

Köln e.V.

Vorstandsvorsitzender  
Christian Schaller

Stv. Vorstandsvorsitzende  
Kai Mettelsiefen

Geschäftsführung  
Dr. Ute Chibidziura

Ubierring 42  
50678 Köln

Telefon 02 21 / 32 73 37  
Telefax 02 21 / 33 12 97

bda-koeln@netcologne.de  
www.bda-koeln.de

**Dokumentation Aktionsprogramm  
„Unbestelltes Land“ zur plan04  
BDA - WiWAt - *synerg*on**



***synerg*on**

dipl Ing arch • jörg beste  
Wichterichstr.44, 50937 Köln  
0221 6201353 j.best@web.de

**INHALT**

<b>I</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Erarbeiten und Darstellen von Rahmenbedingungen und Beispielen</b>	<b>4</b>
	1. Eröffnungsveranstaltung Gesamtprojekt „Unbestelltes Land“	4
	2. Ausstellung Wettbewerbsdokumentation	4
	3. Ausstellung „Wohnen und Arbeiten“	5
	4. WiWAt-Symposium: Praxisbeispiele und Finanzierungsmodelle	5
	5. BDA-Symposion: Praxisbeispiele städtebaulicher Umsetzung	6
	6. Stadtteulführung: Örtlich/geschichtliche Zusammenhänge	8
	7. Diskussion der politisch/strukturellen Zusammenhänge	9
<b>III</b>	<b>Der Workshop: Räumliche Potentiale aus der Branche für den Stadtteil</b>	<b>10</b>
	1. Idee, Ziel und Zusammensetzung des Workshops	10
	2. Ausgangspunkte einer neuen Planung	11
	3. Ergebnisse der Arbeitsgruppen	11
	Arbeitsgruppe "Freiraum"	12
	Arbeitsgruppe "Süd"	13
	Arbeitsgruppe "Mitte/Nord"	15
	4. Erste Bausteine der städtebaulichen Entwicklung	16
	Drei Initialprojekte mit den Kräften vor Ort:	
	Initialprojekt "Brachenpark"	16
	Initialprojekt "Zwischennutzung Güterbahnhof"	17
	Initialprojekt "Von-Sparr-Platz"	17
	5. Kommunikative Prozessgestaltung - Innovative Verfahren	17
	6. Nächste Schritte	17
<b>IV</b>	<b>Fazit – Ausblick</b>	<b>18</b>
	Mülheim: Stadtteil mit Problemen und überraschenden Potentialen	
<b>V</b>	<b>Autoren und Beteiligte</b>	<b>19</b>

**I Einführung**

jb/rk

Im Rahmen der plan04 zeigten der BDA Köln und die Stadtteilgenossenschaft WiWAt eG in Zusammenarbeit mit den Bürgerdiensten Mülheim mit ihren Veranstaltungen, wie in einem Stadtteil, der sich schon lange in einem tiefen Strukturwandel befindet, neue Impulse zum Wohnen, Leben und Arbeiten entwickelt werden können.

Mülheim bietet dafür gute Voraussetzungen, weil hier eine Vielzahl von Initiativen und Vereinen, verbunden in den Mülheimer Bürgerdiensten, seit Jahren an konkreten Projekten zur Gestaltung des Stadtviertels und zur Verbesserung des Lebens seiner Bewohner arbeiten.

Das Schwerpunktthema *Wohnen* der plan04 wurde hierfür um den Bereich *Arbeiten* erweitert. Das Themenfeld „Wohnen, Leben und Arbeiten im Stadtteil“ war integriert in die Mülheimer Kulturwochen „Unbestelltes Land“ und bildete dabei - neben den Themenfeldern "Kunst" und "Geschichte" - einen der drei inhaltlichen Veranstaltungsbereiche der Kulturwochen auf der Industriebrache „Alter Güterbahnhof Mülheim“ zwischen Schanzenstraße, Von-Sparr-Straße und Keupstraße.

Die Industriebrache des alten Güterbahnhofs ist gut geeignet, weil hier bereits im Jahre 2002 mit einem Stadtteilforum ein Planungsprozess unter Beteiligung der Bürger stattgefunden hatte, der jetzt wieder aufgenommen werden konnte.

Der Hintergrund für die Aktionen ist, dass die Mülheimer Initiativen auf diesem Gelände die lebendige Symbiose der Gründerzeitquartiere mit Arbeiten und Wohnen für die im Viertel ansässigen Menschen und ihre Bedürfnisse ausweiten möchten. Hier soll den sozialen Problemen, unter denen der Stadtteil seit dem Wegbrechen der Industriearbeitsplätze leidet, mit entsprechenden Konzepten auf den Flächenpotentialen begegnet werden, die der Stadtteil noch bereit hält. Die seit 40 Jahren brachliegende Fläche mitten im Stadtteil Köln-Mülheim bietet dazu eine hervorragende Gelegenheit.

Sie bietet zum einen die Chance für die Zusammenführung isolierter Gebiete des Stadtteils, die um die ehemalige Industrie herum entstanden und nun von Brachen und mindergenutzten Gebieten voneinander getrennt sind. Besonders deutlich ist dieses Phänomen der Isolation in der Keupstrasse festzustellen. Hier ist Integration nicht nur ein kulturelles und soziales, sondern konkret auch ein räumliches Problem.

Zum anderen fehlen dem Stadtteil weitere Möglichkeiten für Angebote niedrigschwelliger Arbeitsplätze, die geeignet sind, Menschen mit sozialen Schwierigkeiten wieder in einen Arbeitsprozess zu integrieren und ihnen damit die Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Leben ohne öffentliche Hilfen zu ermöglichen.

Ziel der Veranstaltung war es daher, Bürger zu ermutigen im Dialog mit Architekten, Stadtplanern und Politikern ihre Vorstellungen von Wohnen und Arbeiten in der Stadt zu entwickeln und in eine Planung einzubringen, wofür im Zelt auf der Industriebrache eine Planwerkstatt als Workshop stattfand.

Hierzu wurden auch Vertreter der Grundstückseigentümer eingeladen, um die Gelegenheit zu nutzen, die im Stadtteil vorhandenen Ideen und Entwicklungspotentiale sowie ihre Protagonisten kennen zu lernen und weiterführende Dialoge zu ermöglichen.

Als Vorbereitung dieser Arbeitsphase wurden die Menschen zunächst mit Ausstellungen, Aktionen, Installationen, Inszenierungen, Vorträgen und Diskussionen auf die Fläche eingeladen, um die es dabei ging.

## II Erarbeiten und Darstellen von Rahmenbedingungen und Beispielen

Der erste große Block von Veranstaltungen diente der Erarbeitung und Vermittlung der Rahmenbedingungen, die die Basis weiteren Vorgehens vor Ort bildeten. Dazu gehörten sowohl soziale als auch geschichtliche, räumliche und planerische Rahmenbedingungen, die zu berücksichtigen waren. Die vorgefundenen Rahmenbedingungen wurden ergänzt durch Beispiele möglichen Vorgehens, interessanter Lösungsansätze vergleichbarer Stadtfelder und kreativer Finanzierungsmöglichkeiten aus den Niederlanden, der Schweiz und anderen deutschen Städten.

### 1. Eröffnungsveranstaltung Gesamtprojekt „Unbestelltes Land“ *rk*

Am Freitag, dem 24.09. eröffnete Oberbürgermeister Fritz Schramma als Schirmherr die Veranstaltungswochen „Unbestelltes Land“ im Kulturbunker an der Berliner Straße. Er ging dabei auf die besonderen Verhältnisse in Mülheim ein, und stellte eine Verbindung zwischen Kunst, Geschichte und Stadtplanung her. Auszug aus dem Grußwort des Oberbürgermeisters:

„Kulturwochen in Köln-Mülheim - das bedeutet eine Vielzahl von Veranstaltungen im Rechtsrheinischen, die zugleich mehrere Themenfelder und Bereiche beinhalten: Kunst, Kultur sowie Geschichte und Architektur. Doch wo findet sich hier nun der rote Faden? Der rote Faden ist der Mensch, der Mensch, der hier wohnt, lebt und arbeitet. Die Stärke von Köln-Mülheim waren immer seine Menschen. In einer Zeit vielfältiger Veränderungen und Neuerungen halten die Mülheimer zusammen und gehen nach vorn. (...) Die Veranstaltungen im Rahmen von plan04 thematisieren die aktuellen Fragen unserer Zeit in einem Stadtteil, der sich mitten im Strukturwandel befindet. So wird auf unterschiedlichen Ebenen nach Antworten gesucht, wie das Leben, wie Wohnen und Arbeiten im Stadtteil zukünftig noch menschengerechter aussehen könnte.“

Es folgten Einführungen in die Themenfelder Stadtentwicklung (Christian Schaller, BDA Köln); Kunst (Susanne Kieselstein, Kulturamt der Stadt Köln) und Geschichte (Peter Bach, Mülheimer Geschichtswerkstatt e.V.)

Die Eröffnungsveranstaltung wurde mitgestaltet durch Performances von Rochus Aust und Mary Noele Dupuis. Die Moderation hatte Jürgen Keimer vom WDR.

### 2. Ausstellung Wettbewerbsdokumentation *jb*

Den Diskussionen um die Flächen des ehemaligen Mülheimer Güterbahnhofs gingen einige Überlegungen und Planungen voraus, die der BDA Köln als Grundlage der jetzigen Auseinandersetzung einbringen wollte.

Die Stadt Köln hatte 2002 in Zusammenarbeit mit der Aurelis Real Estate einen Wettbewerb für diese Flächen ausgelobt, der zum überwiegenden Teil eine Dienstleistungsnutzung in Ergänzung zum ungeplant entstandenen Medienstandort Schanzenstrasse vorsah. Aufgrund der inzwischen veränderten ökonomischen Verhältnisse fand die vorgesehene Entwicklung bisher nicht statt und es zeichnet sich eine solche Möglichkeit für den Standort auch mittelfristig nicht ab.

Der BDA Köln hat als Grundlage für eine Umorientierung der Planungen eine Ausstellung der Preise und Ankäufe des Wettbewerbs von 2002 auf der Empore des Cafés im Kulturbunker Mülheim präsentiert. Hier konnten noch einmal die Ideen für die räumliche Ordnung der Branche nachvollzogen und verglichen werden.

Vom 1.Preisträger des damaligen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Arge Büder+Menzel mit Busmann+Haberer) konnte der Entwurfsverfasser Architekt Kai Büder, BDA gewonnen werden, im weiteren Prozess seine vormalige Planung zusammen mit den Mülheimer Initiativen auf eine Veränderbarkeit der Nutzungen zu überprüfen. Hiermit war eine Kontinuität aus dem Wettbewerbsprozess heraus gegeben. Neben der Ermittlung für den Stadtteil sinnvoller Nutzungen und eine entsprechende Aktualisierung der Planung war diese Kontinuität für den BDA Köln ein weiterer wichtiger Aspekt der Veranstaltungsreihe.

### 3. Ausstellung „Wohnen und Arbeiten“

*jb*

Der BDA Köln hat seine Mitglieder im Sommer 2004 aufgerufen, eigene, realisierte Projekte zum Thema „Wohnen und Arbeiten“ für eine Ausstellung einzureichen.

Einerseits sind durch Wandlung von Arbeitsformen und Arbeitsbedingungen inzwischen immer größere Teile der Bevölkerung in der Lage, die eigentlich uralte Lebensform von Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe wieder zu realisieren.

Andererseits hat sich bei Planern und Nutzern die Erkenntnis durchgesetzt, dass Stadtteile mit verträglich gemischten Nutzungen lebendiger, identitätsstiftender sowie sozial und wirtschaftlich weniger krisenanfällig sind. Damit tragen diese Stadtteile zur qualitativen und quantitativen Stabilität unserer Städte entscheidend bei. Im Wettbewerb der Kommunen einer schrumpfenden Gesellschaft wird dies zunehmend von entscheidender Bedeutung sein.

Die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist allerdings mit Schwierigkeiten verbunden. Dies gilt in besonderem Maß beim Einfügen größerer innerstädtischer Konversionsflächen in ein existierendes Stadtgefüge. Die rechtlichen Rahmenbedingungen unseres Städtebau-Instrumentariums, die sich über Jahrzehnte entwickelt haben, lassen urbanere gemischte Strukturen nur sehr schwer entstehen. Gesetzliche Vorschriften und die entsprechende Rechtsprechung versuchen eher, alle möglichen Konfliktpotentiale durch räumliche Trennung der Funktionen zu vermeiden. Dazu kommt die häufige Abneigung von Investoren und Entwicklern, verschiedene Nutzungen in einer Gebäudestruktur zu kombinieren.

Um diesen Schwierigkeiten und Vorbehalten zu begegnen, hat der BDA Köln gelungene Beispiele seiner Mitglieder gesammelt und während der Plan 04 im Kulturbunker Mülheim präsentiert, um die Möglichkeiten des ehemaligen Güterbahnhofs an der Schanzenstraße für die Einfügung in die bestehende Stadtstruktur zu veranschaulichen.

Schon im kleineren Maßstab der gezeigten Projekte war das Potential spürbar, dass die räumliche Nähe von Freizeit und Arbeitszeit für die individuelle Lebensqualität und damit für den Stadtteil bietet. Diese Potentiale werden umso größer, je größer der Bereich ist, in dem sie entstehen. Die Kölner Architekten haben hier gezeigt, dass sie entsprechende Bauaufgaben hervorragend umsetzen können.

### 4. WiWat-Symposium: Praxisbeispiele und Finanzierungsmodelle

*rk*

Unter dem Titel „Der Blick über den Tellerrand und zurück“ fand am Sa. dem 25.09.04 im Zelt auf der Brache ein Diskussionsforum mit Praxisbeispielen für neue Modelle des Wohnens und Arbeitens statt. Moderiert wurde die Veranstaltung durch das Netz NRW. Die Referenten waren:

Paul Dijkstra, Solidair, Utrecht, Niederlande,

Dr. Burghard Flieger, Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens,  
Christian Presch, Bielefelder Selbsthilfe, Brings&Kauf AG,

Fritz Brinkmann, Möbelverbund, ehem. Beschäftigungsförderung Stadt Köln.

Paul Dijkstra von Solidair sprach über Erfolgsfaktoren und Grundsätze der Finanzierung, wie sie sich in der Arbeit dieses erfahrenen Entwicklers genossenschaftlicher Selbsthilfeprojekte herausgebildet haben.

Unter Erfolgsfaktoren für die Realisierung von Selbsthilfeprojekten nannte er:

- Kommunikation: Schaffung von Verständigungsebenen
- Frühe Zusammenarbeit mit Projektentwicklern
- Entwicklung von der Pionierpflanze zur Marktfähigkeit
- Gewinnung von Professionalität: Organisation und souveränes Auftreten
- Aneignung zu „meiner“/„unserer“ Sache (Identifikation)
- Disziplin, Ernsthaftigkeit, Ausdauer und Solidarität in der Mitarbeit

Für die Finanzierung stellte er als wichtige Formen heraus:

- Eigenanteile in Form von
    - A Eigen- /Arbeitsleistung
    - B finanzieller Eigenbeteiligung
  - Bürgschaften, sowohl kommunal als auch privat
  - Bankdarlehen
  - Stiftungen
  - Öffentliche Förderung nur für die Startphase-  
die Konzepte müssen aus sich selbst heraus tragfähig sein
- Christian Presch von der Bielefelder Selbsthilfe stellte das Secondhandkaufhaus „Brings&Kauf“ vor, das in Form einer gemeinnützigen AG betrieben wird.

Als Kriterien für derartige Projekte nannte er:

- Pfiffige, kreative Ideen und Mut
- Das soziale Interesse der Aktionäre muss vor dem Interesse an der Dividende stehen
- Landesbürgschaften für Kredite
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Wirtschaftlichkeit.

In diesem Zusammenhang sprach er auch über Umsatzeinbußen, die sein Unternehmen hinnehmen musste. Als Folge daraus gibt es eine Strategiediskussion, in der über neue Ziele gesprochen wird, hier konkret über die Gründung eines Integrationsbetriebs für Behinderte.

Fritz Brinkmann vom Kölner Möbelverbund sprach über die Erfahrungen dieses gemeinnützigen Trägers bei der Projektentwicklung in Köln.

Er nannte als Kriterien:

- Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung
- Klares Konzept als Voraussetzung
- Werbemittel und verlässliche Mitstreiter
- Verbindliche Strukturen
- Zuverlässige Ansprechpartner
- Moderationsfähigkeit zwischen unterschiedlichen Projektpartnern
- Anstreben von Professionalisierung
- Langer Atem für den Umgang mit der Kommunalpolitik
- Chancen entdecken, neue Allianzen suchen
- Die Projekte in die Agenda-Politik einbringen

In der anschließenden Diskussion mit den Initiativen und Vertretern aus Verwaltung und Politik wurde die Umsetzung dieser Erfahrungen und Kriterien in die aktuellen Projektideen diskutiert.

## 5. BDA-Symposion: Praxisbeispiele städtebaulicher Umsetzung *jb*

Der BDA Köln veranstaltete am Sa. 25.09.04 ein Symposium unter dem Titel „Neue Stadtbausteine auf Konversionsflächen“ mit Beiträgen von Projekten in Tübingen und Basel, die Anregungen für mögliche innovative Entwicklungen in Köln geben konnten.

Vorgelegt wurden die Projekte:

- Basel, Projekt ehemaliger Güterbahnhof Erlenmatt  
von Heinz Theus, Projektleiter im Stadtplanungsamt Kanton Basel-Stadt
- Tübingen, Projekte Tübinger Südstadt, Französisches Viertel  
von Cord Soehlke, Leiter Stadtplanungsamt Tübingen und  
von Axel Fröhlich, Investor und Bauherr in der Tübinger Südstadt

## **Projekt Basel Erlenmatt**

Das Projekt Basel Erlenmatt befindet sich auf einem aufgelassenen Güterbahnhofareal der Deutschen Bahn mitten in Kleinbasel, dem rechtsrheinischen Teil Basels. Dieser Stadtteil ist geprägt durch einen hohen Anteil von Immigranten, Großstrukturen, wie der Baseler Messe, diverser Industrieansiedlungen und großer Infrastrukturschneisen, wie Autobahnen und Bahntrassen. Somit ist hier eine Vergleichbarkeit nach Lage, ehemaliger Nutzung und sozialer wie struktureller Randbedingungen zu Köln Mülheim gegeben.

Bemerkenswert bei der Entwicklung des Projektes ist ein mehrstufiges Planungsverfahren mit ebenso mehrstufigem städtebaulichem Wettbewerbsverfahren, starker institutioneller Bürgerbeteiligung und einer engen institutionalisierten Zusammenarbeit der Grundstückseigentümer und Investoren mit der planenden Behörde. Hierfür wurden in einer Gesamtprojektsteuerungsgruppe alle Beteiligten zusammengefasst. Besonderes Kennzeichen des mehrstufigen Planungsprozesses ist weiterhin die konzeptionelle Einbeziehung von Zwischennutzungen und die Aufteilung des Projekts in Realisierungsetappen mit einem Zeithorizont von ca. 20 Jahren.

Das Areal wurde für eine zonierte Mischnutzung von Wohnen, Kleingewerbe, Einzelhandel, Unterhaltungsangebote, Ausbildungseinrichtungen und einen besonders großen Grünanteil vorgesehen.

Diese Nutzungen wurden mit den bestehenden Strukturen der umliegenden Quartiere über die ehemalige Grenze hinweg sorgfältig verflochten.

Besonders überraschend für die Kölner Zuhörer war die Tatsache, dass aufgrund der Bürgerbeteiligung der Grünanteil der Flächennutzung mehr als verdoppelt und gleichzeitig die vorgesehene Bruttogeschossfläche um ein Viertel reduziert wurde. Darüber hinaus schöpft der Kanton Basel-Stadt noch einen Planungsmehrwert der Flächen nach Abzug der Planungskosten von 50% ab. Trotz dieser Maßnahmen kann das Projekt wirtschaftlich realisiert werden.

## **Projekte Tübinger Südstadt, Französisches Viertel**

Die Projekte der Tübinger Südstadt befinden sich auf den Arealen von ehemaligen französischen Kasernen auf der dem Stadtzentrum gegenüberliegenden Neckarseite, die schon seit langem die als störend empfundenen Nutzungen der Stadt wie Bahnhof, Schlachthof, Gewerbegebiete, Kasernen und größere Infrastrukturschneisen aufzunehmen hatte.

Hier wurden die Flächen der ehemaligen Kasernen von der Stadt Tübingen aus Bundesbesitz erworben, um mit dem planungsrechtlichen Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein neues urbanes Viertel vor den Toren der Kernstadt zu planen.

Dies geschah mit einem städtebaulichen Wettbewerb, der möglichst viel der vorhandenen Bausubstanz in seinem Konzept zu berücksichtigen hatte unter gleichzeitiger konzeptioneller Einbeziehung von Zwischennutzungen, um Substanzverfall vorzubeugen und Nutzer gezielt aufzubauen, die bis in das fertiggestellte Viertel mitziehen können.

Die Planung sah eine kleinteilig parzellierte Blockrandbebauung mit Gewerbenutzung in den Erdgeschosszonen vor. Der Vertrieb der Flächen wurde von der Stadt Tübingen direkt über das Stadtansierungsamt organisiert. Er richtete sich vorrangig an sozial, kulturell und altersmäßig gemischte Bevölkerungsgruppen, die sich städtisches Wohnen auf dem Bauträgermarkt nicht hätten leisten können. Die einzelnen Parzellen wurden ausschließlich an Interessenten vermittelt, die sich als Bauherrngemeinschaften um einen ausführenden Architekten bildeten.

Die Struktur der Baufelder ist von einer sehr hohen Dichte gekennzeichnet, die um verkehrlich stark beruhigte Straßen liegen. So konnte eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Fläche bei sehr niedrigen Anschaffungskosten für die einzelnen Kleininvestoren erreicht werden. Dies hatte ein Angebot für von der Stadt erwünschte Bevölkerungsteile, wie junge Familien zur Folge und bewirkte eine hohe Identifikation der neuen Bewohner mit ihrem Stadtviertel.

Im Zuge der eigenhändigen Vermarktung der Grundstücke erwirtschaftete die Stadt Tübingen die Finanzmittel für die erforderliche Infrastruktur des Viertels wie die Erschließung der Baufelder, Schulen und Kindergärten. Weiterhin wurde durch die geforderte Nutzungsmischung eine große Zahl von wohnungsnahen Arbeitsplätzen geschaffen

Somit hat die Kommune hier einen wirtschaftlich und sozial stabilen und sehr beliebten Stadtteil ohne weitere Investitionsleistungen geschaffen, der deutschlandweit Modellcharakter besitzt. Neben den positiven sozialen Aspekten, die besonders für einen problembelasteten Stadtteil wie Mülheim wichtige stabilisierende Effekte hätten, wurden hier auch Investorenkreise erschlossen, die ebenso in großer Zahl in Köln zur Verfügung stünden, für die hier allerdings kaum Angebote existieren.

Gerade dieser Investorenkreis stellt mittelfristig den Bevölkerungsteil, dessen Abwanderung in die Umlandgemeinden verhindert werden muss.

## **6. Stadtteilfehrung: Örtlich/geschichtliche Zusammenhänge** rk

Unter dem Titel: „Übergänge – Grenzgänge“ fand am So, 26.09. 04 eine mehrstündige musikalische Wanderung mit den Talking Horns und Martin Stankowski statt, für deren Organisation die WiWAt e.G. und der BDA Köln in Kooperation mit dem Kulturamt der Stadt Köln verantwortlich zeichneten. Dieser Programmpunkt führte die drei Projektbausteine Kultur, Geschichte und Stadtentwicklung des Kulturwochenprogramms auf beeindruckende Weise zusammen.

Dazu hieß es in der Ankündigung: „Von Grenze zu reden, heißt, von der anderen Seite zu wissen, auch wenn man sie nicht kennt. Der Abstand zwischen Bunker und Brache, der Gegensatz von Wohnen und Arbeiten, der Unterschied von Broterwerb und Arbeitslosigkeit, auch der Übergang von Sprache zu Musik, immer wird dazwischen eine Linie überschritten, geht es um eine Grenze. Auch bei dieser Wanderung vom bestellten zum unbestellten Land und zurück, bei der unbekannte Orte im Mülheimer Norden erkundet und ihre Geschichte erzählt, aber auch bekannte Plätze neu interpretiert werden. Die Musik der Talking Horns und die Geschichten von Martin Stankowski sind die entsprechenden Medien.“

Die Wanderung startete am Zelt auf der Brache, führte vorbei an den Gebäuden des ehemaligen Güterbahnhofs, über die Keupstraße zur Holweider Straße, passierte die Carlswerkstraße, überquerte das Gelände der Drahtwerke Köln und das Gelände der ehemaligen Firma Martin & Pagenstecher zurück zur Industriebrache.

Die Teilnehmer erlebten so die Übergänge von Wohnen zu Arbeiten, den Wandel von Industriebetrieben zu Dienstleistungsunternehmen, von bebauten zu freien Flächen unter der Begleitung von sachkundigen Erläuterungen. Der Weg führte vorbei am temporären Skulpturenpark wieder zurück zum Zelt auf der Brache wo die Teilnehmer Gelegenheit hatten, sich über die Ziele der Planwoche zu informieren.



**7. Diskussion der politisch/strukturellen Zusammenhänge:**

rk

**Eine Zukunft für Mülheim, Strukturwandel in Zeiten der Globalisierung**

Prof. Wolfgang Richter von der FH Dortmund begann die Veranstaltung am Mo. dem 27.09.04. mit einem Impulsreferat, das den durch Globalisierungseffekte hervorgebrachten Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf die Städte und ihre Bevölkerung hervorhob.

Er forderte ein Eingreifen der öffentlichen Hand zugunsten der Modernisierungsverlierer und das zur Verfügung stellen ausreichender Flächen für gemeinnützige Zwecke.

Der BDA Köln wurde vertreten durch Christian Schaller, die Stadt Köln durch den zuständigen Teamleiter des Stadtplanungsamts Herrn Irion, die Jobbörse durch Frau Kaiser.

Von den Initiativen beteiligten sich: Rolf Sonnen von der CSH als Vertreter der Bürgerdienste, Ali Demir von der Interessengemeinschaft Keupstraße, Selda Özdogan von der „Jungen Keup“, Rainer Kippe, Michael Birkenbeul und Gisela Emons von WiWat e.G., Julia e.V. u.a.. Die Moderation hatte Heinrich Pacht.

Die bisherige Planung für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Mülheim wurde kritisiert. Insbesondere die Abtrennung von der Markgrafenstraße und die fast ausschließliche Gewerbenutzung wurden abgelehnt. Es wurde ein Konzept für eine Mischnutzung der Flächen sowie Übergänge zur Berlinerstraße, zum Clevischen Ring und zur Keupstraße gefordert.

Ein Medienghetto wurde genauso abgelehnt wie ein Armenghetto. Dafür wurde auf die wichtige Rolle der Bevölkerung im Planungsprozess hingewiesen und eine frühzeitige, kontinuierliche und professionelle Bürgerbeteiligung verlangt. Es bestand Übereinstimmung dahingehend, dass Unternehmer und Bürger Kompromisse schließen und für das Wohl des Viertels zusammenarbeiten müssen. Hierzu wurde der Wunsch ausgesprochen, mit dem Grundstückseigentümer Aurelis frühzeitig die Planungsideen der Bürger zu diskutieren.

Ein Starterprojekt könnte als Initialzündung für das neu entstehende Viertel dienen. Die IG Keupstraße berichtete in diesem Zusammenhang von ihrem Plan für einen deutsch-türkischen Bazar mit einem Büro und Geschäftskomplex an der Keupstraße.

Herr Irion vom Stadtplanungsamt betonte, dass es bei der Stadt ein Umdenken in Richtung Wohnnutzung gebe und dass in diese Überlegungen auch der Grundstückseigentümer eingebunden sei. Es sagte weiter, die Nutzung stehe noch nicht fest, und wünschte präzisere Vorstellungen hinsichtlich des Flächenbedarfs und konkreter Nutzungen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Workshop von Bürgern und Fachleuten in den nächsten drei Tagen die Gelegenheit geben wird, konkrete Vorstellungen hierzu zu erarbeiten.

## IV Der Workshop: Räumliche Potentiale aus der Branche für den Stadtteil

cd

### 1. Idee, Ziel und Zusammensetzung des Workshops

Im Anschluss an die in-put-Veranstaltungen mit Erfahrungsberichten aus anderen Städten, nach den Diskussionen zu Zukunftsperspektiven für Mülheim und nach den gemeinsamen Entdeckungsspaziergängen durch das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes hat der Workshop die Leitgedanken des Aktionsprogramms "Unbestelltes Land" mit Projektideen und städtebaulichen Bildern zur künftigen Entwicklung des Stadtteils konkretisiert.



Teilgenommen haben folgende Gruppen, Initiativen und Akteure: WiWAt, IG- Keupstraße, IG „Junge Keup“, Möbelverbund, BDA Köln, Architekt Kai Büder, Kiparlandschaftsarchitekten, Leitung: Frau Professor Christl Drey und andere.

### Das Wettbewerbsergebnis als Ausgangspunkt

Der "Städtebauliche Wettbewerb Schanzenstrasse" für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Köln Mülheim, den die Stadt Köln in Zusammenarbeit mit der Eigentümerin des größten Teils der Flächen, der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG im Jahr 2002 ausgelobt hat, hat für die räumlichen Potenziale des Standortes eine Vielzahl unterschiedlicher städtebauliche Entwürfe gezeigt.

Zum Zeitpunkt des Wettbewerbs schien auf dem Gelände aus Sicht des Planungsrechts und des Immissionsschutzes eine Mischnutzung mit Wohnungsbau noch undenkbar. Zudem legte es die Nachbarschaft des sich zuerst ungeplant entwickelnden Medienstandortes Schanzenstraße offensichtlich nahe, von einer nun geplanten Weiterentwicklung dieser imagerächtigen Nutzungen auszugehen und zumindest im Süden ausschließlich "hochwertiges (Medien-) Gewerbe" vorzusehen. Die Auslobung sah ein entsprechendes Programm vor, zusätzlich sollten Flächen für kleinere und mittelständische Betriebe geplant werden, wie es der Struktur des Stadtteils traditionell entspricht.

Den ersten Preis des Wettbewerbs erhielten die Arge Büder+Menzel mit Busmann+Haberer, Köln (Städtebau) gemeinsam mit dem Büro Kiparlandschaftsarchitekten Duisburg/Milano (Freiraum).

Das städtebauliche Grundgerüst des Entwurfs sieht im Westen entlang der Stadtbahn einen linearen Park, im Osten entlang der Schanzenstraße Baufelder mit Blöcken und im Norden kleinteilige Zeilenstrukturen vor. Herr Büder und Herr Kipar als Wettbewerbsverfasser haben sich bereit erklärt am Workshop mitzuwirken, indem sie Ihre Planung als Grundlage zur Verfügung stellten. Diese Planung erwies sich in der Diskussion als ausreichend robust und zugleich flexibel genug, um andere als ausschließlich gewerbliche Nutzungen zuzulassen und somit auch die Vorstellungen der beteiligten Bürger in ihrer Struktur zu verwirklichen.

## 2. Ausgangspunkte einer neuen Planung

Gegen das überholte Bild, ein neues Stadtquartier "monofunktional" und möglichst großräumig zu entwickeln, setzten BDA und WiWAt als Veranstalter des Workshops die Leitidee "Wohnen und Arbeiten" in unterschiedlicher Mischung und unterschiedlicher Körnung.

Ausgegangen wird bei diesem Leitgedanken von den *sozialen und ökonomischen*

*Potenzialen vor Ort*, wie sie die Initiativen und Akteure, die am Workshop teilgenommen haben beispielhaft anbieten. Hier sind insbesondere die Arbeitsbeschaffungsinitiativen und die IG Keupstraße zu nennen, die über beachtliche ökonomische Ressourcen verfügen. Während im übrigen Stadtgebiet in den klassischen Einzelhandelsstraßen der Leerstand zunimmt, klagen die Geschäftsleute der Keupstraße über mangelnde Expansionsmöglichkeiten.

Ausgegangen wird ferner von dem gegenwärtig einzigen, konkret benennbaren Bedarf für städtebauliche Entwicklungen: Der *Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen* in unterschiedlichsten Formen und Preislagen.

Ausgegangen wird drittens von dem *erheblichen Freiraumdefizit*, unter dem der Stadtteil insgesamt und die angrenzenden Quartiere insbesondere leiden.

Ausgegangen wird schließlich davon, nachhaltige, also zukunftsfähige und innovative Stadtentwicklung statt in Großinvestitionen in kleinteiligen, Projekten, also in "*parzellierbaren Bausteinen*" (wie im Tübinger Beispiel) zu planen.



## 3. Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Während der ersten Diskussionen im Plenum des Workshops kristallisierten sich drei Themenbereiche heraus, die der Ort, das städtebauliche Konzept und seine Anbindung an den Stadtteil nahe legten:

- Die Freiräume: Die vorhandene Brachenlandschaft, die Weiterentwicklung dieser zum geplanten Park sowie das System der öffentlichen Räume und der Erschließung bzw. Vernetzung der alten und des neuen Quartiers.
- Der Süden: Das Gebiet der ehemaligen Betriebsfeuerwehr und der alten Güterbahnhofshalle und damit die Anbindung an die Keupstraße und die Schanzenstrasse.
- Der Norden: Der neue zentrale Platz in Verlängerung der Von-Sparr-Strasse, seine verkehrliche Anbindung und die Gewerbefelder bis zum Bahndamm.

In drei Arbeitsgruppen wurde im Anschluss anhand des Wettbewerbsentwurfes diskutiert, phantasiert, ersonnen und festgehalten, wo und wie sich die unterschiedlichen Gruppen und Individuen in verschiedenen Maßstäben in dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wiederfinden könnten und welche weiterführenden Ideen, Leitprojekte und nächste Schritte denkbar wären. Die Ergebnisse sind im Folgenden thesenhaft zusammengefasst und in den Planskizzen des Workshops verortet.

## Arbeitsgruppe "Freiraum"

### Recycelte Landschaft:

#### Öffnen des Geländes, Durchwegung der Brachenlandschaft

Die Aktionswochen selbst haben die besondere Atmosphäre und die Freiraumqualitäten der Bahnbrache sichtbar gemacht, und gezeigt, wie vielfältig sie "gebraucht" werden kann. Der Begriff und die Bedeutung einer "Recycelten Landschaft" (Kipar) für das "in Wert setzen" von Stadträumen wurde intensiv diskutiert. Das Gelände zugänglich zu machen, es für den Stadtteil als Lebensraum zu öffnen und Schritt für Schritt weitere Nutzungen zu installieren, die mit dem langfristigen Konzept harmonisieren waren darauf aufbauende Überlegungen.

#### Freiraumprojekte als erste Bausteine des linearen Parks

Als Vorgriff auf die geplante Parkpassarelle entstand die Idee einen einfachen Holzsteg vom Süden bis zum Nordende des Geländes zu bauen, z.B. als Selbsthilfeprojekt. Kurzfristig und unaufwendig könnten auch die dringend benötigten Sport- und Spielflächen für Kinder und Jugendliche angelegt werden. Als lebendiger Sport- und Kulturraum im Freien würde so die Brache die beiden Quartiere verbinden, statt sie als Angstraum zu trennen. Erste einfache und innovative Parkelemente und Bepflanzungen können den Standort insgesamt schrittweise erheblich aufwerten und somit seine Wertigkeit auch schon vor dem Gesamtrealisierungszustand sichtbar machen.



#### Ost-West-Verknüpfung ermöglichen (Binnenverkehre)

Das bisherige Konzept erschließt die Baufelder ausschließlich von Osten. Demgegenüber wurde dringend angeregt, für die internen Verkehrsbeziehungen der beiden Quartiere Berliner Straße und Schanzen/Keupstraße eine West-Ost-Durchquerung vorzusehen, die schrittweise in das sich öffnende Gelände des Carlswerkes (F&G) fortzuführen ist. Dabei sollte das erste Erschließungselement in Verbindung mit dem zentralen "Von-Sparr-Platz" gebaut werden.

#### Stadtstraßen und Bahntrasse als qualitätvolle öffentliche Räume

Die geplante Markgrafenstraße soll - wie alle neuen Straßen insgesamt - als minimal dimensionierte aber großzügig begrünte Stadtstrasse mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden, die helfen kann, die Rückseitensituation der Bebauung im Westen aufzuwerten. In diesem Zusammenhang wurde auch vehement gefordert, die rein technische Gestaltung der Stadtbahntrasse mittelfristig umzubauen und mit einem einfachen, überquerbaren Gleiskörper wie in anderen Innenstadtsituationen auszustatten.

## Arbeitsgruppe "Süd"

### Leitprojekt Phase 1: Zwischennutzung des Güterbahnhofs als Gründerzentrum

Wie kein anderes Gebäude erzählen die alten Güterbahnhofshallen von der industriellen Geschichte des Ortes und prägen gemeinsam mit den Gebäuden der alten Feuerwache ganz wesentlich das Image des Standortes. Nicht ohne Grund bevorzugen medien- und kulturorientierte Gewerbe solche baulichen Unikate.

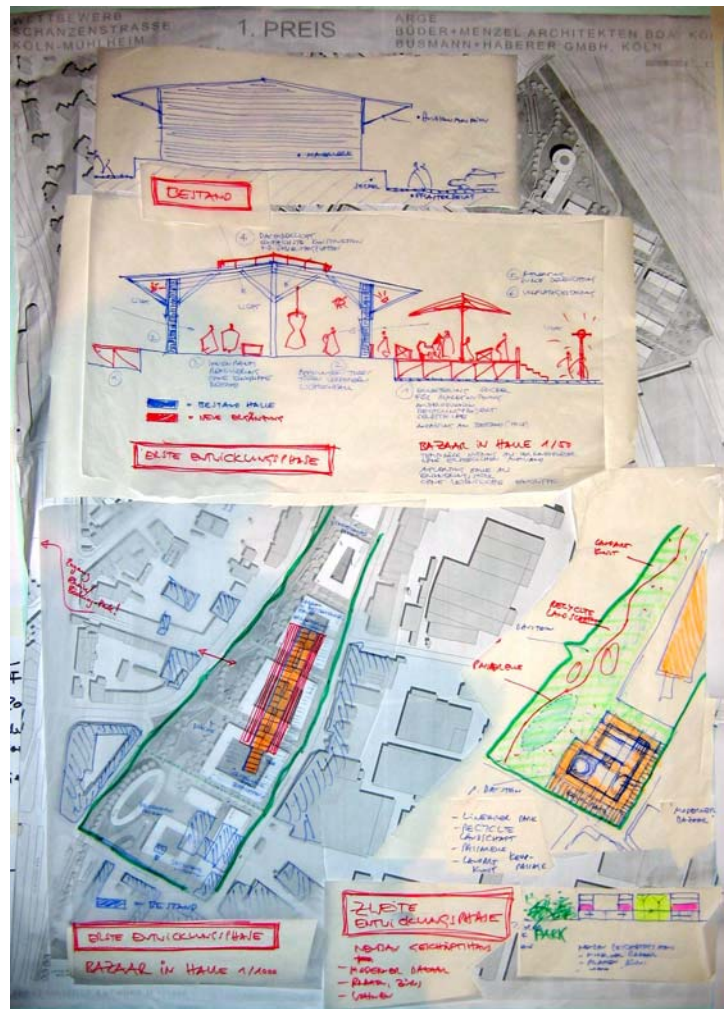
Für die kurzfristige Umnutzung der alten Bahnhofsgebäude steht eine ökonomisch starke Nutzergruppe bereit: Die IG Keupstraße entwickelte während des workshops Nutzungsmodelle, wie das Gebäude kurzfristig als internationaler Bazar entwickelt werden kann.

Als Zwischennutzung kann dieses Projekt das Gründerzentrum einer mittelfristig im südlichen Geländeteil zu bauenden Wohn- und Geschäftshausstruktur sein. Dieses Modell 'Gründerzentrum' lässt sich in der bestehenden Gebäudestruktur ebenso auf weitere Initiativen aus dem Viertel übertragen, wie Baurecyclinghof, Weißmöbelprojekt, Haushaltsprojekt und andere.

Dadurch kann der vorhandene Gebäudebestand während der Projektentwicklungsphase einfach und ökonomisch sinnvoll genutzt werden, um die Tragfähigkeit und Entwicklungspotentiale der Mülheimer Projektideen zu erproben.

### Leitprojekt Phase2: Neubauten für konkretisiertes Investitionsinteresse

Für den späteren Neubau eines internationalen Bazars wurden als Nutzungen Läden und nicht störendes Gewerbe sowie Praxisräume, Kanzleien und unterschiedliche Wohnformen - speziell auch für ältere Mitbürger, genannt. Dieses Vorhaben zu realisieren hat die IG Keupstraße gemeinsam mit anderen kleineren und mittelständischen Investoren bereits seit mehreren Jahren als ihr großes Interesse artikuliert und hierfür wirtschaftliche Konzepte nachgewiesen. Das Investitionsinteresse bewegt sich in einer Größenordnung von ca. 5.000 qm Bruttogeschossfläche.



## Ergebnis: Ein "Kölner Modellprojekt"

Ein solches privat finanziertes türkisch-deutsches Einzelhandels-, Kultur- und Wohnprojekt – Um-nutzung wie Neubau - ist als Modell für eine integrative Stadtentwicklung zukunftsweisend und in Deutschland bisher einzigartig. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Medienwelt der Schanzenstraße kann es darüber hinaus ein lebendiges Zeichen für das friedliche Nebeneinander unterschiedlicher Kulturen, Wirtschaftsbetriebe und Lebensstile sein. Somit also ein Kölner Modell?



## Neugestaltung Entree Keupstraße/Schanzenstraße

Mit einer gestalterischen Aufwertung des Stadtraums Schanzenstraße /Ecke Keupstraße, möglicherweise in Verbindung mit einer räumlichen Integration der alten Feuerwache müssen an diesem zentralen Ort kurzfristig erste Zeichen der Erneuerung im öffentlichen Raum gesetzt werden. Private Investitionen wie Modernisierungen, Dachausbauten und Nachverdichtungen sind an diesem dynamischen Standort bereits sichtbar.

## "Recycelte Landschaft" als Standortimage im Süden

Für den im ursprünglichen städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen prominent am Klevischen Ring gelegenen Hotelurm selbst mittelfristig Investoren zu finden, ist angesichts der Lage auf dem Kölner Hotelmarkt kaum wahrscheinlich. Stattdessen können an diesem z.Zt. eher trostlosen Ort als Imagesteigerung für den Auftakt der Projektphasen - unter in Anspruchnahme der Arbeitslosen- und Ausbildungsinitiativen im Stadtteil - erste Gestaltungselemente des linearen Parks die "recycelte Landschaft" kultivieren.

## Geschäfts-/Wohnhäuser im zweiten Schritt

Die im Workshop ermittelten Ideen vertragen sich alle mit einer mittelfristigen Neubebauung im südlichen Gebiet und bereiten hierfür ein positives Umfeld vor. In einer Weiterentwicklung und Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs im weiteren Dialog mit vorhandenen und möglichen Akteuren und Investoren ist eine solche schrittweise Zwischennutzung und Umsetzung in einzelnen Bausteinen räumlich und strategisch weiter zu konkretisieren. So könnte aus dem geplanten Hotelurm bspw. ein Wohnturm mit vielfältigem Wohnungsangebot entstehen.

## Arbeitsgruppe "Mitte/Nord"

### Leitprojekt: "Von-Sparr-Platz"

Das Umfeld der neuen Haltestelle der Stadtbahn und die verlängerte Von-Sparr-Straße in der Mitte des Geländes wurden als zweiter Schlüsselstandort für erste Entwicklungsbausteine des Gebietes diskutiert. Eine Neubebauung mit vielfältigen Nutzungen und Wohnungen bildet den Rahmen für einen neuen städtischen Platz, der dem neuen Quartier eine Mitte gibt.

Hier ist die Nachfrage nach einem Stadtraum, der Identität schafft neben Angeboten zum Wohnen und Arbeiten sehr groß. Die Von-Sparr-Straße nach Osten zur Schanzenstrasse über den Platz hinweg als vollwertige Verkehrserschließung zu verlängern wurde als dringend notwendig und zudem als Aufwertung dieses Ortes gewertet. Eine solche Erschließung ist an dieser Stelle problemlos zu realisieren.



### Mischung aus kleingewerblichen Projekten und Wohnnutzung

Am geplanten „Von-Sparr-Platz“ und in den nördlich anschließenden Baufeldern fanden während des Workshops vor allem die genossenschaftlichen und gewerblichen Initiativen und Ausbildungsbetriebe Flächen, die für Ihre Bedürfnisse geeignet scheinen. Ein wichtiges Ziel vieler dieser Projektideen ist die Schaffung niedrigschwelliger Arbeitsplätze, die die angespannte Mülheimer Sozialsituation dringend benötigt. Einige Projektträger sind schon jetzt kurzfristig in der Lage, an erschlossenen Standorten Investitionen zu tätigen, alle können auch mit einer Zwischennutzung starten und mittelfristig unaufwendig umziehen (s. Modell `Gründerzentrum Güterhallen`).

Im Workshop wurden im Einzelnen folgende Projektinteressen genannt:

- ein Second Hand Baumarkt (ca. 1.500qm)
- ein Gebrauchtmöbellager (ca. 1.000 qm)
- ein Laden mit Lager und Werkstatt für "Weiße Ware" (ca. 500 qm)
- ein genossenschaftliches Beerdigungsinstitut mit Schreinerei
- ein Recyclinghof
- ein internationales Community Centre am Platz mit Event Halle und Outdoor- Flächen
- ein Kulturzentrum für Menschen kurdischer und türkischer Herkunft
- eine Medienwerkstatt
- eine Wohnungsbaugenossenschaft (teilweise Selbstbau möglich).

Erfahrungen mit Starterprojekten, mit Finanzierungen über Eigenanteile, Bürgschaften und Darlehen bringen viele der Initiativen mit, so dass eine Konkretisierung der Projektinteressen in vielen Fällen mittelfristig möglich ist.

Ein gemeinsamer räumlicher Start mit der Initiative „Internationaler Bazar“ ist am Ort der Güterbahnhofshallen möglich und erwünscht. Somit kann der Start mit Zwischennutzung bestehender Gebäude ebenso als ein Teil des Integrationsprozesses wirken, den Mülheim so dringend nötig hat.

### **Freiflächen nutzen: "Internationale Gärten"**

Im Stadtteil besteht ein großer Bedarf an Gartenland, dem entlang der nördlichen ICE- Trasse kurzfristig entsprochen werden kann. Das städtebauliche Konzept des Wettbewerbs sieht darüber hinaus kleinteilige Freiflächen in der gewerblichen Zeilenstruktur vor. Sie können bereits jetzt als Gärten - an anderen Stellen auch als Zwischennutzung - zur Verfügung gestellt werden, um hier ebenso die unbefriedigende Brachensituation zu verbessern. Konzepte für „internationale Gärten“ als Baustein für Integrationsprozesse bestehen bereits. Diese Konzepte gewährleisten eine moderierte Einbindung dieser kostengünstigen und kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen in einen größeren konzeptionellen Rahmen, der über das Modell „Kleingartenareal“ hinausgeht.

### **Zusammenfassung - Szenarien**

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Projektwoche und des Workshops zu drei konkreten Initialprojekten zusammengefasst, ein Vorschlag für eine weitere Prozessgestaltung gemacht und erste mögliche Schritte formuliert.

## **4. Erste Bausteine der städtebaulichen Entwicklung Drei Initialprojekte mit den Kräften vor Ort:**

Ohne großflächiges Planungsrecht können kurzfristig drei unterschiedliche Leitprojekte gestartet werden, die die Brache mit den angrenzenden Quartieren verknüpfen und erste Zeichen des In - Wert - Setzens der Fläche setzen. Sie werden eine mittel- und langfristige Entwicklung "modular" und doch wirkungsvoll vorbereiten.

### **Initialprojekt "Brachenpark"**

Mit einer schrittweisen Realisierung des Brachenparks kann hier und heute begonnen werden. Die künstlerischen Installationen, die Spaziergänge während der Kulturtage und der Aufbau des Zeltens, in dem der Workshop stattgefunden hat, waren der öffentlichkeitswirksame und populäre Auftakt zur Öffnung des Gebietes - und damit ein erster Schritt zur Aufwertung des Geländes im weiteren



Sinne. Stege, Wege, Gärten und Bepflanzungen in der Struktur des langfristig auszubauenden linearen Parks und der künftigen Erschließung können heute schon mit einfachen Mitteln unter Mithilfe der Initiativen angelegt werden. In diesen beginnenden Brachenpark kann auch das Konzept der „Internationalen Gärten“ eingebettet werden.



### Initialprojekt "Zwischennutzung Güterbahnhof"

Im alten Güterbahnhof am südöstlichen Rand des Geländes entsteht mit der IG Keupstraße und anderen Gewerbetreibenden sowie weiteren Initiativen ein lebendiger internationaler Basar mit unterschiedlichen Läden, Betrieben und Büros. Der Umbauaufwand bleibt minimal, die sozialräumliche Wirkung am Standort wird groß sein. Die Funktion eines „Gründerzentrums“ in den bestehenden Ge-



bäuden erprobt die Überlebensfähigkeit von Projekten und Firmen, die den nächsten Schritt in neu gebaute Strukturen wagen wollen. So wird auch wieder Platz geschaffen für neue Ideen und Engagements.

### Initialprojekt "Von-Sparr-Platz"

Der Ausbau eines ersten öffentlichen Weges zwischen den Quartieren in Ost-West-Richtung durch die Brache wird als Auftakt zur Entwicklung des Bausteins "Von-Spar-Strasse" in der Mitte des Geländes realisiert. Erste gewerbliche Ansiedlungen sind im Bestand bereits heute möglich. Ein nächstes Zeichen von Entwicklungsimpulsen ist die Realisierung der gemischten Neubebauung um den neuen Platz. Neue Erschließungsstrukturen zur Vernetzung von Berliner Strasse und Schanzenstrasse ermöglichen auch hier neue wirtschaftliche Entwicklungen.

## 5. Kommunikative Prozessgestaltung - Innovative Verfahren

Die positive Dynamik des Workshops muss genutzt, und als produktiv-kommunikativer Prozess mit Stadtverwaltung, Politik und Eigentümern fortgesetzt werden. Das klassische Bauleitverfahren allein ist für die Komplexität der Aufgabe und für die Vielfalt der Prozesse ein zu reduziertes und zu langwieriges Instrument. Es kann für Teilräume nur den Abschluss dieser Prozesse bilden. Einzelworkshops zu den unterschiedlichen Standorten sind ergebnisreicher. In jedem Fall sollte im moderierten dialogischen Prozess eine Überarbeitung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs mit dem Ziel eines einfachen und robusten Masterplans stattfinden. Die Wettbewerbsgewinner sollten hierbei eine „Supervisor“-Funktion (vgl. Positionspapier „Supervisormodell für Städtebauprojekte in Köln“, BDA Köln) ausüben. Die Masterplanung selbst zeichnet Bilder der künftigen Raum- und Nutzungsstruktur und ist zugleich als Prozess das zentrale Medium der Kommunikation zwischen den Beteiligten.

## 6. Nächste Schritte

Drei Dinge wurden als wichtigste kurzfristige Schritte von den beteiligten Fachleuten - während der Abschlusspräsentation waren Vertreter der Stadtverwaltung und der Eigentümerin aurelis als Gäste präsent - und von den Initiativen konkret vorgeschlagen:

- Die Ergebnisse des Workshops breit kommunizieren
- Eine repräsentativ zusammengesetzte, dabei überschaubare, arbeitsfähige Projektgruppe installieren
- Das Projekt im Gebiet zu verorten, z. B. im alten Güterbahnhof
- Einen zweiten, professionellen Workshop zu veranstalten.

**V Fazit - Ausblick**

jb

**Mülheim: Stadtteil mit Problemen und überraschenden Potentialen**

Im Zuge der Projektwochen mit Erkundung der Rahmenbedingungen und der weiterführenden Planung wurde deutlich, dass der Fläche des alten Güterbahnhofs Mülheim bei den Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils eine besondere Schlüsselstellung zukommt. Sie liegt geradezu inmitten der Problemstränge der Arbeitslosigkeit mit allen ihren sozialen Folgeerscheinungen, der schwierigen Integra-



tion eines sehr hohen Anteils von Migranten und eines Strukturwandels, dessen neue Arbeitsplätze zwar willkommen sind, der aber allzu viele der Stadtteilbewohner abseits stehen lässt.

Mülheim als Stadtteil mit besonderen Problemstellungen braucht deshalb Raum für Konzepte, die bei den vor Ort vorhandenen Initiativen ansetzen.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Projektwochen und ihrer Durchführung wurde ebenso deutlich, dass Mülheim nicht nur besondere Problemstellungen hat, sondern auch ein Geflecht aus kreativen und höchst aktiven Initiativen und Akteuren.

Weiterhin überraschte die Erkenntnis, dass dieser Stadtteil viele Kräfte für Investitionen in eine gemeinsame Zukunft am Ort entfalten kann, die bisher wenig Beachtung gefunden haben.

Die Vorgaben und Nutzungsarten des ursprünglichen Wettbewerbs von 2002 ließen die Investitionsinteressen vor Ort und die Initiativen für eine Verbesserung der sozialen Situation des Stadtteils leider unberücksichtigt.

In wirtschaftlich schwierigeren Zeiten können diese unmittelbaren Investitionsinteressen so wenig wie die förderungsextensiven sozialen Initiativen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und einer wirtschaftlich erfolgreichen Erneuerung außer Acht gelassen werden. Die bisherigen Planungs- und Vermarktungsprobleme der Branche bergen jetzt die Chance, die Potentiale des Stadtteils aufzuspüren und sie zu nutzen.

Hierfür müssen ungewohnte und damit auch manchmal unbequeme Wege des Denkens und Planens gefunden werden, um zu neuen, tragfähigen Strukturen zu gelangen. Die Ergebnisse der Veranstaltungswochen, ihre positive Dynamik und das Engagement der Akteure fordern eine Weiterführung, die Perspektiven und Handlungsstränge kommunikativ weiterentwickelt.

**VI Autoren und Beteiligte****Autoren Dokumentation**

Jörg Beste: jb  
Prof. Christel Drey: cd  
Rainer Kippe: rk

**Konzeption und Organisation der Veranstaltungen zur plan04**

Jörg Beste, *synergon*; Dr. Ute Chibidziura,  
Prof. Christel Drey, Christian Schaller für  
Bund deutscher Architekten BDA Köln  
Gisela Emmons, Rainer Kippe für  
Stadtteilgenossenschaft WiWat eG

**Beteiligte und Unterstützer**

Bezirksvertretung Köln-Mülheim  
Büder+Menzel Architekten BDA, Köln  
Bürgerdienste Mülheim  
dC- design cooperation / dC-event  
Don-Bosco-Club  
E-Werk  
FSW Düsseldorf GmbH  
Gilden Kölsch  
IG Keupstraße  
Institut für Neue Arbeit INA  
Jobbörse Mülheim  
JSWD Architekten BDA, Köln  
Junge Keup  
Susanne Kieselstein, Kulturamt Stadt Köln  
Kiparlandschaftsarchitekten, Duisburg/Milano  
Möbelverbund Köln e.V.  
Mülheimer Teestube Mütze e.V.  
Sozialistische Selbsthilfe Mülheim SSM e.V.  
Xenos- Leben und Arbeiten im Viertel

**Kooperationspartner der Kulturwochen "Unbestelltes Land"**

Alanus Hochschule für Kunst und Gesellschaft, Alfter  
Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Geschichtswerkstatt Mülheim e.V.  
Günter Hüppeler Produktion  
Julia e.V.  
Kulturbunker Mülheim e.V.  
Kunstverein Köln rechtsrheinisch KKR e.V.  
NKT - cables GmbH  
Stadt Köln, Kulturamt