

Interessengemeinschaft Neustadt-Nord/Villen-Viertel e.V. (IG NNV)

Positionspapier zu den Bauvorhaben
auf dem ehemaligen Gelände
der Zurich-Versicherung in 50668 Köln

- Beschluss des Vorstandes 18.12.2020 -

Vorbemerkung: Die Interessengemeinschaft Neustadt -Nord/Villen-Viertel e.V. setzt sich unter anderem für die Lebens- und Aufenthaltsqualität, das Stadtgrün und die Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes in dem Viertel ein, welches durch Theodor-Heuß-Ring, Riehler Straße, Elsa-Brandström-Straße und Rhein begrenzt wird. Die historische Bezeichnung für dieses Quartier ist kurz Villen-Viertel.

Hintergrund: Corpus Sireo, ein Tochterunternehmen des Schweizer Versicherers Swiss Life, hat 2015 das Gelände der Zurich-Versicherung im Villen-Viertel erworben und plant

- auf dem Teilgelände zwischen Riehler Straße – Worringer Straße – Oppenheimstraße, dem sogenannten **Campus I**, Wohnungen und Gewerbeflächen neu zu errichten und die dort befindlichen denkmalgeschützten Gebäude zu sanieren.
- auf dem Teilgelände zwischen Worringer Straße – Riehler Platz – Mevissenstraße, dem sogenannten **Campus II**, die Bestandsgebäude zu sanieren umzugestalten und weiterhin gewerblich zu nutzen. Das Vorhaben wird seit kurzem von Corpus Sireo als „Rheinzeit“ bezeichnet.

Dies bedeutet nach Einschätzung der IGNNV: Bebauung einer Fläche von insgesamt ca. 32.000 m² und eine Erhöhung der Nutzfläche auf dem Campus II von ca. 7.600 m² auf 11.000m².

Bauvorhaben auf dem Campus I

Die IGNNV ist der Auffassung, dass die Neubebauung des Campus I aufgrund der Bedeutung, des Umfangs, der Gestaltung und der Auswirkungen des Vorhabens für das Viertel im Wege eines ordentlichen Bebauungsplanverfahrens erfolgen muss. Die Stadt Köln hingegen beabsichtigt, aus für uns wenig transparenten Gründen das Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zu genehmigen. Eine Eingabe der IG NNV bei der Bezirksregierung mit dem Vorwurf eines Ermessensfehlgebrauchs der Stadt Köln wurde nach eingehender Prüfung abschlägig beschieden, es bestehe aus

fachaufsichtlicher Sicht keine Notwendigkeit, der Stadt Köln Maßnahmen zu empfehlen, auch wenn bestimmte Aspekte nicht als zufriedenstellend angesehen worden sind. Wir haben zwischenzeitlich nochmals insistiert.

Die IGNNV fordert auch unter diesen Gegebenheiten

- **einen Bebauungsplan für das gesamte Areal der ehemaligen Zurich Versicherung - also Campus I und Campus II,**
- **die Offenlegung des bzw. Erstellung eines Umweltgutachtens zu dem Bauvorhaben,** das die Auswirkungen auf das Stadtmikroklima untersucht,
- **die Erstellung eines qualitätsgesicherten, neutralen, Verkehrsgutachtens für das gesamte Areal** unter Berücksichtigung der Erhöhung der Nutzflächen im Campus II,
- **Die Erstellung eines Baubodengutachtens,** das auch die Verdrängung des Grundwassers und die Auswirkungen auf die umliegenden Grünflächen berücksichtigt und
- **eine Infrastrukturanalyse und -planung für das Viertel,** welche die Nahversorgung der Berufstätigen und Anwohner berücksichtigt.
- **die Offenlegung des städtebaulichen Vertrages zum Campus I:** Der Vorhabenträger sichert mit einem bisher geheim gehaltenen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Köln einige zentrale Merkmale des Vorhabens (u.a. 30 % Quote für geförderten Wohnungsbau, öffentlicher Zugang zu Wegen, Anlage von öffentlich zugänglichen Spielplätzen) zu. Wir wollen mit der Veröffentlichung die juristische Qualität des Vertrages, aber auch mögliche Gegenleistungen der Stadt Köln überprüfen und anregen.
- **Optimierung des Vorhabens auf dem Campus I:** Das Vorhaben soll nach aktuellem Stand abweichend von unserer Forderung - ohne Bebauungsplan und Beteiligung der Bürger - auf Basis des § 34 BauGB genehmigt werden. Das ist nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Aus unserer Sicht verletzt das Vorhaben mit folgenden Merkmalen derzeit diese Kriterien:
 - Die das Stadtbild prägende geplante Bebauung fügt sich nicht harmonisch ins Ortsbild ein.
 - Die Gebäude sind im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden ein Stockwerk zu hoch.
 - Die neuen Gebäude haben kein Satteldach, sondern Flachdächer.
 - Das geplante Eckgebäude Riehler Straße 88/ Worringer Straße zerstört die Formgebung des Riehler Platzes. Der Platz ist als Achteck angelegt. Mit der geplanten Ausführung des Eckgebäudes wird die Abschrägung zum Platz hin weitgehend aufgegeben und damit die Symmetrie des Platzes endgültig zerstört.
 - Der Anschluss des Eckgebäudes Riehler Straße 86/ Worringer Straße an das Gebäude Riehler Straße 88 berücksichtigt unserer Auffassung nach nicht die Belange des Denkmalschutzes. Der Sockel, der sich optisch an den Sockel des benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes

anschließt, muss in seiner Struktur und Erscheinungsform erhalten bleiben.

Wir fordern die Änderung der Planungen des Vorhabens, so dass eine Einfügung tatsächlich gegeben ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Nur dann ist das Vorhaben aus unserer Sicht genehmigungsfähig.

- **Eine Erhöhung der Anzahl der neu zu errichtenden Stellplätze:** Der Vorhabenträger plant, weniger Stellplätze zu errichten, als von der bisherigen Stellplatzverordnung vorgesehen ist. Aus unserer Sicht werden damit im Zusammenspiel mit den anderen Änderungen im Villenviertel (Flächenausweitung und -umnutzung auf dem Campus II, Nutzungsänderungen auf dem Oppenheim-Gelände, Umnutzung der Oberfinanzdirektion) absehbar erhebliche Parkplatzprobleme im Viertel erzeugt.
- **Eine Modernisierung und barrierefreie Gestaltung der Haltestelle „Reichensperger Platz“:** Die IGNNV setzt sich für eine Modernisierung der Haltestelle, die Einrichtung eines barrierefreien Zugangs und die Schaffung eines zweiten Ausgangs zum Riehler Platz ein. Durch das Bauprojekt wird die Anzahl der Nutzer dieser Haltestelle deutlich steigen und damit die Dringlichkeit der von der IGNNV vertretenen Forderungen.
- **Eine Begrünung in räumlicher Nähe, die die Verluste bei der einst vorhandenen Begrünung ausgleichen:** Für das Vorhaben mussten zahlreiche alte Bäume weichen. Außerdem werden die Grünflächen aufgrund des größeren Baukörpers erheblich verkleinert. Wir fordern eine ökologisch gleichwertige Ersatzbegrünung auf dem Areal oder zumindest in räumlicher Nähe. Die geplanten Flachdächer können dazu nur einen wesentlichen Beitrag leisten, wenn sie als intensive Begrünung angelegt werden (bisher ist nur eine sog. extensive Begrünung geplant, welche das Mikroklima kaum positiv beeinflusst). Das gilt auch für die Bepflanzung der Vorzonen vor den einzelnen Gebäuden. Auch eine Fassadenbegrünung könnte ein Beitrag in diesem Sinne sein. Die Plätze und Anlagen müssen zudem die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigen, das heißt zum Beispiel die Versickerung von Starkregen ermöglichen und die Entstehung von Hitzestaus vermeiden.
- **Den Erhalt des Portals der „Kleinen Aggripina“:** Das Gebäude Oppenheimstraße 4 enthält ein historisch bedeutsames Portal mit einer Darstellung der Aggripina – Stadtgründerin Köln und Namensgeberin der Versicherung, die die Gebäude errichtet hat. Wir fordern die ortsnahe Integration des gesamten Portals in eines der neuen Gebäude. So bleibt etwas von der Geschichte des Standorts erhalten. Bislang besteht nur die Zusage der Einlagerung.
- **Den Abschluss einer nachbarschaftlichen Vereinbarung:** Es ist gute Praxis bei vielen Bauvorhaben in Köln Themen der Bauzeit (u.a. zulässige Lärmniveaus, Staubbelastung, Arbeitszeiten, Schadensregulierung) im Wege einer nachbarschaftlichen Vereinbarung zu regeln. Wir fordern den Abschluss einer solchen Vereinbarung. Der bisherige Verweis auf das gesetzliche Minimum durch den Vorhabenträger ist aus unserer Sicht nicht ausreichend.
- **Eine zeitnahe, umfassende Information der betroffenen Bürger und Anwohner**

Bauvorhaben auf dem Campus II

Die IGNNV fordert:

- **Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Campus I und Campus II.**
- **Rechtzeitige, öffentliche Vorstellung der Planungen vor Erteilung baurechtlicher Genehmigungen, in Form einer Bürgerinformation:** Die geplanten Maßnahmen tangieren eine Vielzahl von Anwohnern. Derzeit erwägt der Vorhabenträger lediglich eine digitale Information nach Beginn der Arbeiten.
- **Den Erhalt der Kastanie auf dem Vorplatz Clever Str. 36/38:** Ein großer Baum wie die Kastanie, spendet Schatten, gibt Sauerstoff und reinigt die Luft. Keine Ersatzbepflanzung kann einen in Jahrzehnten gewachsenen Baum ersetzen. Der Baum ist unbedingt zu erhalten. Wir sehen keine Begründung für eine Fällung zumal der Baum entsprechend den bekannt gewordenen Fotos des Gebäudes „Rheinzeit C“ keine bauliche Einschränkung darstellt.
- **Den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Mevissenstraße 1-3:** Das Gebäude insgesamt sowie Teile im Inneren des Gebäudes wie das Treppenhaus, Foyer und die Fußböden stehen unter Denkmalschutz. Die IGNNV fordert den Schutz dieses Denkmals.
- **So viel Grün wie möglich, so wenig Oberflächenversiegelung wie nötig:** Die IGNNV fordert die Maximierung der bepflanzten Fläche und die Minimierung der zu versiegelnden Oberflächenversiegelung. Wenn Oberflächen versiegelt werden sollen, müssen Baustoffe bzw. Verlegungsmethoden gewählt werden, die eine zumindest teilweise Wasserversickerung möglich machen. Die bepflanzten Flächen sollen ökologisch hochwertig und mit hochwachsenden Pflanzen, am besten Bäumen bepflanzt werden.
- **Ökologische Auflagen für einen Grundstücksverkauf der Stadt Köln an Corpus Sireo:** Leider hat die Stadt Köln ein kleines Grundstück Ecke Worringer Straße/Riehler Platz 2020 an Corpus Sireo verkauft, ohne den Verkauf mit einer dauerhafte Auflage (am besten im Grundbuch) zu verbinden, die Fläche im Privatbereich des Gebäudes Worringer Straße 4-8 zu entsiegeln und als Grünfläche analog den Vorgärten in der Worringer Straße zu gestalten. Wir fordern unabhängig von dieser Vorgeschichte die Begrünung dieses Grundstücksstreifens in der Worringer Straße.
- **Lärm- und Mikroklimastandards:** Zwar sollte das Gelände des Campus II weiterhin gewerblich genutzt werden, um eine gute Mischung von Wohn- und gewerblicher Bebauung und Nutzung im Viertel zu wahren, aber die Lärm- und Mikroklimaschutzstandards sollten dem von Wohngebieten entsprechen.
- **Klimaanlagen entsprechend dem Standard eines Wohngebietes:** Corpus Sireo plant im Campus II eine Klimatisierung der Gebäude nachzurüsten. (Ein Teil der Gebäude verfügt schon heute über sog. Kühldecken.) Wir fordern die Klimaanlagen nur dann zu genehmigen, wenn hinsichtlich Lärm die höchsten Standards eines Wohngebietes eingehalten werden. Hinsichtlich der Abluft der Klimaanlagen sind weiterhin die Auswirkungen auf das Mikroklima bei der Genehmigung zu berücksichtigen.

- **Klimafreundliche Gestaltung von Vorplätzen, Parkflächen und Innenhöfen:** In der Stadt Köln herrscht Klimanotstand. Dieser Aspekt ist bei der Neugestaltung zu berücksichtigen.
- **Prüfung der Auswirkungen einer Erhöhung der Anzahl der Arbeitsplätze:** Nach bisheriger Kenntnis der IGNNV wird sich die Anzahl der Büroarbeitsplätze in den Gebäuden des Campus II wesentlich erhöhen. Hintergrund hierfür ist die veränderte Nutzung eines Teils der bisherigen Flächen. Die IGNNV fordert eine Prüfung der Auswirkungen dieser Nutzungsänderungen zum Beispiel im Hinblick auf die Nahversorgung der Mitarbeiter und die An- und Abreise dieser Mitarbeiter.
- **Den Abschluss einer nachbarschaftlichen Vereinbarung auch für das Gebiet des Campus II:** Die geplanten Bauarbeiten führen zu einer massiven Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität über Monate. Regelungen auf Basis des gesetzlichen Minimums reichen auch hier nicht aus. Aus unserer Sicht bietet eine nachbarschaftliche Vereinbarung die Möglichkeit zahlreiche Themen proaktiv zu regeln, statt sie anschließend aufwändig in Einzelverfahren zu klären.

Die IGNNV wünscht sich eine vorausschauende nachhaltige Arbeitsweise von Politik und Verwaltung sowie die Erstellung eines nachhaltigen Stadtentwicklungskonzepts für das gesamte Villen-Viertel in der Kölner Nordstadt. Dafür stehen wir gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.