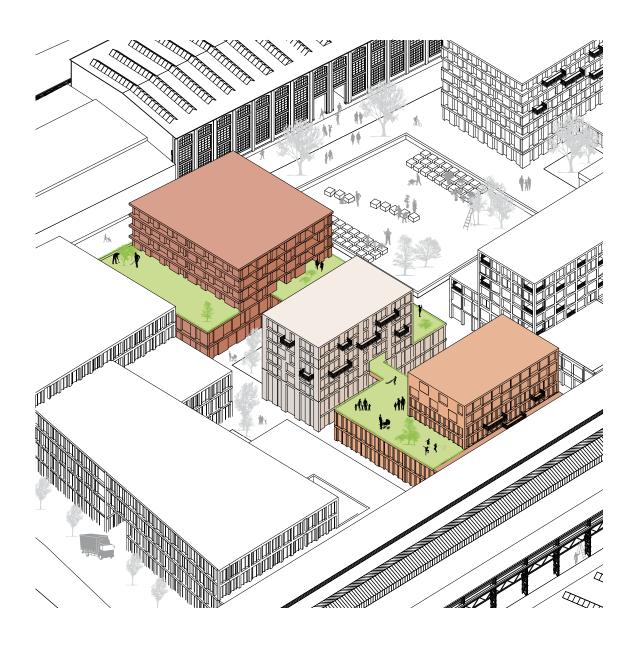
Gründerzentrum - Co-Working mit zentralem Präsentations-Atrium - Boardinghouse oder Co-Living-Lofts in den Obergeschossen



Halboffene Höfe bilden die Eingangsbereiche der Wohngebäude



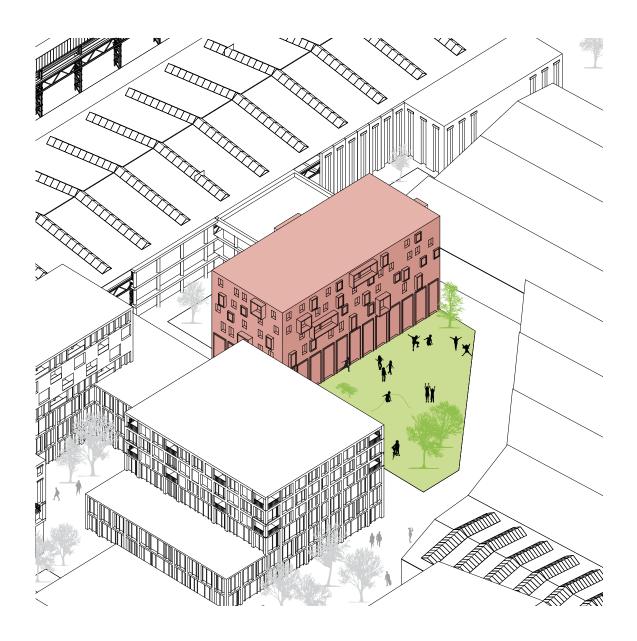
Die Eingangshöfe sind als Pocket-Parks intensiv begrünt



Die Dachgärten auf den gewerblichen Sockelgeschossen werden zu einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachlandschaft zusammengeschlossen



Kleinkinderspielen, Gemeinschaftsgärten geschützt vor den gewerblichen Aktivitäten



Kita als Quartiersbaustein, den Jugendnutzungen in den Hallen 59-60 zugeordnet



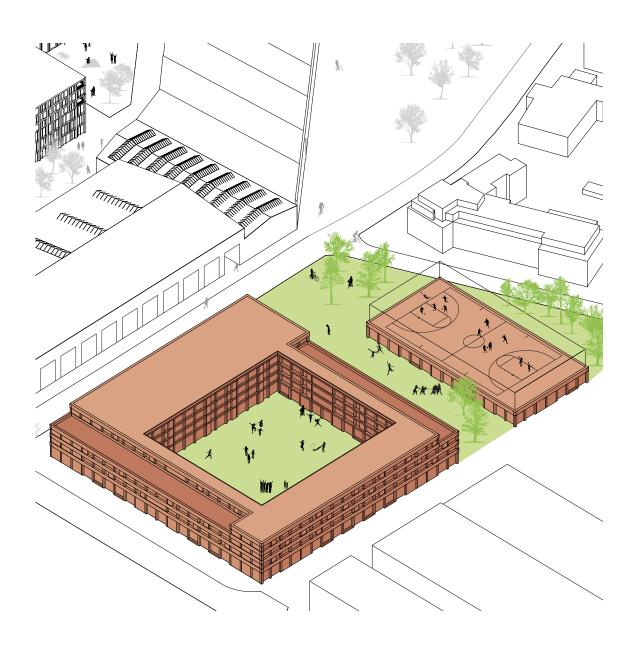
Die Nutzungen beider Quartiere sind durch ein engmaschiges Wegenetz miteinander fußläufig vernetzt



Verbindung der zentralen Halle Richtung Neuerburgstraße mit vorgelagerter Pflanzstelle



Verbindung der zentralen Halle Richtung Abenteuerhalle und Christian-Sünner-Straße



Die Gesamtschule ist als 4-geschossiger Stadtbaustein auch auf 12.000m² Grundstücksfläche zu den üblichen Kosten realisierbar.

Aussensportflächen auf dem Turnhallendach reduzieren den Freiflächenbedarf

Gesamtschule

