STADT- UND PROJEKTENTWICKLUNG. DOPPELTE KOMPETENZ. ERFOLGREICH FÜR KÖLN.

moderne stadt schafft vitale Quartiere für die wachsende Stadt und ermöglicht bezahlbares Wohnen in qualitätsvollen Immobilien. Mit großem Erfolg und zweifacher Kompetenz: Seit fast 50 Jahren verwirklicht das Unternehmen große Stadtentwicklungsprojekte, die das Gesicht Kölns nachhaltig verändern. Eindrucksvolle Beispiele dafür sind etwa der Rheinauhafen und das Clouth-Quartier. Innerhalb dieser Projekte ist moderne stadt mit der Entwicklung und dem Bau von Immobilien auch selbst als Bauträger aktiv.

Bezahlbares Wohnen in lebendigem Quartier

CLOUTH-QUARTIER: EIN NEUES STADT-QUARTIER FÜR MEHR ALS 3.000 MENSCHEN

In der Gesamtentwicklung des Clouth-Quartiers im Kölner Stadtteil Nippes liegt ein wesentlicher Fokus auf bezahlbarem Wohnen: Neben Eigentumswohnungen, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen umfasst das Projekt auch vergünstigte Genossenschafts- und Werkswohnungen sowie themenbezogene Baugruppenprojekte. Im vergangenen Jahr wurden die Zielgrenzen für die Wohnnutzung im Quartier um 20 % erhöht: Wenn das Projekt voraussichtlich Ende 2021 fertiggestellt sein wird, beherbergt das ehemalige Industrieareal nun 1.200 Wohneinheiten, etwa 30 % davon geförderte Wohnungen.

Fast 140 Jahre lang produzierte die von Franz Clouth gegründete Rheinische Gummiwarenfabrik mitten in Köln-Nippes, bevor der Betrieb 2005 stillgelegt wurde. Die Stadt Köln erwarb das 14,5 Hektar große Gelände und lobte einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb aus. Dessen Ziel war es, aus der Industriebrache ein neues, wertvolles Stück Stadt zu machen – unter Federführung von moderne stadt. Das Konzept zeichnet sich dadurch aus, dass es auf den vorgefundenen Strukturen aufbaut und die denkmalgeschützten Hallen, Einfassungsmauern und Torgebäude schlüssig in die Neuplanung einbezieht.

Clouth-Quartier

Ein neues Stadtquartier für mehr als 3.000 Menschen

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF / BRI	ca. 150.000 m² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Künstlerateliers, Kita, Freizeit, Gastronomie, Bildung
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren

WA 14 | Projektwentwicklung der moderne stadt
Werkswohnungen Stadtwerke Köln GmbH
Lorber Paul Architekten

Baugruppe „Stadtteilchen“
Kölner Architekturpreis 2017
office 03 Architekten

WA 15 | Projektwentwicklung der moderne stadt
Eigentumswohnungen
kister scheithauer gross architekten

Der Bauphase gingen umfassende Qualifizierungsverfahren voraus. Mit Ideenwettbewerben für die Gebäude und Freiflächen sowie der sorgfältigen Auswahl der Baugruppen konnte eine hohe Akzeptanz des Quartiers bei Neubewohnern und bestehenden Nachbarschaften erreicht werden. Dies gilt insbesondere für die Grün- und Freiflächen, die der Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders dienen.

Großer Wert wurde darauf gelegt, das Quartier in die sozialen und kulturellen Strukturen des Stadtviertels Köln-Nippes einzubinden – auch hinsichtlich der Wegeführung: Das jahrzehntelang nur Firmenangehörigen zugängliche Industriegelände wurde geöffnet. Neue Rad- und Fußgängerwege verbinden die Bestandsquartiere im Westen mit dem Clouth-Gelände, dem Johannes-Giesberts-Park und der Straßenbahn-Haltestelle im Osten. Neben Atelierangeboten für freie Künstler und der Ansiedlung von Unternehmen der Kreativwirtschaft wurde im Clouth-Quartier ein Schwerpunkt auf die Schaffung von Bildungs- und sozialen Einrichtungen gelegt. Dazu zählen gemeinnützige Organisationen wie zwei Kitas, eine Spielewerkstatt sowie eine Jugendfilmschule, weitere Bildungseinrichtungen sind in Planung. Ergänzt wird die nachhaltige Ausrichtung durch innovative Dienstleistungen wie Mobilitätshubs für Quartiersbewohner und Quartiersnachbarn.

Ausgezeichnet wohnen

So überzeugend ist das Konzept des Clouth-Quartiers, dass es im April 2018 in der Kategorie „Soziale Quartiersentwicklung“ mit dem begehrten **polis Award** in Silber prämiert wurde. Die vom Vorstandsvorsitzenden der Bundesstiftung Baukultur geleitete Jury ist hochkarätig mit Vertretern von Verbänden, Entwicklern, Architekten, Immobilienunternehmen und Städten besetzt. In ihrer Begründung erkennt das Gremium die Entwicklung des Clouth-Quartiers als eine zukunftsweisende Antwort darauf, wie die Entstehung von qualitätsvollem Wohnraum einer hohen Nachfrage entgegenkommen kann. Besonders lobt die Jury die Vielseitigkeit, die in dem neuen Quartier entsteht, indem private und öffentlich geförderte Wohnformen im Einklang mit sozialen Einrichtungen, Kreativwirtschaft und Sharing-Angeboten stehen. Besondere Anerkennung fand bei den Preisrichtern darüber hinaus die gelungene Einbindung des Quartiers in das soziokulturell ohnehin sehr bunte Stadtviertel Köln-Nippes. Um den Preis beworben hatten sich ca. 100 Kommunen, Entwicklungsgesellschaften, Architekten, Bauträger und Initiativen sowie Baugruppen.

Darüber hinaus wurde die Baugruppe „Stadtteilchen“ für ihr Wohngebäude „wegen seiner herausragenden Gestalt mit prägnanter Kubatur“, mit dem **Kölner Architekturpreis 2017** ausgezeichnet.

MEILENSTEINE CLOUTH-QUARTIER

16.12.2005
Nach fast 140 Jahren stellt die Clouth Gummiwerke AG die Produktion von Förderbändern in Köln-Nippes endgültig ein.

28.6.2012
moderne stadt wird durch die Stadt Köln beauftragt, den Wandel der Industriebrache zum neuen Stadtquartier zu gestalten.

15.3.2014
Nach umfangreichen Vorplanungen erfolgen erste Abbrucharbeiten und die Baureifmachung einzelner Baufelder.

4.1.2016
Die ersten Bewohner beziehen 92 im ersten Bauabschnitt fertiggestellte Wohnungen im Clouth-Quartier.

1.5.2017
Die Zielgrenzen für die Wohnnutzung im Quartier wurden um 20 % erhöht: Damit entstehen bis voraussichtlich Ende 2021 ca. 1.200 Wohneinheiten, 30 % davon auf den Förderwegen 1 und 2.

Stadtentwicklung

DEUTZER HAFEN KÖLN: QUARTIER AM WASSER

Bis 2030 werden im 37 Hektar großen ehemaligen innerstädtischen Industriehafen Deutz mehrere tausend Menschen leben und arbeiten. Damit gewinnt Köln ein neues Stadtviertel – direkt am Rhein, in Sichtweite des Doms. Städtebauliche Idee ist es, eine vitale Mischung aus Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu organisieren und durch attraktive Grün- und Freiflächen zu ergänzen. Das industriell geprägte Hafenerbe wird zur „DNA" des Quartiers, das mit architektonischer Vielfalt eine weitere städtebauliche Landmarke gegenüber dem Rheinauhafen setzen wird. Um auch im neuen Veedel eine sozial lebendige Mischung sicherzustellen, werden ca. 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet. Die Baufelder sollen auch durch themenspezifische Baugruppenvorhaben ergänzt werden. Im vergangenen Jahr ist das Projekt seiner Realisierung in zweifacher Hinsicht deutlich nähergekommen: Zum einen wurde der Integrierte Plan entwickelt und weitestgehend fertiggestellt. Der Integrierte Plan schafft die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der denkmalwerten Mühlen sowie aller weiteren Baufelder und er ist die Basis für die Bauleitplanung. Zum anderen hat der Handels- und Touristikkonzern REWE Group eine Absichtserklärung unterzeichnet, seine neue Konzernzentrale im Deutzer Hafen errichten zu wollen – ein wichtiger Meilenstein für das Projekt.

Deutzer Hafen Köln
Quartier am Wasser

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauliche Ausnutzbarkeit	ca. 560.000 m² Bruttogrundfläche
Nutzung	Wohnen, Arbeiten, Freizeit
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Fakten	ca. 6.900 Einwohner ca. 6.000 Arbeitsplätze 30 % öffentlich geförderter Wohnraum

NEUE MITTE PORZ: FRISCHES LEBEN IN DER CITY

Seit 2009 stand in der Porzer Innenstadt das frühere Hertie-Kaufhaus leer – die Fußgängerzone und damit das gesamte Zentrum waren zusehends verödet. Um die Porzer City aufzuwerten und wirtschaftlich neue Impulse zu setzen, wird dieser städtebauliche Missstand nun behoben: Die Stadt Köln hat die ehemalige Kaufhausimmobilie erworben und moderne stadt erst mit der Planung, dann mit der Umsetzung der „neue mitte porz" betraut. Gemeinsam mit JSWD Architekten, Köln, wurden zunächst die Zukunftsoptionen des Standortes untersucht, bevor ein städtebauliches Konzept entwickelt wurde, das Bürger, Fachleute und die Politik als Entscheidungsträger gleichermaßen überzeugte: Drei gemischt genutzte Baukörper gliedern den Friedrich-Ebert-Platz. Eine attraktive Umfeldgestaltung schafft neue Aufenthaltsqualität und bringt durch kluge Wegeführungen und Sichtachsen den nahen Rhein in das Bewusstsein vor Ort zurück. 2017 erfolgte der Verkauf der zu entwickelnden Flächen an moderne stadt, im Herbst wurde mit dem Abbruch der Bestandsbauten begonnen. Zeitgleich läuft die Planung der künftigen Gebäude auf Hochtouren, damit schon 2022 die neue mitte porz ihre Besucher willkommen heißen kann.

neue mitte porz

Frisches Leben in der City

FAKTEN ZUM PROJEKT

BGF	ca. 18.500 m²
Nutzung	Handel und Wohnen, kirchliche Nutzungen
Bauherren	unterschiedliche Bauherren und Investoren
Entwicklungs-stand (2017)	Abbruch und Verbau in Umsetzung, Bebauungsplan in Bearbeitung, Planungen Häuser 1 bis 3 laufend, Verkauf Baufeld 2

BUTZWEILERHOF: WIEDERBELEBUNG FÜR DAS LUFTKREUZ DES WESTENS

Wo sich in den Zwanziger- und Dreißigerjahren einer der größten Flughäfen Deutschlands befand, entwickelt sich im Kölner Nordwesten auf 550.000 m² derzeit ein vitales Quartier: der Butzweilerhof. Mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeeinheiten sowie öffentlichen Einrichtungen entsteht im neuen Veedel ein vielfältiges und lebendiges Umfeld, das den Bedürfnissen der wachsenden Stadt in besonderer Weise gerecht wird. Zunächst als Gewerbe- und Medienpark geplant, kam das Projekt ins Stocken. Erst durch einen Eigentümerwechsel und das Engagement von moderne stadt nahmen die Pläne wieder Fahrt auf – mit einem neuen Konzept, das eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten vorsieht. Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und geförderte Mietwohnungen bieten ca. 2.800 Menschen Platz und sorgen für einen ausgewogenen sozialen Mix und bezahlbaren Wohnraum.

Im Zentrum des Butzweilerhofs steht das denkmalgeschützte ehemalige Flughafengebäude aus den Dreißigerjahren. Mit der Motorworld, einem Erlebnispark für Automobilliebhaber, wurde eine angemessene Nutzung gefunden, die das Stadtviertel auch über seine neuen Bewohner und die Mitarbeiter der hier angesiedelten Unternehmen hinaus für viele Menschen zu einem Anziehungspunkt machen wird.

Butzweilerhof

Wiederbelebung für das Luftkreuz des Westens

FAKTEN ZUM PROJEKT

Gesamtfläche	550.000 m²
Nutzung	24,2 % Einzelhandel 26,2 % Büros 14,5 % Wohnen, davon 100 Einfamilienhäuser und 820 Wohneinheiten
Fertigstellung	voraussichtlich 2022

Projektentwicklung

CHRISTIANSTRASSE/ LEYENDECKERSTRASSE, EHRENFELD: LÜCKENSCHLUSS

Ende 2014 hat moderne stadt ein 8.800 m² großes Grundstück zwischen Leyendecker- und Christianstraße in Ehrenfeld von der Stadt Köln erworben. Nach dem Abbruch eines Metall verarbeitenden Betriebes hatte es brachgelegen und war über Jahrzehnte zunehmend verwildert. Als Zeugnisse der lokalen Industriegeschichte hatten lediglich zwei kleine Arbeiterhäuser und ein Kopfsteinpflasterweg die Zeit überdauert.

Ein Teil der Grundstücksfläche wurde von moderne stadt erschlossen, baufertig gemacht und zur Realisierung von 40 geförderten Wohneinheiten an die GAG Immobilien AG veräußert. 51 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und Wohnflächen von ca. 60 bis 150 m² werden durch moderne stadt in drei Gebäuden selbst errichtet. Sie werden im Jahr 2018 fertiggestellt und den Erwerbern übergeben. Zwei weitere Teile des Grundstücks mit einem denkmalgeschützten Bestandsgebäude wurden 2017 zum Bau einer Kita und 2018 an eine Baugruppe verkauft.

Nachbarschaftliche Wegebeziehungen

Damit das gesamte Quartier autofrei bleiben kann, ist für die Fahrzeuge der Bewohner eine Tiefgarage geplant, die von der Christianstraße aus angefahren wird. Das Gelände bleibt für Fußgänger durchlässig, indem es die historische Achse eines Kopfsteinpflasterwegs bewahrt, der sich im Zentrum zu einer schön gestalteten Spielfläche hofartig aufweitet und eine direkte Verbindung zum Leo-Amann-Park schafft. Insgesamt entsteht ein geschützter Bereich, eine Art Dorfkern mit kleinteiligeren und niedrigeren Baukörpern, der den qualitätsvoll gestalteten privaten und halböffentlichen Freibereichen eine angenehme Intimität verleiht. Zusammen mit der modernen Interpretation einer klassischen Blockrandbebauung, die das Innere des Quartiers vor Lärmimmissionen schützt, ergibt sich ein harmonisches Gesamtbild, in dem Offenheit und Privatheit sorgfältig ausbalanciert sind. Im Frühsommer 2018 kann dieses neue Stück Ehrenfeld seinen künftigen Bewohnern übergeben werden – ein gutes Beispiel für das vielfältige Nebeneinander von Nutzungen und Wohnformen in einem kleinen Quartier.

Christianstraße/Leyendeckerstraße, Ehrenfeld
Mittendrin in Ehrenfeld

FAKTEN ZUM PROJEKT

Bauherr	moderne stadt
Architektur	Ute Piroeth Architektur, Köln
Fertigstellung	Frühjahr 2018
Nutzung	Eigentumswohnungen, geförderter Wohnungsbau, Baugruppe, Kita
Vertrieb	KSK Immobilien