



Stadtentwicklung Köln

Sanierungsgebiet Eigelstein Abschlussdokumentation

Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
Stadthaus Deutz (Westgebäude)
50679 Köln

Telefon 02 21/221-2 22 67
Telefax 02 21/221-2 84 93
stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de

www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung



Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Thomas Zimmer, Köln

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das im Herzen von Köln gelegen Eigelsteinviertel, in unmittelbarer Nähe von Dom und Rhein, blickt auf eine lange wechselvolle Geschichte zurück. 2000 Jahre haben ihre Spuren hinterlassen, auch negative Spuren, die das urkölsche Veedel aus eigener Kraft nicht mehr beheben konnte.

Viele Wohnungen bedurften der Modernisierung und Instandsetzung, das öffentliche und private Wohnumfeld war vernachlässigt, Baulücken, mindergenutzte Grundstücke und einige Ruinen prägten das Straßenbild und die Zerteilung des Viertels durch Eisenbahntrasse und Nord-Süd-Fahrt vergrößerten die städtebaulichen Missstände in einem der dichtest besiedelten Wohngebiete der Innenstadt.

Um alle diese Probleme zielgerichtet angehen zu können, wurde 1989 vom Rat der Stadt Köln eine Rahmenplanung beschlossen, die kurz darauf in die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Eigelstein mündete. Ziel war insbesondere, den typischen Charakter des Viertels mit Altstadtflair zu erhalten und die Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Die Bausubstanz musste dabei erneuert und modernisiert, das Wohnumfeld verbessert und Baulücken und Mindernutzungen beseitigt werden.

Zusätzlich waren Verkehrsberuhigungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen erforderlich. Auch musste die vorhandene vielschichtige gewerbliche Nutzungs- und Geschäftsstruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

Viele Ziele konnten im Sanierungszeitraum erreicht und dauerhaft gesichert werden. Über Einzelheiten

gibt diese umfangreiche Dokumentation Auskunft. 24 Millionen Euro an öffentlichen Geldern flossen in das Sanierungsgebiet, womit u. a. 150 der 215 neu errichteten Wohnungen finanziert und zahlreiche Verbesserungen im Wohnumfeld durchgeführt wurden.



Mit dem hohen Anteil an Mitbürgern ausländischer Herkunft hat eine neue Vielfalt Einzug gehalten, die das innerstädtisch-urbane Viertel in besonderer Weise charakterisiert und dem Viertel eine immer wieder neue Prägung gibt. Hier zeigt sich beispielhaft, wie das Miteinander verschiedenster Kulturen gelingen kann. Der stetige Wandel in der 2000-jährigen Geschichte weist nach der Sanierung auch den Weg in eine weiterhin vitale und lebenswerte Zukunft des Viertels, das trotz des Wandels seine kölsche Strahlkraft bewahrt hat und weiterhin ein großes Potential für die Zukunft mitbringt.

Diese Dokumentation versteht sich zugleich als Dank an alle, die mit zum Erfolg des Ganzen beigetragen haben. Stadterneuerung in Köln wird auch künftig eine wichtige Gestaltungsaufgabe bleiben. Gerade wenn die öffentlichen Mittel nicht immer in der gewünschten Höhe zur Verfügung stehen, ist Sanierungspartnerschaft mit den privaten Eigentümern und Investoren mehr denn je gefragt. Stadterneuerung und Sanierung sind die Voraussetzung dafür, dass Köln auch zukünftig als attraktiver Wohn-, Industrie- und Gewerbestandort erhalten bleibt und damit strukturelle Fehlentwicklungen ausgleicht und auffängt.

Franz-Josef Höing

*Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen,
Bauen und Verkehr der Stadt Köln*

Inhaltsverzeichnis

| | | | | |
|--|-----------|---------------------------|--|----|
| 1. Einleitung | 6 | 5.10.4 | Neubau Weidengasse 57 | 23 |
| 2. Die Rahmenplanung | 7 | 5.10.5 | Fassadensanierung in Block 2 | 23 |
| 3. Das Sanierungsgebiet | 8 | 5.11 Block 3 | 24 | |
| 3.1 Sanierungssatzung | 8 | 5.11.1 | Neubau am Quartiersplatz Im Stavenhof ... | 24 |
| 3.2 Grenzen des Sanierungsgebietes | 8 | 5.11.2 | Neubau und Sanierung Im Stavenhof 5 und 7 | 25 |
| 3.3 Gründe für die Sanierung | 9 | 5.11.3 | Im Stavenhof 17 – 19 | 25 |
| 3.4 Ziele der Sanierung | 10 | 5.11.4 | Umbau und Erweiterung Eigelstein 101 ... | 25 |
| 4. Planung und Durchführung der Sanierung .. | 12 | 5.11.5 | Neubau Gereonswall 15 | 26 |
| 4.1 Allgemeine vorbereitende Maßnahmen ... | 12 | 5.11.6 | Neubau Weidengasse 28 – 34 | 27 |
| 4.2 Die Treuhänderin für die Sanierung | 12 | 5.11.7 | Aufstockung Weidengasse 36 | 28 |
| 4.3 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit .. | 12 | 5.11.8 | Erweiterung Weidengasse 20 | 29 |
| 4.4 Sozialplanung und Wohnungsvergabe | 13 | 5.11.9 | Umbau und Erweiterung Weidengasse 52 | 29 |
| 4.5 Wohnungsaufsicht | 14 | 5.11.10 | Modernisierung Im Stavenhof 3 | 30 |
| 5. Ergebnisse der Sanierung | 15 | 5.11.11 | Modernisierung Gereonswall 21 | 30 |
| 5.1 Maßnahmen im Sanierungszeitraum | 15 | 5.11.12 | Fassadensanierung in Block 3 | 31 |
| 5.2 Die Sanierung in Zahlen | 15 | 5.12 Block 4 | 31 | |
| 5.3 Maßnahmenplan | 16 | 5.12.1 | Neubau/Baulückenschließung Eigelstein 115 | 31 |
| 5.4 Neubau und Aufstockung von Gebäuden ... | 16 | 5.12.2 | Modernisierung Im Stavenhof 18 | 32 |
| 5.5 Sanierung, Modernisierung, Um- und Ausbau von Gebäuden | 16 | 5.12.3 | Fassadensanierung Eigelstein 133 | 32 |
| 5.6 Fassadenerneuerung und Fassadenbegrünung | 17 | 5.12.4 | Begrünung Gereonswall 1 – 1a | 32 |
| 5.7 Bahnbögen und Flächen unterhalb der S-Bahntrasse | 17 | 5.13 | Blockrandschließung an der Turiner Straße | 32 |
| 5.8 Soziale Infrastruktur | 17 | 5.14 Block 5 | 33 | |
| 5.8.1 Sanierung der Eigelsteintorburg | 18 | 5.14.1 | Aufstockung Eigelstein 100 – 108 | 33 |
| 5.9 Block 1 | 19 | 5.14.2 | Modernisierung Eigelstein 116 | 33 |
| 5.9.1 Neubau Hansaring 68/Hamburger Straße ... | 19 | 5.14.3 | Modernisierung Eigelstein 120 | 34 |
| 5.9.2 Modernisierung Weidengasse 83 und 85 ... | 20 | 5.14.4 | Modernisierung Thürmchenswall 4 | 34 |
| 5.10 Block 2 | 21 | 5.15 Block 6 | 35 | |
| 5.10.1 Neubau Plankgasse 43-45 | 22 | 5.15.1 | Neubau an der Einmündung Turiner Straße/ Dagobertstraße | 35 |
| 5.10.2 Um- und Ausbau Plankgasse 47 | 22 | 5.15.2 | Neubau Turiner Straße 21 / Unter Krahnenbäumen 9 | 35 |
| 5.10.3 Dachgeschossausbau und Modernisierung Weidengasse 55 | 22 | 5.15.3 | Modernisierung Eigelstein 80 – 88 | 36 |

| | | | | | |
|-------------|--|-----------|-------------|---|-----------|
| 5.16 | Block 7 | 37 | 5.21 | Umgestaltung von Straßen und Plätzen | |
| 5.16.1 | Neubau Eigelstein 44 – 52 | 37 | | Verkehrsberuhigung | 48 |
| 5.16.2 | Aufstockung Eigelstein 54 – 56 / Ecke Unter Krahenbäumen | 37 | 5.21.1 | Bereiche unterhalb der DB-Trassen / Unterführungen..... | 48 |
| 5.16.3 | Neubau Turiner Straße 15 – 17..... | 38 | 5.21.2 | Am Salzmagazin..... | 49 |
| 5.16.4 | Neubau Turiner Straße 19..... | 38 | 5.21.3 | Eigelstein..... | 49 |
| 5.17 | Block 8 | 39 | 5.21.4 | Eintrachtstraße | 52 |
| 5.17.1 | Turiner Straße 5 | 39 | 5.21.5 | Gereonswall | 52 |
| 5.17.2 | Modernisierung Turiner Straße 9 – Hotel Savoy | 39 | 5.21.6 | Hamburger Straße..... | 53 |
| 5.18 | Block 9 | 40 | 5.21.7 | Im Stavenhof | 53 |
| 5.18.1 | Neubau Eigelstein 25 | 41 | 5.21.8 | Öffentliche Wegeverbindung von Im Stavenhof zum Ursulaplatz..... | 55 |
| 5.18.2 | Aufstockung Eigelstein 27 | 41 | 5.21.9 | Lübecker Straße..... | 56 |
| 5.18.3 | Aufstockung Eigelstein 47 | 41 | 5.21.10 | Plankgasse | 56 |
| 5.18.4 | Aufstockung Eigelstein 49 / Verlagerung Spielhalle aus Eigelstein 20 | 41 | 5.21.11 | Turiner Straße..... | 56 |
| 5.18.5 | Neubau Eigelstein 63 und 65..... | 41 | 5.21.12 | Turiner Straße, 1. Bauabschnitt..... | 57 |
| 5.18.6 | Modernisierung Am Salzmagazin 60 – 62 ... | 42 | 5.21.13 | Turiner Straße, 2. Bauabschnitt..... | 58 |
| 5.18.7 | Modernisierung Eintrachtstraße 21 – 25 ... | 43 | 5.21.14 | Weidengasse | 62 |
| 5.18.8 | Modernisierung Eigelstein 45 | 43 | 5.22 | Geförderte private Wohnumfeldverbesserungen | 64 |
| 5.18.9 | Modernisierung Eigelstein 67 | 43 | 5.23 | Öffentliche Grün- und Spielflächen | 64 |
| 5.19 | Block 10 | 43 | 5.23.1 | Spielmöglichkeiten in Blockinnenbereichen.. | 64 |
| 5.19.1 | Dreieckfläche Eintrachtstraße / Am Salzmagazin..... | 43 | 5.23.2 | Spielplatz Am Salzmagazin / Ursulaplatz. ... | 65 |
| 5.20 | Block 11 | 44 | 5.23.3 | Spielplatz Ursulagartenstraße..... | 65 |
| 5.20.1 | Neubau Kindertagesstätte Weidengasse 37a..... | 44 | 5.23.4 | Umgestaltung des Klingelpützparcs | 66 |
| 5.20.2 | Aufstockung Weidengasse 45..... | 45 | 6. | Sicherung der Ergebnisse und | |
| 5.20.3 | Modernisierung Weidengasse 53 | 46 | | Abrechnung der Sanierung | 67 |
| 5.20.4 | Modernisierung Weidengasse 3 – 9 | 46 | 6.1 | Rechtskräftige Bebauungspläne / Reprivatisierung..... | 67 |
| 5.20.5 | Um- und Ausbau Eintrachtstraße 2 | 46 | 6.2 | Ausgleichsbeträge..... | 67 |
| 5.20.6 | Erweiterung Eintrachtstraße 18 – 20..... | 46 | | | |
| 5.20.7 | Neubau Eintrachtstraße 24 – 26 | 46 | | | |
| 5.20.8 | Aufstockung Eintrachtstraße 30 – 32..... | 47 | | | |
| 5.20.9 | Modernisierung Plankgasse 58 | 47 | | | |
| 5.20.10 | Umbau Weidengasse 35a..... | 47 | | | |

1. Einleitung

Stadtsanierung ist eine fachübergreifende Querschnittsaufgabe, die Maßnahmen und Aktivitäten aus den verschiedenen Handlungsfeldern unter einer übergreifenden Zielsetzung miteinander vereint und aufeinander abstimmt. Durch den konzentrierten Finanz- und Personaleinsatz des Bundes, des Landes und der Stadt Köln konnte in den vergangenen Jahren im Sanierungsgebiet Eigelstein vieles bewegt werden.

Das Eigelsteinviertel ist Teil der historischen Kölner Altstadt. Der ursprüngliche Charakter dieses Viertels ist heute noch am Straßengrundriss, an der Eigelsteintorburg, an der kleinteiligen Grundstücksparzellierung und an zahlreichen gründerzeitlichen Gebäuden zu erkennen.

2. Die Rahmenplanung

Im Zusammenhang mit dem zweiten Förderprogramm für Stadterneuerungsmaßnahmen (WUM II) wurde vom Rat der Stadt Köln 1986 das Programmgebiet Eigelstein festgelegt. Bereits im Entwicklungsprogramm Innenstadt (Teil 1, 1979) war der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes als „Problemgebiet der Stadterneuerung“ beurteilt worden.

In der Untersuchung „Stadterneuerung Eigelstein – Rahmenplanung“ (Rahmenplanung Eigelstein) ist die Ausgangssituation im Hinblick auf städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Aspekte analysiert und bewertet worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung und entsprechend den Zielen der Stadtentwicklungsplanung wurden für das Untersuchungsgebiet, das zunächst durch Hansaring, Turiner Straße, Ursulastraße, Viktoriastraße, Klingelpütz und Vogteistraße begrenzt war, folgende Entwicklungsziele abgeleitet:

- Fortentwicklung der Wohnfunktion unter dem Aspekt der Sicherung insbesondere des preisgünstigen Wohnungsbestandes
- Sicherung des Bestandes an gewerblicher Nutzung und deren Weiterentwicklung
- Behutsame Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie Baulückenschließungen
- Komplettierung bzw. Verbesserung sozialer Infrastruktureinrichtungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes, der Stadtgestalt und der Grünausstattung unter stadtökologischen Aspekten
- Verkehrsberuhigung durch Verkehrslenkung und Straßengestaltung bei Sicherung der Erreichbarkeit und Verbesserung der Parkmöglichkeiten

Als Folge der Rahmenplanung fasste der Rat den Beschluss, das Kerngebiet des Eigelsteinviertels als Sanierungsgebiet festzulegen. Dieses wird umgrenzt von Teilbereichen des Thürmchenswall, des Gereonswall, der Weidengasse, eines Teils des Hansaring, der Hamburger Straße, der Ursulagartenstraße, des Ursulaplatzes, der Ursulastraße sowie Teilbereichen der Turiner Straße.

Eine der wichtigsten Maßnahmen der Sanierung sollte dabei die städtebauliche Integration der Turiner Straße sein. Als Teil der Nord-Süd-Fahrt wurde diese mehrspurige Straße in den sechziger Jahren quer durch das Viertel geschlagen und trennt noch heute das ehemals zusammenhängende Wohn- und Mischgebiet in zwei kaum noch miteinander verbundene Teile in das Eigelsteinviertel und das Kunibertsviertel. Die früher geschlossenen Baublöcke zwischen Eigelstein und Domstraße wurden aufgerissen und diese Veränderung hat sich auch im Bewusstsein der Bevölkerung niedergeschlagen.

3.3 Gründe für die Sanierung

Das Eigelsteinviertel ist Teil der historischen Kölner Altstadt. Der ursprüngliche Charakter dieses Viertels ist heute noch am Straßengrundriss, an der Eigelstein-torburg, an der kleinteiligen Grundstücksporzellierung und an zahlreichen gründerzeitlichen Gebäuden zu erkennen.

Die umgebenden mehrspurigen Straßen und die Eisenbahn/S-Bahn Strecken in Hochlage erzeugen für das Gebiet eine insulare Lage innerhalb der Innenstadt, die es sowohl von den umliegenden ursprünglich mit dem Viertel zusammenhängenden Wohnvierteln, dem Kuniberts- und Agnesviertel, als auch von der direkt angrenzenden Geschäfts- und Bankencity isoliert. Diese Insellage trug dazu bei, dass das Gebiet ein von Investitionen vernachlässigtes City-Randgebiet (Bahnhofsrückseite) geblieben ist und die dafür typischen Merkmale aufweist. Die Wohnbevölkerung setzte sich vornehmlich zusammen aus einkommensschwachen und sozialen Randgruppen. Stark verfallene Bausubstanz und auffällige Mindernutzungen prägten das Straßenbild. Vor dem Beginn der Maßnahmen lebten ca. 2.150 Personen in 193 Gebäuden (davon 35 reine Wohngebäude) im Sanierungsgebiet.

Das Gebiet Eigelstein war gekennzeichnet durch den häufig schlechten Zustand der überwiegend alten Bausubstanz (in 35,7 % der Wohnungen wurde noch mit Kohle geheizt und rund 35 % der Wohnungen hatten nur einfachverglaste Fenster), zahlreiche Baulücken, unvollständige Wiederaufbauten nach Kriegszerstörungen, Defizite im Wohnumfeld und eine spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung (Überalterung und hoher Migrationshintergrund). Dem gegenüber standen die überaus lebendigen und stark frequentierten Geschäftsstraßen Eigelstein und Weidengasse.

Bedingt durch die zentrale Lage war und ist das Sanierungsgebiet Eigelstein weiterhin einem hohen Verkehrsdruck ausgesetzt. Insbesondere war die Geschäftsstraße Eigelstein durch die hohe Vielfalt der Nutzungsansprüche beeinträchtigt. Hier konkurrierten ein hohes Verkehrsaufkommen und ein hoher Bedarf an Parkflächen mit den Ansprüchen der Geschäftsleute, der Bewohner und der Einkäufer.

Insgesamt fehlten im Sanierungsgebiet Aufenthaltsfunktion und Lebensqualität. Die ohnehin schmalen



*Mindernutzung und Ruine
Eigelstein 63 und 65*

Gehwege waren zugeparkt. Durch Parken und Be- und Entladen in zweiter Reihe wurden Gefahrensituationen für den Fußgängerbereich geschaffen, darüber hinaus war der Straßenraum unübersichtlich. Das Geschwindigkeitsverhalten der Autofahrer war nicht der hier vorhandenen Gefahrensituation angepasst. Insbesondere in den Abendstunden wurde zu schnell gefahren. Der Radverkehr wurde unzureichend berücksichtigt. Eine Begrünung des Eigelsteinviertels fehlte völlig.

Auf dem Luftbild (siehe Seite 10) aus dem Jahr 1992 ist die Lage des Sanierungsgebietes in der nördlichen Altstadt zwischen der Trasse der DB im Südwesten und der Turiner Straße im Osten gut zu erkennen.

Das Eigelsteinviertel war geprägt durch eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur mit schmalen, tief in den Block hinein reichenden Grundstücken. Daraus resultierte, besonders in den Bereichen Eigelstein und Weidengasse, eine hohe Verdichtung der Bebauung. Das Gebiet lag isoliert zwischen stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen und einer Bahntrasse. Insbesondere die Turiner Straße als Teil der in den 50er-Jahren



Luftbild des Eigelsteinviertels 1992
© Horst Schmeck, Köln

durch das Stadtgebiet geführte Hauptverkehrsachse Nord-Süd-Fahrt bildete eine starke Zäsur zum östlich an das Gebiet angrenzenden Kunibertsviertel. Durch den Bau der Nord-Süd-Fahrt waren die Blockränder besonders westlich der Turiner Straße aufgerissen worden. Geordnete städtebauliche Strukturen waren hier nicht mehr erkennbar und wertvolle Baulandflächen lagen brach.

Bis zum Beginn der Sanierung im Jahr 1989 führte das Eigelsteinviertel ein Schattendasein nördlich des Kölner Hauptbahnhofs. Auffallend in fast allen Straßenzügen war eine Häufung von kriegsbedingten Ruinen, Baulücken sowie minder genutzten Grundstücken. Viele Grundstücke waren ungeordnet mit ein- bis zweigeschossigen Zweckbauten aus den 50er- und 60er-Jahren bebaut. Der Zustand der Wohnungen in den Altbauten war oft stark modernisierungsbedürftig. Vor allem fehlte es in den Wohnungen an sanitären Anlagen und Zentralheizungen.

In einem Stadtteil, in dem der Anteil einkommensschwacher Haushalte überdurchschnittlich hoch ist,

erlangt insbesondere die soziale Infrastruktur mit Freizeit- und Kultureinrichtungen große Bedeutung.

Besondere Beachtung sollte im Sanierungsgebiet Eigelstein die Betreuung von Kindern, Jugendlichen und älteren Bürgern erfahren, da diese Gruppierungen den größeren Teil der Bevölkerung ausmachen. Von erheblicher Bedeutung war aber auch, dass im Stadtgebiet zahlreiche ausländische Mitbürger wohnen.

3.4 Ziele der Sanierung

Zusammen mit der Sanierungssatzung hatte der Rat der Stadt Köln konkrete Ziele für das Sanierungsgebiet Eigelstein beschlossen. Dabei sollte ein generelles Ziel das Beseitigen der im Eigelsteinviertel vorliegenden städtebaulichen Missstände sein. Diese wurden bereits in der Rahmenplanung Eigelstein beschrieben. Das Gebiet um den Eigelstein sollte durch behutsame, erhaltende Sanierung wesentlich verbessert werden.

Ziele der Sanierung waren unter anderem die Beseitigung der im Eigelsteinviertel vorliegenden und bereits

in der Rahmenplanung beschrieben städtebaulichen Missstände. Im Vordergrund stand dabei die Stärkung der Funktion als Wohn- und Geschäftsgebiet. Wesentliche Ziele waren dabei:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Verbesserung des Gebietes durch behutsame und erhaltende Sanierung
- Schaffung gesünderer Wohnverhältnisse
- Stärkung als Wohn- und Geschäftsgebiet

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung wurden die in der Rahmenplanung aufgeführten Entwicklungsziele, bezogen auf die folgenden Handlungsfelder, konkretisiert:

- Bevölkerung, Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Arbeiten, Einkaufen
- Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen, Umweltschutz
- Stadtgestaltung
- Verkehr

Im Wesentlichen wurden die baulichen Ziele wie folgt präzisiert:

- Erneuerung und Modernisierung der Bausubstanz
- Beseitigung von Baulücken und Mindernutzungen
- Neuschaffen von Wohnraum durch Einsatz öffentlicher Mittel

Im Bereich der sozialen Infrastruktur standen die Verbesserung des Angebotes an sozialen und kulturellen Einrichtungen und das Schaffen von Spielmöglichkeiten in Blockinnenbereichen im Vordergrund. Dadurch sollten Benachteiligung, insbesondere für Kinder und Jugendliche abgebaut werden.

Gleichwohl sollte die intensive Nutzungsmischung zwischen Wohnen und kleinteiligem Gewerbe, die den besonders urbanen Charakter des Eigelsteinviertels ausmachte, im Rahmen der Sanierung erhalten bleiben. Die Sanierung Eigelstein wurde daher mit der Zielsetzung angetreten, den ganzheitlichen Ansatz zu verwirklichen und mit behutsamen und erhaltenden Maßnahmen vorhandene städtebauliche Missstände zu beseitigen. Dadurch sollten gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und die Funktion als Wohn- und Geschäftsgebiet gestärkt werden. Gleichzeitig sollte die gebotene Chance genutzt werden, neben dem Wohnungsbau und der Stadterneuerung weitere Handlungsfelder mit einzubeziehen (z.B. soziale und kulturelle Bereiche), um im Sinne einer umfassenden und integrierten Stadtentwicklung das Gebiet zu stabilisieren und effizienter zu gestalten.

4. Planung und Durchführung der Sanierung

4.1 Allgemeine vorbereitende Maßnahmen

Vor Beginn einiger Sanierungsmaßnahmen waren vorbereitende Tätigkeiten erforderlich. Dazu gehörte das Erstellen von Blockkonzepten, die Vorbereitung von Modernisierungsverträgen, Städtebauliche Voruntersuchungen, das Abschließen von Architektenverträgen, das Erstellen von Architekturmodellen für das Sanierungsgebiet und das Beauftragen von Luft-, Lärm-, und Verkehrswertgutachten.

Zur Vorbereitung von Modernisierungsmaßnahmen und dem Umbau von Gebäuden war stellenweise die Beseitigung der dort befindlichen baulichen Anlagen erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte gegebenenfalls auch die vorübergehende Übernahme von Mietkosten sowie die Herrichtung von Zwischenunterkünften.

4.2 Die Treuhänderin für die Sanierung

Um den vielfältigen Aufgaben im Sanierungsgebiet Eigelstein Rechnung zu tragen, wurde ein Sanierungsträger als Treuhänder gegründet, der seinen Sitz direkt im Sanierungsgebiet hatte. Am 01.04.1990 nahm der für die Sanierung Eigelstein gegründete Träger T.A.S.K. (Treuhändergesellschaft für Aufgaben der Stadterneuerung Köln) seine Arbeit vor Ort im Sanierungsbüro in der Weidengasse 70-72 auf. Zum 01.01.1994 ging die Treuhändertätigkeit auf die Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG) über.

Erste Schritte bestanden darin, auf den Grundlagen der für diesen Bereich bestehenden Rahmenplanung, den vorbereitenden Untersuchungen sowie den vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Sanierungszielen eine Prioritätenliste zu erstellen. Neben der notwendigen Einarbeitung des neuen Teams diente die Anfangsphase auch der Vertrauensbildung. Es konnte festgestellt werden, dass das Sanierungsbüro in der Weidengasse von seiner Eröffnung an gerade auch von den ausländischen Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels gut angenommen wurde. Schwellenangst war so gut wie nicht festzustellen. Beratungsangebote und erste Gespräche mit Bewohnern und Gewerbetreibenden wurden rege in Anspruch genommen.

Schnell wurde klar, dass vor den Beginn der Sanierungsarbeiten eine systematische Bestandsaufnahme gesetzt werden muss, um den Handlungsbedarf davon ableiten zu können. Es zeigte sich, dass trotz des großen Wohnungsbedarfs in Köln noch Gebäude angetroffen wurden, in denen ein Teil der Wohnungen leer stand und auch auf absehbare Zeit nicht vermietet werden sollte. Hier musste alles daran gesetzt werden, diesen Wohnraum im Sinne der Sanierungsziele wieder zu nutzen, was im Einzelfall nicht leicht fiel.

Da für die Vorbereitung und Durchführung der Bauvorhaben auf städtischen Flächen umfangreicher Planungsvorlauf und Abwägungsprozesse für zukünftige Nutzungen anzusetzen war, lag der Schwerpunkt der Arbeit des Trägers in den ersten 15 Monaten auf der Aktivierung von Privatinvestoren bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Entsprechend hoch war der in dieser Zeit geleistete Aufwand für Beratung und Betreuung von Eigentümern und von durch Sanierungsmaßnahmen betroffenen Mietern. Neben den genannten Schwerpunkten wurden auch erste Maßnahmen in den Bereichen Wohnumfeldverbesserung, ruhender Verkehr, soziale Infrastruktur und im Fassadenprogramm eingeleitet und durchgeführt.

Die Sanierungstreuhänderin (LEG) stellte ihre Tätigkeit zum Ende des Jahres 2001 ein. Die noch anstehenden Arbeiten, insbesondere der Großteil der Wohnumfeld- und Straßenumgestaltungsmaßnahmen wurden vom damaligen Amt für Stadtsanierung und Baukoordination in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachämtern der Stadt koordiniert und durchgeführt.

Die Sanierung endete mit Aufhebung der Sanierungssatzung und deren Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln am 26. Juni 2013.

4.3 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Bürgerbeteiligung bedeutet nicht ausschließlich einen Dialog mit den Bürgern zu führen, sondern auch Mittler zwischen Bürgern, Planern, Politikern und der Verwaltung zu sein. Ohne eine angemessene Einbeziehung der Bewohner kann kein Sanierungsverfahren erfolgreich durchgeführt werden.

Eine rechtzeitige Bürgerbeteiligung bietet den Vorteil von greifbaren Ergebnissen aus der Arbeit mit den Bürgern, die in die Planung der Maßnahmen einfließen können. Eine späte Bürgerbeteiligung birgt das Risiko, dass die Ergebnisse des demokratischen Entscheidungsprozesses nicht mehr gebührend berücksichtigt werden können, da Planungs- und Verwaltungsabläufe schon zu weit fortgeschritten sind.

Daher wurden die Bürger bei der Sanierung Eigelstein kontinuierlich mit Hilfe von umfangreichen Informationsblättern und in Veranstaltungen frühzeitig an den Planungen von Maßnahmen beteiligt. Dabei war Glaubwürdigkeit ein sensibler Bestandteil und forderte eine kontinuierliche, zuverlässige Präsenz am Ort des Geschehens.

Mit einer frühzeitigen und intensiven Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung wurden im Sanierungsgebiet Eigelstein folgende Ziele verfolgt:

- Aktivieren der Betroffenen und frühzeitiges Einbinden in die Sanierung
- Vermitteln gut verständlicher und sachlich fundierter Informationen an die Bürger
- Schaffen von Vertrauen und Akzeptanz
- Frühzeitiges Erkennen und Lösen der im Rahmen der Sanierung entstehenden Konflikte durch persönlichen Informationsaustausch

Das damalige Amt für Stadtsanierung und Baukoordination pflegte mit Informationsständen vor Ort sowie der breiten Diskussion von Maßnahmen in den Sitzungen des Sanierungsbeirates eine Bürgerbeteiligung, die viele Bewohner ansprach und damit über das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren hinausging. Wegen der Unterschiedlichkeit der Zielgruppen, der Maßnahmen, der Inhalte und Zwecke waren verschiedene ineinandergreifende Maßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen handelte es sich dabei um:

- Einrichtung einer Informations- und Beratungsstelle (Sanierungsbüro)
- Informationsstände und Bürgerversammlungen vor Ort
- Spezielle Informations-Faltblätter zu den geplanten Maßnahmen im Gebiet
- Allgemeine Informationsbroschüren (z.B. zu den Themen Modernisierung und Begrünung)

4.4 Sozialplanung und Wohnungsvergabe

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wirken sich direkt auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner aus. Die Sozialplanung als Bestandteil des Sanierungsverfahrens hatte daher die wichtige Aufgabe, von der Sanierung betroffene Haushalte schon vor Modernisierungsbeginn zu betreuen sowie Hilfestellungen anzubieten, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu begrenzen.

So konnte das Sanierungsteam Bewohner, die als Folge von Modernisierungsmaßnahmen ihre Wohnungen vorübergehend oder auf Dauer verlassen mussten, im Rahmen der Sozialplanung konkret unterstützen und bei der Suche nach Ersatzwohnraum, mit Beihilfen zu Umzugskosten bis zur Beantragung von Wohngeld behilflich sein.

Hauptbestandteil der sozialplanerischen Tätigkeit war die Beratung, Begleitung und Umsetzung von Mietern bei Modernisierungsvorhaben. Dazu gehörten:

- Befragen von Mietern
- Erstellen von Sozialplänen
- Psychosoziale Betreuung der von der Sanierung betroffenen Mieter
- Besichtigen von Wohnung in wohnungsaufsichtlichen Verfahren
- Suchen nach Ersatzwohnraum
- Durchführen und Überprüfen von Mieterumsetzungen
- Bewilligen finanzieller Entschädigungen bei sanierungsbedingten Umzügen
- Beraten der Mieter (u. a. bei Fragen des Wohngeldes und des Wohnberechtigungscheins)

4.5 Wohnungsaufsicht

- Mietpreisüberprüfungen
- Bearbeitung von Mieterbeschwerden bezüglich unzumutbarer Wohnverhältnisse
- Überprüfungen von Gewerbemietverhältnissen
- Objekt- und Wohnungsbesichtigungen

Zu den sozialplanerischen Tätigkeiten gehörten auch Mietpreisüberprüfungen, ebenso wie die Aufnahme und Bearbeitung von Mieterbeschwerden bezüglich unzumutbarer Wohnverhältnisse, Überprüfungen von Gewerbemietverhältnissen und Objekt- und Wohnungsbesichtigungen.

Teilweise waren sehr langwierige und schwierige Verhandlungen mit Eigentümern erforderlich, die nicht von der dringenden Notwendigkeit der Instandsetzung und der Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung ihres Hauses überzeugt werden konnten oder Wohnungen als Büroraum vermietet hatten. In solchen Fällen konnte verschiedentlich mit den Instrumenten des Wohnungsgesetzes und der Zweckentfremdungsverordnung zumindest die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen durchgesetzt werden.

5. Ergebnisse der Sanierung

Mit der Strategie der erhaltenden Erneuerung wurden im Verlauf der Sanierung gravierende Substanz- und Ausstattungsmängel behoben und Nutzungsbeeinträchtigungen verringert. Das Schaffen sozialer und sozial-kultureller Einrichtungen für die Bewohner des Gebietes war ebenso Bestandteil wie die gezielte Beratung von Eigentümern und Bauherren zum langfristigen Erhalt preiswerter Wohnungen und zur Errichtung günstiger Neubauwohnungen in Baulücken.

So konnte im Sanierungszeitraum durch die erfolgten Maßnahmen eine erhebliche Verbesserung und Ergänzung der Bausubstanz und damit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzielt werden. Aufenthalts- und Spielflächen wurden optimiert, soziale Einrichtungen geschaffen und die ansässigen Gewerbebetriebe gestärkt.

Das insgesamt unzureichende Parkplatzangebot konnte durch die Einrichtung eines Anwohnerparkgebietes erheblich verbessert werden. Hierzu wurde der größte Teil der Parkplätze mit Parkscheinautomaten ausgestattet. Diese Parkscheinautomaten sind überwiegend mit dem sogenannten „Roten Punkt“ und der für ihr Gebiet gültigen Aufschrift „EIGEL“ gekennzeichnet. Die Anwohner können ihre Fahrzeuge an diesen mit dem „Roten Punkt“ gekennzeichneten Parkscheinautomaten ohne Münzeinwurf und ohne Beachtung der Höchstparkdauer abstellen, wenn sie einen gültigen Bewohnerparkausweis für dieses Gebiet erworben haben.

Mit Ausnahmen der Straße Eigelstein (Tempo 20-Zone) und der Turiner Straße (50 km/h) wurde im gesamten Sanierungsgebiet eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgesetzt. Zudem ist nunmehr auch das Fahrradfahren im Zweirichtungsverkehr möglich.

5.1 Maßnahmen im Sanierungszeitraum

Die im Rahmen der Sanierung Eigelstein durchgeführten Maßnahmen bestehen im Wesentlichen aus folgenden Handlungsfeldern:

Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (Wohnumfeldmaßnahmen)

- Umgestaltung von Straßen und Plätzen
- Erstellung bzw. Neugestaltung von Spiel- und Grünflächen

Grundsätzliche Maßnahmen

- Schaffen planerischer Voraussetzungen für Bebauungen
- Förderung von Ordnungsmaßnahmen
- Unterstützung der Planung von Neubauten und Aufstockungen
- Unterstützung der Sanierung und Modernisierung privater Gebäude

Allgemeine vorbereitende Maßnahmen

- Erstellen von Blockkonzepten und Gutachten
- Archäologische Untersuchungen, Grunderwerb, Übernahme von Mehrfundierungskosten
- Förderung von Ordnungsmaßnahmen wie Abbrüchen von Gebäuden

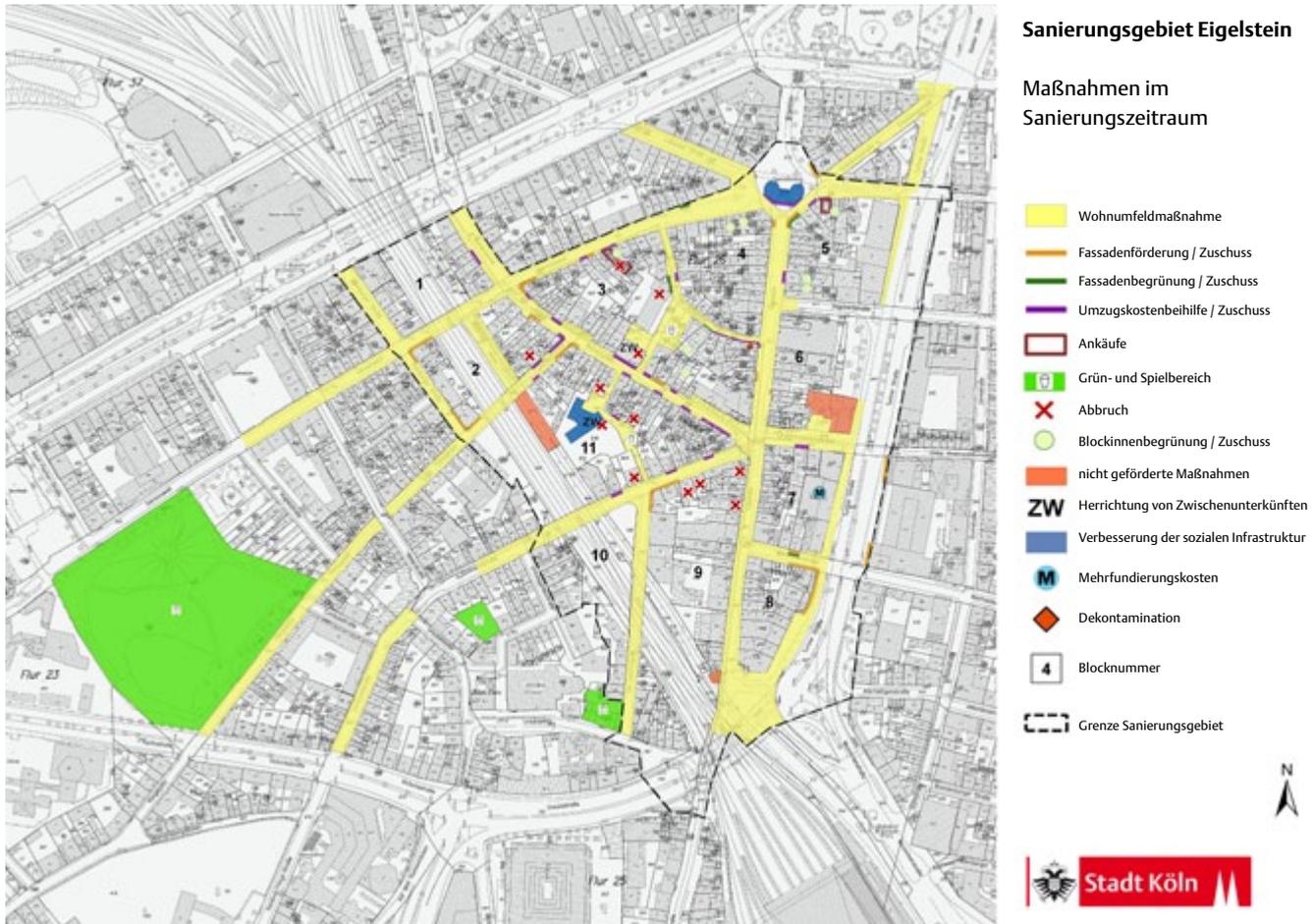
Unterstützung bei der Sanierung und Modernisierung

- Abschluss von Bau- und Modernisierungsverträgen
- Förderung von Fassadengestaltungen
- Förderung von Fassaden- und Innenhofbegrünungen

5.2 Die Sanierung in Zahlen

Im Sanierungszeitraum betrug das Gesamtvolumen der öffentlichen Investitionen rund 10,8 Mio. Euro. Hinzu kamen mehr als 11,8 Mio. Euro an Wohnungsbaufördermitteln. Die Sanierung Eigelstein wurde dabei durch Städtebaufördermittel des Landes- und des Bundes von rd. 7,5 Mio. € unterstützt, wobei die Förderung im Einzelfall zwischen 70 und 80% lag.

Für die Umgestaltung von Straßen und Plätzen im Rahmen von Wohnumfeldmaßnahmen betragen die Aufwendungen rund 3,9 Mio. Euro, für die Umgestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen rund 530.000 Euro. 13 Fassadenrenovierungen wurden mit rund 100.000 und 12 Innenhof- und Fassadenbegrünungen mit rund 40.000 Euro bezuschusst. Soziale Infrastrukturmaßnahmen wurden mit rund 1,23 Mio. gefördert.



Der Maßnahmenplan gibt einen räumlichen Überblick über die durchgeführten Projekte.

5.3 Maßnahmenplan

Der folgende Plan stellt die mit öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen im Sanierungsgebiet Eigelstein innerhalb des Sanierungszeitraumes dar.

5.4 Neubau und Aufstockung von Gebäuden

Eine sozialverträgliche Sanierung ist ohne ergänzenden Wohnungsneubau nicht denkbar. Zusätzlicher Wohnraum wurde u. a. benötigt, um Überbelegungen in den Altbauwohnungen abzubauen. Insbesondere die einkommensschwachen Familien im Sanierungsgebiet lebten oftmals in viel zu kleinen Wohnungen. Weiterhin musste Ersatzwohnraum für Mieter bereitgestellt werden, deren Altbauwohnungen durchgreifend modernisiert werden mussten.

Im Sanierungsgebiet Eigelstein waren größere städtische Grundstücke im Block 3 zwischen Im Stavenhof und der Weidengasse Bestandteil des Sanierungsgebiets. Auf dem Gelände konnte unter anderem ein umfangreiches Wohnungsbau-Vorhaben realisiert werden.

Neben den großen Bauvorhaben entstanden auch in den von Altbausubstanz geprägten Bereichen auf minder genutzten Flächen teilweise öffentlich geförderte Wohnungen. Weitere Neubauwohnungen entstanden in kleineren Baulücken und in Form von sogenannten Kopfbauten, die z. B. die städtebauliche Situation im Block 3 positiv beeinflusst haben.

5.5 Sanierung, Modernisierung, Um- und Ausbau von Gebäuden

Die Modernisierung vorhandenen Wohnraums ist die wichtigste und zugleich unspektakulärste Aufgabe bei der Sanierung überalterter Stadtquartiere. Sofern die bestehende Bausubstanz keine statischen Mängel aufweist, bietet die Modernisierung erhebliche Kostenvorteile gegenüber einer vergleichbaren Neubebauung.

Größere Bedeutung als ursprünglich beabsichtigt hatte die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums in den Hinterhäusern. Ging man zu Beginn der Sanierung noch von einer maßvollen „Entkernung“ der Blöcke aus, so wurde dieses Ziel im Verlauf der Sanierung angesichts

zunehmender Engpässe auf dem Wohnungsmarkt aufgegeben. Bestehende Belichtungs- und Belüftungsprobleme der Hinterhäuser versuchte man durch entsprechende Grundriss- und Fassadengestaltung zu mildern oder zu lösen.

Der Modernisierungsbedarf war in vielen Häusern gleichartig und umfasste in der Regel folgende Arbeiten:

- Änderung der vorhandenen Grundrisse und Herstellung von familiengerechten Wohnungen, zum Teil durch Erweiterung oder Zusammenlegung vorhandener Wohnungen
- Erstmalige Herstellung bzw. Erneuerung der gesamten Sanitär- und Elektroinstallation
- Einbau von Küchen und Bädern
- Einbau einer Zentralheizungsanlage
- Erneuerung von Fenstern mit Isolierverglasung, zum Teil als Schallschutzfenster
- Wärmedämm-Maßnahmen an Fassaden, Dächern und Kellerdecken
- Erneuerung von Dachflächen und Dachunterkonstruktionen
- Verbesserung des Schallschutzes innerhalb des Hauses durch Aufbringen eines Estrichbelages
- Abdichtungs- und Trockenlegungsmaßnahmen
- Abbrüche minder genutzter Aufbauten und Schuppen in Innenhofbereichen
- Begrünungsmaßnahmen

Viele Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren wurden durch Beratung und Abstimmung durch die Mitarbeiter der Treuhänderin und der Stadt Köln begleitet. Mit Hilfe der sogenannten „sanierungsrechtlichen Genehmigung“ nach § 144 des Baugesetzbuches (BauGB) konnte die Stadtverwaltung gezielt Einfluss auf die Modernisierungstätigkeit nehmen: Die privaten Eigentümer modernisierungsbedürftiger Wohnhäuser wurden angesprochen und bei der Vorbereitung und Umsetzung notwendiger Maßnahmen beraten. Je nach Eignung des Objektes wurde auch die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel angeboten, ebenso Sonderprogramme wie etwa zur Fassadenerneuerung. Zur Vermeidung von Modernisierungsgeboten wurden oft Modernisierungsverträge abgeschlossen. So konnten erforderliche Maßnahmen einvernehmlich und in einem für die Bewohner finanziell tragbaren Rahmen durchgeführt werden. Bei durchgreifenden Modernisierungen wurden die Mieter durch die Stadt Köln

in Zwischenunterkünfte umgesetzt und die Umzugskosten erstattet.

5.6 Fassadenerneuerung und Fassadenbegrünung

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes tragen neben Maßnahmen im öffentlichen Raum auch maßgeblich Verbesserungen des Erscheinungsbildes privater Gebäude bei. So wurden mit finanzieller Unterstützung des Amtes für Stadtentwicklung die Sanierung und Begrünung von Hausfassaden umgesetzt.

5.7 Bahnbögen und Flächen unterhalb der S-Bahntrasse

Zwischen den Straßen Eigelstein und Hansaring befinden sich unter dem älteren Teil der Trasse der Deutsche Bahn AG (DB) und den überwiegend zur Erschließung genutzten Flächen unter der S-Bahntrasse insgesamt 35 Bogengewölbe, deren Haupterschließung meist von der Ostseite der Bahnanlagen erfolgt. Untereinander sind sie mit Durchgängen verbunden, so dass eine Nutzung auch für mehrere Gewölbe gemeinsam möglich ist.

Die Bahnbögen wurden von der DB langfristig verpachtet. In der Folge wurden durch den Pächter diverse Konzepte zur Nutzung der Bahnbögen, vorwiegend durch Einzelhandel, entwickelt. Die Ziele waren:

- Eine künftige Nutzung der Bahnbögen für Gastronomie, Einzel- und Großhandel, Dienstleistungen, Markthalle etc.
- Eine Verbindung der Bahnbögen in Form einer Passage von der Marzellenstraße bis zum Hansaring

Da für diese Ziele jedoch kein Planungsrecht bestand, hat die Stadtverwaltung zur Schaffung der Voraussetzung für die bauliche Nutzung der Bahnbögen das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel „Bahnbögen Eigelstein in Köln-Altstadt-Nord auf Grundlage des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.02.2008 eingeleitet.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Fläche unter der Bahntrasse der DB zwischen dem Eigelstein und dem Hansaring. Die Räumlichkeiten der Bahnbögen sollen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Mit Blick auf die



Flächen unterhalb der S-Bahntrasse, teilweise für Parkplätze genutzt

Im Umlegungsverfahren wurde unabhängig von den Planungen für die Bahnbögen zwischen der Stadt Köln und der DB für die Flächen unterhalb der S-Bahn zwischen der Plankgasse und dem Gereonswall festgelegt, dass es sich dabei fast ausnahmslos um Stellplatzflächen handelt, die ohne wirtschaftlichen Vorteil von der DB an Dritte zu vergeben sind. Die Nutzung wurde durch Eintragung von Stellplatzrechten in den Grundbüchern gesichert. Auf weiteren Grundstücken wurde zugunsten der Stadt Köln und weiterer Nutzungsberechtigter ein Geh- und Fahrrecht eingetragen, es wurden Stellplätze angelegt bzw. ein öffentlicher Weg ausgewiesen. Die Herrichtungskosten trug die Stadt Köln, die im Falle des Ausbaus der Stellplätze zugunsten Dritter von diesen refinanziert wurden. Das damalige Amt für Stadterneuerung und Sanierung hatte sich um diese Regelung bemüht, da durch den Neubau der Kindertagesstätte im Innenbereich von Block 11 Parkmöglichkeiten für die Anwohner entfallen sind. Zudem verläuft der rückwärtige Notausgang der Kindertagesstätte über dieses Grundstück.

Sanierungsziele im Eigelstein sollen lediglich Betriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit mit den Nutzungen in den angrenzenden Gebieten vereinbar sind. Die bestehenden Gewerbenutzungen und die neuen Nutzungen wie z.B. Bars, Cafés, Gastronomie, Läden, Werkstätten, Galerien und eine Markthalle bzw. Ausstellungshalle (bis 800 m²) sollen dementsprechend planungsrechtlich gesichert bzw. als zulässig festgesetzt werden. Es war bis zum Abschluss der Sanierung Eigelstein jedoch nicht gelungen, mit der Umsetzung einer Planung zu beginnen.

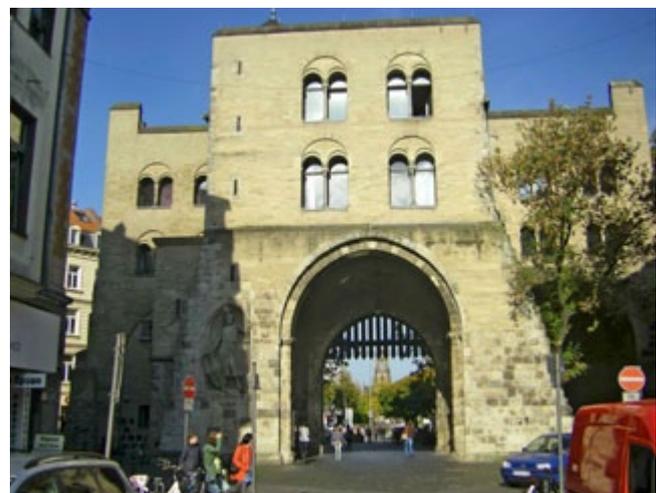
5.8 Soziale Infrastruktur

5.8.1 Sanierung der Eigelsteintorburg

Die Eigelsteintorburg ist seit 1230 das Wahrzeichen des Stadtteils. Bereits in der Rahmenplanung „Stadterneuerung Eigelstein“ vom Februar 1989, als auch das Sanierungsgebiet Eigelstein vom Rat der Stadt beschlossen wurde, ist die denkmalgeschützte Eigelsteintorburg als gestalterischer Höhepunkt des Eigelsteinviertels beschrieben worden. Die Wirkung der Torburg erstreckt sich auf die gesamte Länge der alten Torstraße



Die Torburg zu Beginn der Sanierung Eigelstein ...



... und nach der umfangreichen Renovierung

Eigelstein. An ihrer Fassade befindet sich das bekannte Standbild des „Kölsche Boor“. Die Eigelsteintorburg stammt aus dem 13. Jahrhundert und war Bestandteil der mittelalterlichen Kölner Stadtbefestigung. Sie sicherte den nördlichen Zugang zur Stadt am Eigelstein. Bereits 1889/92 war sie durch den damaligen Stadtbaumeister Josef Stübben in enger Anlehnung an das Original restauriert worden.

Die Nutzung der Eigelsteintorburg war aufgrund funktionaler und baulicher Missstände nur noch eingeschränkt möglich und bedurfte daher dringend einer umfangreichen baulichen Ertüchtigung. Ein gravierender städtebaulicher Missstand im Sanierungsgebiet Eigelstein, dessen Behebung bereits die Rahmenplanung als herausragender Maßnahmen Schwerpunkt aufführte, war der Mangel an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die ehemals dem Kunstgewerbemuseum als Lager dienende Eigelsteintorburg wurde seit Anfang der 1990er-Jahre provisorisch von der Musikschule „Offenen Jazz-Haus-Schule e.V.“ (OJHS) genutzt. Sie sollte zusätzlich für eine bürgerschaftliche Nutzung umgebaut und restauriert werden. Die Nutzungsmöglichkeiten des Wahrzeichens des Stadtteils waren umstritten und wurden in der Bevölkerung und in den politischen Gremien heftig diskutiert. Die Vorstellungen der einzelnen Interessengruppen reichten von privater bis zu ausschließlich öffentlicher Nutzung für alle Bewohner.

Wesentliches Ziel war der Erhalt des denkmalgeschützten Bauwerks bei gleichzeitiger Nutzung als Begegnungsstätte. Daher sollte das Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen im Viertel durch das Ausstatten des Wohngebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen und das Einrichten einer örtlichen Begegnungsstätte in der Eigelsteintorburg verbessert werden.

Im Rahmen der Sanierung Eigelstein wurde die Eigelsteintorburg als Städtebaufördermaßnahme umgebaut. Nach umfangreichen Diskussionen in den politischen Gremien und der Bevölkerung entschied sich der Rat der Stadt Köln für das von dem Verein OJHS vorgelegte Nutzungskonzept zur Einrichtung einer örtlichen Begegnungsstätte. Er fasste den Beschluss, der OJHS im Rahmen eines langfristigen Erbpachtvertrages die Eigelsteintorburg zu überlassen (bis zum 30.06.2024 mit einer Option zur Verlängerung um 10 Jahre). In einem öffentlich-rechtlichen Zuschussvertrag

verpflichtete sich die OJHS dazu, in dem Gebäude eine dauerhafte öffentliche Nutzung sicherzustellen und die Instandhaltung zu gewährleisten. Die OJHS beteiligte sich an den Umbaukosten.

Auf der Grundlage eines Maßnahmenplans wurden von der OJHS während der Sanierung komplexe Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb der Eigelsteintorburg durchgeführt. Nach nur sechsmonatiger Bauzeit konnte die Sanierung der Eigelsteintorburg und ihre Umnutzung zu einer örtlichen Begegnungsstätte in wesentlichen Teilen zum Ende des Jahres 1994 abgeschlossen werden.

Am 08.01.1995 fand die Einweihung der modernisierten Eigelsteintorburg statt. Die OJHS als Träger der Einrichtung kann seitdem im 1. Obergeschoss der Torburg drei Veranstaltungsräume zu bürgerschaftlichen Zwecken an Privatpersonen und Gruppen vermieten, dort selbst Veranstaltungen durchführen und weitere Räume für eigene schulische Zwecke nutzen. In einem weiteren Schritt wurde am Wahrzeichen des Viertels in den Jahren 2004 und 2005 eine umfangreiche Dachsanierung vorgenommen. Die Maßnahme umfasste die Sanierung der Flachdachflächen im Bereich der Ost- und Westtürme, sowie der Umfassungsmauern der Flachdächer, die aus Tuffstein bestehen und daher mit entsprechendem Material ausgebessert werden mussten.

Die OJHS verfügt über ein umfangreiches Freizeit- und Bildungsangebot im Bereich der Populärmusik und stellt mit weit über 1.000 Schülern und über 100 Dozenten eine vorbildliche Initiative dar, die erheblich zum kulturellen Leben in der Stadt beiträgt. Weiterhin hat die OJHS von ihrer jugendkulturpolitischen Zielsetzung her den Anspruch, modellhafte Formen der Vermittlung von Populärmusik zu entwickeln und bietet das größte Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche im Bereich der Populärmusik in der Stadt Köln. Für ihr seit über 30 Jahren beispielgebendes Kinder- und Jugendprogramm wurde die OJHS im Jahr 2012 mit dem „Jugend-Kulturpreis der Sparkassen-Kulturstiftung Rheinland“ ausgezeichnet.

5.9 Block 1

5.9.1 Neubau Hansaring 68/Hamburger Straße

Zu Beginn der Sanierung befand sich auf dem Grundstück Hamburger Straße/Hansaring 68 eine



Das Eckgrundstück stellte städtebaulich gesehen eine Baulücke dar...



... und sieht heute so aus

eingeschossige Autoreparaturwerkstatt mit Nebengebäuden. Das Grundstück wurde nach intensiven Abstimmungsgesprächen 1995 durch einen Investor mit einem bis zu 7-geschossigen Büro- und Geschäftshaus ohne Einsatz öffentlicher Mittel bebaut.

5.9.2 Modernisierung Weidengasse 83 und 85

Für die Objekte Weidengasse 83 und 85 wurden Kosten für Bewohnerumzüge bezuschusst und dadurch die Modernisierung der Häuser mit privaten Mitteln für die Eigentümer erleichtert.



Weidengasse 81 – 87 vorher



nachher



Weidengasse 83 – 89 vorher



nachher

5.10 Block 2

5.10.1 Neubau Plankgasse 43 – 45

Es befand sich bei Sanierungsbeginn auf dem Grundstück eine 2-geschossige Bebauung. Innerhalb des Jahres 1997 wurde die Bebauung auf den ehemals städtisch genutzten Grundstücken fertig gestellt. Nach Abbruch einer zweigeschossigen Mindernutzung konnte durch einen Investor auf den Grundstücken

ein 4-geschossiger Neubau mit fünfzehn öffentlich geförderten Wohnungen realisiert werden. Im Erdgeschoss wurden zwei Wohnungen für Schwerbehinderte mit den entsprechenden Einbauten eingerichtet. Die Abbruchkosten sowie die Umzugskosten für eine Mietpartei wurden von der Stadt Köln erstattet. Wegen der unmittelbar angrenzenden S-Bahntrasse wurde bei diesem Bauvorhaben ein gesonderter Schallschutz gefordert und realisiert.



Das ehemalige Gebäude Plankgasse 45



Der Neubau Plankgasse 45



Die ehemalige Brachfläche Plankgasse 43



Der Übergangsbereich zur S-Bahn-Trasse auf dem Gelände Plankgasse 43

5.10.2 Um- und Ausbau Plankgasse 47

Vom ehemaligen Altbau blieb nach Fertigstellung des kompletten Aus- und Umbaus des ehemals leerstehenden Gebäudes lediglich die historische Fassade erhalten. Die Abstimmung auf die Farbgestaltung der unmittelbaren Nachbarbebauung und die Betonung historischer Gestaltungselemente ließen eine einheitliche und dennoch lebendige Fassadenabwicklung entstehen. Hier entstanden vier öffentlich geförderte Wohneinheiten. Eine Verbesserung der Wohnqualität ergab sich bei diesem Bauvorhaben durch den Teilabbruch eines Gebäudeteils im Hinterhof, so dass dort Balkone errichtet werden konnten.

5.10.3 Dachgeschossausbau und Modernisierung Weidengasse 55

Die Eckbebauung des Altbaus zwischen Weidengasse und Plankgasse wurde im Jahr 1997 grundlegend um- und ausgebaut. 1998 waren drei privat finanzierte Wohneinheiten bezugsfertig. Grundrissänderungen ermöglichten pro Etage je eine Drei-Zimmer-Wohnung, deren Ausstattungsstandard mit Gaszentralheizung, integriertem Bad und Isolierverglasung dem heutigen Ausstattungsstandard entspricht. Ein Zuschuss zu den Umzugskosten erleichterte die Durchführung der Maßnahme. Die im Erdgeschoss befindliche gewerbliche Nutzung blieb erhalten. Bei der grundlegenden Modernisierung der Objekte Weidengasse 55 – 57 wurde neben dem Ausbau des Dachgeschosses die Fassade wärmegeklämmt und neu gestrichen. Auch wurden Umzugskosten aus öffentlichen Mitteln erstattet.



Plankgasse 47 im Urzustand



Plankgasse 47 nach der Sanierung



Das Haus Weidengasse 55 vorher



nachher



Das Haus Weidengasse 57 noch als Ruine



und als Neubau

5.10.4 Neubau Weidengasse 57

Jahrelang charakterisierte das Gebäude als Kriegsruine den Straßenzug der Weidengasse. 1998 konnten durch die erfolgte Aufstockung im frei finanzierten Wohnungsbau vier Wohnungen bezogen werden. Das Erdgeschoss wird als Gewerbeeinheit von einem Gemüsehändler genutzt, der sein benachbartes Ladenlokal hierhin erweiterte.

5.10.5 Fassadensanierung in Block 2

Durch das Bewilligen von Zuschüssen konnten die Fassaden der Objekte Hamburger Straße 2a, Hamburger Straße 10 und Weidengasse 63 – 65 erneuert bzw. modernisiert werden.



Hamburger Str. 2a



Weidengasse 63 – 65



Hamburger Str. 10

5.11 Block 3

Es gab bei Sanierungsbeginn im Bereich Stavenhof und Weidengasse größere Baulücken und Mindernutzungen. Der Block war besonders in seinen Eckbereichen durch eine hohe Verdichtung mit eingeschossigen Nebengebäuden geprägt. Trotz seiner größeren Freiflächen bot der Block für die Bewohner keinerlei Aufenthaltsqualität. Entlang des Eigelstein und der Weidengasse herrschte in den Erdgeschossen eine zu meist kleinteilige gewerbliche Nutzung vor. Besonders in der Weidengasse gab es gesellschaftliche Probleme durch Prostitution. Die meisten vorhandenen Gebäude wiesen einen starken Modernisierungsbedarf auf. Viele Häuser waren durch mangelnde Instandhaltung heruntergekommen oder standen teilweise leer. Oft zeigten die Eigentümer kein Interesse daran, in dieser Umgebung ihre Häuser zu modernisieren.

Von Sanierungsbeginn an wurden besonders im Block 3 durch die Sanierungstreuhanderin TASK und später durch die LEG zahlreiche Mängel erkannt. Mit vielen Eigentümern wurden ausführliche Beratungsgespräche geführt. Es wurde oft vermittelt, um nachbarschaftliche Probleme aus dem Weg zu räumen. Ebenso wurden aber auch verstärkt die Möglichkeiten nach dem Wohnungsgesetz durch die Stadt Köln angewandt, um zu erreichen, dass Missstände behoben wurden. Zur Vermeidung von Gebotsverfahren wurden mit den Eigentümern oftmals Modernisierungsverträge geschlossen, in denen Hilfestellungen wie Mieterumsetzungen, Zuschüsse zu Fassaden und Begrünungen etc. gegeben wurden. Im Gegenzug dazu konnten durch die Stadt dann Belegungsrechte für modernisierte Wohnungen erlangt und einer Verdrängung von Bewohnern aus dem Sanierungsgebiet erfolgreich entgegengewirkt werden.

5.11.1 Neubau am Quartiersplatz Im Stavenhof

Die Bebauung des Herzstücks des Eigelsteinviertels, der historischen Gasse Im Stavenhof, war planerisches Thema einer im Rahmen der Sanierung Eigelstein durchgeführten investorenbezogenen Mehrfachbeauftragung von Architekten. Ziel war es, eine städtebaulich und architektonisch attraktive Lösung für eine Wohnnutzung auf den brachliegenden städtischen Grundstücken zwischen Weidengasse und Im Stavenhof zu finden. Die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum war dabei eine weitere Vorgabe für die vier beteiligten Teams, da im Eigelsteinviertel ein Mangel an familiengerechten Wohnungen bestand. Der vorhandene öffentliche Platz und das heutige Grundstück Im Stavenhof 7 (seinerzeit noch Bestandteil der öffentlichen Platzfläche) wurden in die Überlegungen mit einbezogen.

Im Jahr 1999/2000 konnte der Ausbau des Platzes Im Stavenhof fertig gestellt werden, nachdem die Bebauung zwischen der Weidengasse 28 – 32 und Im Stavenhof realisiert war. Der Platz erhielt einen nahezu rechteckigen Grundriss.

An den Platz grenzen die Neubauten Weidengasse 28 – 34 (19 öffentlich geförderte Wohnungen), Weidengasse 36 (fünf öffentlich geförderte Wohnungen), Im Stavenhof 17 – 19 (26 öffentlich geförderte Wohnungen) und Im Stavenhof 7 (6 öffentlich geförderte Wohnungen).

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wurde die verbleibende Platzfläche zwischen Weidengasse und Im Stavenhof auf der Grundlage der neuen städtebaulichen Konfiguration gestaltet, und dient jetzt auch als attraktive Wegeverbindung zwischen Weidengasse und Im Stavenhof. Die neu entstandene Platzfläche wurde von den Bewohnern sehr gut angenommen und wird heute aktiv und intensiv genutzt.

5.11.2 Neubau und Sanierung Im Stavenhof 5 und 7
Auf Grundlage des Ergebnisses der investorenbezogenen Mehrfachbeauftragung wurde das denkmalgeschützte Gebäude Im Stavenhof 5 durch einen privaten Investor entkernt und aufgestockt. Aus der Platzfläche wurde ein neues Grundstück für den Neubau Im Stavenhof 7 parzelliert. Die beiden Gebäude verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus. In den Obergeschossen sind 9 Wohneinheiten (davon 6 mit öffentlicher Förderung) und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss entstanden.

Die Eckbebauung diente auch der Konturenführung des Platzes. Zur Belegung des angrenzenden öffentlichen Platzes wurde als Nutzung für die Gewerbeeinheit ein Cafe mit Außengastronomie gewählt.

Die Maßnahme wurde Anfang 1998 fertig gestellt. Ein altes Straßenschild aus der französischen Besatzungszeit fand einen neuen Standort im gemeinsamen Foyer der Häuser Im Stavenhof 5 – 7.

5.11.3 Im Stavenhof 17 – 19

Durch die Mehrfachbeauftragung konnte eine städtebaulich und architektonisch attraktive Lösung für eine Wohnnutzung der vorher brachliegenden Grundstücke zwischen Weidengasse und Im Stavenhof gefunden

werden. Mit der Empfehlung der Bewertungskommission, einen bestimmten Entwurf zu realisieren, lag nun ein überzeugendes Bebauungskonzept vor. Das Vorhaben wurde von einer städtischen Stiftung als Investor umgesetzt. Insgesamt wurden bei diesem Projekt 28 Ein-Zimmer bis Fünf-Zimmer-Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet. Im Frühjahr 1997 wurde das Objekt fertig gestellt.

5.11.4 Umbau und Erweiterung Eigelstein 101

Das ehemals teilweise mit Quecksilber belastete Gebäude wurde 1998 durch den Sanierungstreuhänder zunächst dekontaminiert. Diese Kosten wurden von der Stadt getragen und als Sanierungsmaßnahme gefördert. Im Zuge der Um- und Ausbauarbeiten wurde eine noch unbebaute Restfläche des Grundstücks Eigelstein 101 zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes genutzt. Der unbebaute Grundstücksbereich lag zur Straße Im Stavenhof hin und stellte städtebaulich gesehen dort eine Baulücke dar. Durch den Anbau (Baulückenschließung) war es möglich, die Grundrisse der einzelnen Wohnungen zu optimieren und zu vergrößern. In dem Gebäude entstanden so sieben öffentlich geförderte Wohnungen, die auch Sanierungsbetroffenen zur Verfügung standen. Das Erdgeschoss wurde, wie vorher bereits vorhanden, wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt.



Im Stavenhof 5 – 7



Im Stavenhof 17 – 19



Das Haus Eigelstein 101 zu Sanierungsbeginn ...



... und nachher

5.11.5 Neubau Gereonswall 15

Der von der Sanierungstreuhänderin LEG im Rahmen der Sanierungstätigkeit erworbene modernisierungs- und instandsetzungsbedürftiger Altbau brannte in der Neujahrnacht 1991/92 aus und wurde dadurch unbewohnbar. Die vorhandene Wohnfläche und Aufteilung schloss eine Modernisierung mit öffentlicher Förde-

rung aus. Der Bedarf an familiengerechten Wohnungen im Sanierungsgebiet beeinflusste daher die Entscheidung für einen Abriss und anschließender Errichtung eines Gebäudes mit öffentlichen Mitteln. Damit konnten die Mieten gebunden und sozial verträglich für die Sanierungsbetroffenen bleiben.



Zustand Gereonswall 15 vorher ...



... und nachher



Gereonswall 17 (Mindernutzung) bis 21 vorher ...

Nachdem ein Architekturbüro eine Planung erarbeitet hatte, wurde Anfang 1996 mit dem Bau begonnen. Im Erdgeschoß entstand eine Gewerbeeinheit und in den Obergeschossen jeweils zwei Zweiraumwohnungen und zwei Maisonettewohnungen. Im Frühjahr 1997 wurde das Bauvorhaben fertig gestellt.

5.11.6 Neubau Weidengasse 28 – 34

Zunächst stand die Entscheidung zum Abriss des ehemaligen Gebäudes Weidengasse 32 („Altbauzahn“) an, um einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Nach Abbruch des in der Bausubstanz geschädigten „Altbauzahnes“ Weidengasse 32 entstanden insgesamt – auch durch die Schließung von ehemaligen städtischen Baulücken – 19 Wohnungen mit öffentlicher Förderung



... und nachher

sowie 4 Gewerbeeinheiten auf den ehemals 4 Grundstücken. Eine öffentliche Wegeverbindung wurde überbaut, um die geschlossenen Blockrandbebauung in der Weidengasse nicht zu unterbrechen. Die hier angetroffene kleinteilige Gewerbestruktur integriert sich in die vielfältige bunte Mischung, die dieser Straße ihren eigenen Charakter verleiht. Zur gefahrlosen Erreichbarkeit der Kindertagesstätte im gegenüberliegenden Block 11 wurde hier ein entsprechender Straßenübergang geschaffen (Montage von Drängelgittern, leichte Anrampung an das Gehwegniveau). Der komplette Um- und Ausbau der Weidengasse erfolgte im Jahr 2005.

Die neunzehn Wohnungen sind von der Platzseite her über Laubengänge erschlossen.



Weidengasse 28 – 30 vorher ...



... Weidengasse 28 – 30 nachher



Weidengasse 34 vorher ...



... und heute

5.11.7 Aufstockung Weidengasse 36

Die Aufstockung des ehemals minder genutzten Grundstückes um drei Geschosse und ausgebautem Dachgeschoss wurde Anfang 1998 fertig gestellt. Hier entstanden fünf Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Der Betriebsstandort des im Erdgeschoss befindlichen türkischen Restaurants wurde erhalten. Nach Um- und Ausbaurbeiten eröffnete das Lokal ebenfalls 1998 neu.



Der gesamte Straßenzug an der Nordseite der Weidengasse zu Sanierungsbeginn ...



... und -ende



Weidengasse 36 vorher ...



... Weidengasse 36 nachher



Weidengasse 20 vorher



nachher

5.11.8 Erweiterung Weidengasse 20

Das Objekt Weidengasse 20 gehörte zu den typischen Drei-Fenster-Häusern im Sanierungsgebiet Eigelstein und stand unter Denkmalschutz. Die Grundfläche des Gebäudes war recht klein. Im Frühjahr 1996 wurde im Innenhof ein dreigeschossiger Anbau errichtet. Dadurch konnten die Wohnflächen der ohne Bad und WC ausgestatteten Zweizimmer-Wohnungen sinnvoll erweitert werden.

Nach Fertigstellung des Projektes stehen drei abgeschlossene Wohneinheiten mit je drei Zimmern, Küche, Bad/WC und Balkon zur Verfügung. Aus Sanierungsmitteln wurden Umzugskostenbeihilfen und ein Zuschuss zur Innenhofbegrünung gezahlt.

5.11.9 Umbau und Erweiterung Weidengasse 52

Das zu Beginn der Sanierung bis auf eine Mietpartei leerstehende Gebäude wurde vom Eigentümer 1995 mit eigenen Mitteln umfassend modernisiert und umgebaut, die Stadt zahlte Umzugskostenbeihilfen.

Zur Erweiterung der Wohnflächen wurde das Hinterhaus abgerissen und neu erstellt. Über der erdgeschossigen Gewerbeeinheit entstanden sechs abgeschlossene frei finanzierte Wohnungen. Das Gebäude hat in seiner Fassade eine platzgestaltende Ansicht erhalten.



Weidengasse 52 vorher



nachher



Stavenhof 3 vorher



nachher

5.11.10 Modernisierung Im Stavenhof 3

Mit dem Eigentümer dieses Objektes wurde 1991 ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen. Da die Arbeiten größtenteils vom Eigentümer selbst durchgeführt wurden, zog sich die Fertigstellung der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung bis 1997 hin. Für die erforderlichen Umzüge der Mieter wurden von der Stadt Köln Zuschüsse gewährt.

Die für das Eigelsteinviertel ursprünglich typische Mischung von Gewerbe im Hinterhof und Wohnen blieb hier erhalten und vermittelt das historische Flair des Gebietes.

5.11.11 Modernisierung Gereonswall 21

Ein Modernisierungsvertrag für dieses Gebäude wurde 1993 abgeschlossen. Mitte 1996 konnten die darin vereinbarten Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten fertig gestellt werden.

Die betroffenen Mieter verblieben auch während der Bauphase größtenteils im Haus und wurden im sogenannten „rotierenden“ Verfahren innerhalb des Hauses in die zwischenzeitlich modernisierten Wohnungen umgesetzt. Die für die Mieter entstandenen Umzugskosten wurden von der Stadt Köln bezuschusst.



Gereonswall 21 vorher



nachher



Gereonswall 24



Gereonswall 26



Eigelstein 89-91

5.11.12 Fassadensanierung in Block 3

Im Block 3 wurden weiterhin für die Objekte Eigelstein 89-91, Gereonswall 19, Weidengasse 24-26 und Gereonswall 27a Fassadenzuschüsse bewilligt und ausgezahlt.

5.12 Block 4

In Block 4 war bei Sanierungsbeginn die Blockrandbebauung in der Straße Im Stavenhof geprägt durch zwei größere Baulücken. Auf dem Grundstück Eigelstein 103-113 befand sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der von seiner Fläche her fast ein Drittel des Blockes abdeckte. Die Baulücke Im Stavenhof 14-16 gehörte ebenfalls zu diesem Gewerbebetrieb und wurde als Parkplatz und Anlieferzone genutzt. Weiter nördlich waren in den Erdgeschossen am Eigelstein zumeist kleinteilige gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Grundstückszuschnitte waren schmal und sie

ragten oft tief in den Block hinein. Aufenthaltsflächen für die Bewohner waren im Block nicht vorhanden.

5.12.1 Neubau / Baulückenschließung Eigelstein 115

In Kölns schmalster Baulücke mit einer Breite zwischen 2,56 Meter und 2,69 Meter und einer Grundstückstiefe von 32,50 Meter wurde 1997 eine in der Architekturfachwelt mehrfach gelobte Baulückenschließung privat finanziert realisiert. Zur optimalen Nutzung der verfügbaren Grundstücksfläche wurde die tragende Konstruktion an den Nachbargiebeln aufgehängt. Die Erschließung erfolgte über ein Treppenhaus, welches an der Gebäuderückseite angesetzt wurde. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss entstand je eine Gewerbeeinheit. In den weiteren Obergeschossen entstanden drei freifinanzierte 1-Zimmer-Appartements. Auf dem Flachdach entstand eine Dachterrasse, welche dem Appartement darunter zugeordnet ist.



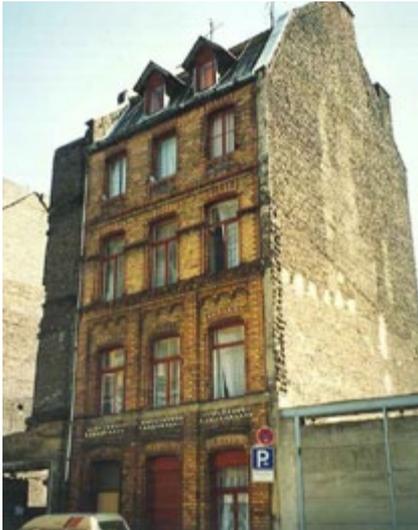
Das ehemals mindergenutzte Grundstück



Der Neubau



Blick durch die Eingangstür



Stavenhof 18 vorher



nachher

5.12.2 Modernisierung Im Stavenhof 18

Mit dem Eigentümer des Hauses wurde Ende 1991 ein Modernisierungsvertrag geschlossen. Das Gebäude war zu Beginn der Sanierung als stark instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig eingestuft und wurde durch den Eigentümer umfassend instandgesetzt, modernisiert und erweitert. Die Stadt Köln setzte alle in dem Haus wohnenden Mietparteien in andere Wohnungen um und erstattete die Umzugskosten.

5.12.3 Fassadensanierung Eigelstein 133

Die Fassade des Hauses wurde aufwändig instandgesetzt. Dazu wurde ein Zuschuss aus dem Fassadenprogramm gewährt.

5.12.4 Begrünung Gereonswall 1 – 1a

Am Objekt wurde eine Innenhofbegrünung bezuschusst.



Eigelstein 131 und 133

5.13 Blockrandschließung an der Turiner Straße

Zur Wiederherstellung der durch den Bau der Turiner Straße zerstörten städtebaulichen Strukturen und Verbindungen zwischen Eigelstein- und Kunibertsviertel wurde 1992 ein beschränkter städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Ein wichtiges Ergebnis war die Schließung der Blockrandbebauung zur Turiner Straße in den Blöcken 6 und 7 (zwischen Dagobertstraße, Unter Krahnensäumen bis zur Machabäerstraße). 1998 konnte die Blockrandschließung in Block 7 (Machabäerstraße / Unter Krahnensäumen) mit zwei wichtigen Neubebauungen realisiert werden.

5.14 Block 5

Im Block 5 sind alle Grundstücke entlang der Turiner Straße im Besitz der Rheinenergie (ehem. GEW). Der größte Teil der GEW-Bebauung bestand aus 1 – 2-geschossigen Hallen sowie einem 5-geschossigen Wohngebäude an der Ecke Dagobertstraße / Turiner Straße. Die Grundstücke auf der Rückseite entlang des Eigelstein haben hingegen bei schmalen Frontbreiten große Grundstückstiefen.

5.14.1 Aufstockung Eigelstein 100 – 108

Auf dem Eigelstein 100 – 104 wurde im Herbst 1993 das erste Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet Eigelstein abgeschlossen. Die Gebäude Eigelstein 100 und 102 wurden im sozialen Wohnungsbau mit einem gemeinsamen Treppenhaus aufgestockt. Hier entstanden neun Ersatzwohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung für Sanierungs Betroffene aus dem Gebiet. Fünf weitere Wohnungen entstanden im Gebäude Eigelstein 104 frei finanziert. Mit endgültigen Umzügen

in diese neu erstellten Wohnungen wurde der beabsichtigte Anstoßeffekt für private Modernisierungen erzielt. So konnte in Einzelfällen nach Räumung der alten Wohnungen in den Altbauten mit den notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten begonnen werden. Für die Häuser Eigelstein 100 – 102 wurden Zuschüsse für Umzüge und Innenhofbegrünung gezahlt.

5.14.2 Modernisierung Eigelstein 116

Das Eckhaus wurde vom Eigentümer ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel modernisiert. Durch geringe Erweiterungen der Grundrisse konnten in allen Wohnungen Bäder eingebaut werden. Durch den Anbau von Balkonen wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert. In Abstimmung mit dem Stadtkonservator wurde das nach einer Kriegszerstörung einfach aufgebaute Dach wieder in seiner ursprünglichen, bautypischen Form hergestellt und dort zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Es wurden Zuschüsse zur Fassadensanierung und Begrünung gewährt.



Eigelstein 100 – 102 vorher



Eigelstein 100 – 102 nachher



Der östliche Straßenzug ab Eigelstein 100 vorher ...



... und nachher



Eigelstein 116 vorher



nachher

5.14.3 Modernisierung Eigelstein 120

Das Haus wurde nach einem Eigentümerwechsel vom neuen Eigentümer 1996 grundlegend instandgesetzt und modernisiert. Dabei wurde im Bereich der Dachkonstruktion und der Balkendecke ein Befall mit dem echten Hausschwamm festgestellt, der mit hohem Aufwand beseitigt werden musste. Die Mieten sind wie in den meisten modernisierten Gebäuden, die nicht öffentlich gefördert wurden, an den Mittelwert des Kölner Mietspiegels gebunden.

Aus Sanierungsmitteln wurden Umzugskosten bezuschusst.



Eigelstein 120 vorher



nachher

5.14.4 Modernisierung Thürmchenswall 4

Das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung von der damaligen Sanierungstreuhänderin T.A.S.K. erworben. Das stark modernisierungsbedürftige Gebäude wurde instandgesetzt und modernisiert. Nach Einstellung der treuhänderischen Tätigkeit der LEG (als Nachfolger der T.A.S.K.) Mitte 2002 wurde das Objekt an eine Wohnungsstiftung verkauft.



Thürmchenswall 4 vorher



nachher

5.15 Block 6

In Block 6 war bei Beginn der Sanierung entlang der Turiner Straße keine Blockrandbebauung vorhanden. Zur Wiederherstellung der durch den Bau der Turiner Straße zerstörten städtebaulichen Strukturen und Verbindungen zwischen Eigelstein- und Kunibertsviertel war bereits 1992 ein beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt worden. Ein wichtiges Ergebnis des Wettbewerbs war die Blockrandbebauung entlang der Turiner Straße in den Blöcken 6 und 7. Die betroffenen Grundstücke im Bereich zwischen der Dagobertstraße und der Straße Unter Krahnensäumen wurden bis zur Neubebauung als Parkplatz genutzt. Ende 1999 wurde im südlichen Abschnitt des Blockes 6 an der Ecke Unter Krahnensäumen / Turiner Straße ein Wohn- und Geschäftshaus fertig gestellt.

Der exponierte Baukörper definiert den Eingang in die Straße Unter Krahnensäumen neu. In dem Neubau sind Nutzflächen für drei Gewerbeeinheiten und 15 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstanden. Sanierungsbetroffene aus dem Eigelstein haben an diesem Standort Ersatzwohnraum innerhalb ihres alten Wohngebietes gefunden. Der an der Straße Unter Krahnensäumen bereits vorhandene kleine Platz wurde im Zuge der Wohnumfeldmaßnahmen neu gestaltet und bietet heute unter einem alten großen Baum einen schönen Aufenthaltsort mit Sitzgelegenheiten. In den Sommermonaten wird der Platz durch Aussengastronomie zusätzlich bereichert.



Baulücke Turiner Straße / Ecke Dagobertstraße: Heute als Parkplatz und Standort für Wertstoffcontainer genutzt.

5.15.1 Neubau an der Einmündung Turiner Straße/ Dagobertstraße

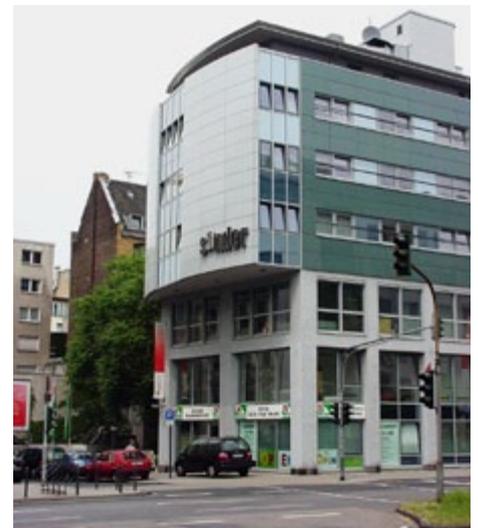
Die Baulücke konnte im Sanierungszeitraum noch nicht geschlossen werden. Mit der Eintragung einer Baulast zur Grenzbebauung konnte jedoch eine wichtige Voraussetzung für eine künftige Bebauung geschaffen werden. Weiter notwendige Rechte wie z.B. die Ablösung eines Wegerechts konnten im Sanierungszeitraum nicht erreicht werden.

5.15.2 Neubau Turiner Straße 21 / Unter Krahnensäumen 9

Die Baulückenschließung entlang der Turiner Straße war Bestandteil des beschränkten Ideenwettbewerbs, der zur städtebaulichen Integration der Turiner Straße ausgelobt worden war. In diesem Zusammenhang steht auch die Bebauung des Grundstücks Turiner Straße 21, die mit der Gestaltung der Platzfläche Unter Krahnensäumen einhergeht. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

Damit eine Realisierung des geplanten Bauvorhabens an der Turiner Straße 21 und des öffentlichen Platzes Unter Krahnensäumen erfolgen konnten, mussten verschiedene Grundstücke zwischen Stadt und Bauherrin, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), getauscht und Tauschherauszahlungen zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückswerte geleistet werden.

Das geplante Bauvorhaben sollte auf bisher städtischen Grundstücken realisiert werden, welche teils als Park-



Neubau an der Ecke Turiner Straße / Unter Krahnensäumen

platz und teils als Straßenland (Turiner Straße) genutzt wurden. Die Grundstücke waren entsprechend dieser Nutzungen ausgebaut. Hier standen drei Bäume, zudem befand sich dort ein Notausgang der U-Bahn.

Die Bauherrin verpflichtete sich im Tauschvertrag zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Tiefgarageneinstellplätzen und drei Gewerbeeinheiten, wobei die 15 Wohnungen öffentlich gefördert wurden.

Die Stadt Köln verpflichtete sich, die ihr übertragenen Grundstücke als Platzfläche zu gestalten und öffentlich zu widmen.

Zum Ende des Jahres 1999 wurden die Baumaßnahmen vertragsgemäß fertig gestellt.

5.15.3 Modernisierung Eigelstein 80 – 88

Die ursprüngliche Planung für die Schließung der letzten städtebaulich bedeutsamen Baulücke im Sanierungsgebiet Eigelstein sah zunächst den Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Eigelstein 80 – 88 (vorher Globus-, jetzt Rewe-Markt) vor. Auf dieser freigestellten Fläche und dem angrenzenden Grundstück Turiner Straße / Dagobertstraße sollte ein zusammenhängender Komplex erstellt werden.

Dementgegen entschloss sich der Eigentümer jedoch, die vorhandene Bausubstanz auf diesem Grundstück zu erhalten und schwerpunktmäßig als Einzelhandelsnutzung weiter zu betreiben.

Daraus ergaben sich folgende Nutzungen: Handel im Unter- und Erdgeschoss, Gewerbe und Wohnen im 1. – 3. Obergeschoss:

Auf dem benachbarten Grundstück Turiner Straße / Ecke Dagobertstraße (heute wie zu Sanierungsbeginn befindet sich dort ein öffentlicher Parkplatz) beabsichtigte der Investor den Bau eines Parkhauses, der im Sanierungszeitraum noch nicht realisiert werden konnte. Die Blockrandschließung zur Turiner Str. konnte daher im Sanierungszeitraum nicht erreicht werden.

Die Einzelhandelsnutzung blieb erhalten: das modernisierte Gebäude Eigelstein 80 – 88 von der Dagobertstraße aus gesehen.



Seitenansicht des Kaufhauses an der Dagobertstraße vor dem Umbau



Das frühere Globus-Kaufhaus am Eigelstein 80 – 88



Die Einzelhandelsnutzung blieb erhalten: das modernisierte Gebäude Eigelstein 80 – 88 von der Dagobertstraße aus gesehen

5.16 Block 7

In Block 7 war, wie im Block 6, verursacht durch den Bau der Turiner Straße, keine Blockrandbebauung vorhanden. Lediglich durch das Gebäude Machabäerstraße 7 – 9 war eine städtebauliche Blockecke vorgegeben. Auf dem daran anschließenden Grundstück Turiner Straße 15 – 17 wurde durch einen privaten Investor 1998 ein sechsgeschossiger Neubau mit insgesamt 22 öffentlich geförderten Wohnungen fertig gestellt. Auf dem Grundstück Turiner Str. 19 wurde ein Studentenwohnheim mit 56 Zimmern errichtet.

5.16.1 Neubau Eigelstein 44 – 52

Hier befanden sich zum Beginn der Sanierung mehrere mindergenutzte Grundstücke / Ruinen auf der Hauptgeschäftsstraße im Sanierungsgebiet.

Besonderes städtebauliches Ziel war es, den gravierenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Ein erster Anfang wurde 1995 mit der Aufstockung des Gebäudes Eigelstein 44 gemacht. Mit Ausnahme des vorhandenen Gewölbekellers und des Seitenmauerwerkes blieb nichts von der erdgeschossigen Bebauung übrig. Es entstand ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten und drei frei finanzierten Wohnungen, wobei die ursprüngliche Struktur der

schmalen Grundstücke beibehalten werden konnte. Die einzelnen Neubauten passten sich insgesamt den gewachsenen Strukturen im Bereich der nördlichen Altstadt an und ergänzten diese.

Mit der Aufstockung der mindergenutzten Gebäude Eigelstein 50 und Eigelstein 52 wurde 1996 begonnen. Es wurden acht frei finanzierte Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss erstellt, deren Erschließung über ein gemeinsames Treppenhaus im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Nr. 52 erfolgt. Während der Bauphase waren besondere Abfangungen notwendig, da das bestehende Gewerbe der Nr. 50 auch während der Bauarbeiten in Betrieb blieb. Die Aufstockung wurde 1997 fertiggestellt. Der gesamte Komplex Eigelstein 44 – 52 wurde privat frei finanziert errichtet.

5.16.2 Aufstockung Eigelstein 54 – 56 / Ecke Unter Krahenbäumen

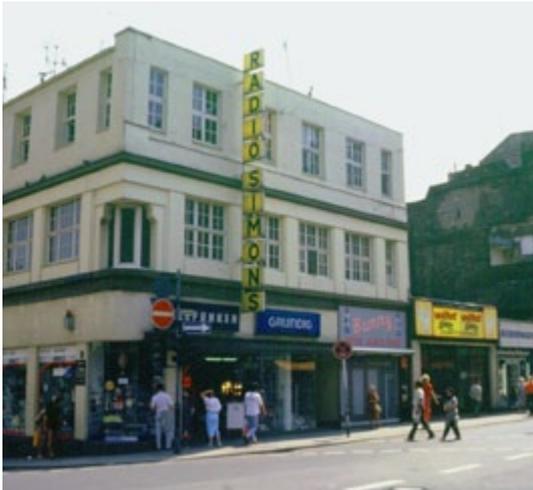
Das in exponierter Lage am Rande einer Platzfläche befindliche, ehemals dreigeschossige Gebäude konnte nach noch vorhandenen, historischen Plänen wieder aufgebaut werden. Im Einklang mit den Sanierungszielen wurde das denkmalgeschützte Objekt aufgestockt. Es entstand ein privat frei finanziertes, vier- bis fünfgeschossiges Gebäude, welches die Ecksituation eindrucksvoll betont.



Die mindergenutzte Gebäudezeile Eigelstein 44– 52 zu Sanierungsbeginn ...



... und danach



Eigelstein 54 – 56: Nach der Kriegszerstörung erfolgte ein nur 3-geschossiger Wiederaufbau



Nach erfolgter Aufstockung und Modernisierung nach historischen Plänen mit vielen Details



Detail des Gebäudes Eigelstein 54 – 56

5.16.3 Neubau Turiner Straße 15 – 17

Hier entstanden 22 Wohnungen mit Größen zwischen 45 qm und 106 qm. Die 1998 fertig gestellten und bezugsfertigen Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Im Erdgeschoss befinden sich die Mieterkeller und sieben Stellplätze. Auf ein Kellergeschoss musste verzichtet werden, da die bei Ausgrabungen vorgefundenen bedeutenden Überreste der Machabäerkerche mit der Kellergeschossdecke „abgedeckt“ wurden, um sie damit der Nachwelt zu erhalten.



Turiner Str. 15 – 17

5.16.4 Neubau Turiner Straße 19

Auf dem Eckgrundstück Turiner Straße 19 / Unter Krannenbäumen wurde ein Neubau mit 15 Wohnungen für Studenten errichtet. In den 15 Wohneinheiten befinden sich insgesamt 56 Einzelzimmer. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein großflächiger Einzelhandel. Die beiden Neubauten Turiner Straße 15 – 17 und Turiner Straße 19 wurden in Farbgestaltung und Materialwahl der Fassaden aufeinander abgestimmt und ergänzen sich heute zu einer geschlossenen Blockrandbebauung. Der Stellplatznachweis erfolgte in der vorhandenen Tiefgarage der naheliegenden Musikhochschule.



Turiner Str. 19

5.17 Block 8

In Block 8 war die Blockrandbebauung zur Turiner Str. bis auf das Grundstück Turiner Straße 5 geschlossen. Diese Baulücke wurde im Sanierungszeitraum privat finanziert geschlossen. Der Blockrand am Eigelstein weist jedoch weiterhin eingeschossig mindergenutzte Grundstücke auf.

5.17.1 Turiner Straße 5

Die Aufstockung des minder genutzten Gebäudes Turiner Straße 5 wurde als eine der ersten Neubauten 1993 fertig gestellt. Ein privater Investor errichtete hier in einer 6-geschossigen Bebauung fünf frei finanzierte Wohnungen.

5.17.2 Modernisierung Turiner Straße 9 – Hotel Savoy

Ein Beispiel für die Stärkung des ansässigen Gewerbes ist der Teilumbau mit Erweiterung des Foyers des Hotel Savoy. Gestalterische Maßnahmen an der Fassade entlang der Turiner Straße und Machabäerstraße sowie die Dachbegrünung wurden durch die Sanierungstätigkeit initiiert und begleitet. Als städtebauliche Maßnahme wurde die Gestaltung der Turiner Straße, beginnend vor dem Eingangsbereich des Hotels, durch Verbreiterung des Gehweges verändert. Baumbepflanzungen sollen dazu beitragen, die optische Breitenwirkung der Turiner Straße zu reduzieren. Die Umgestaltung ist eine geforderte Maßnahme aus den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs „Turiner Straße“, der im Rahmen der Sanierung Eigelstein 1992 durchgeführt wurde.



Die Mindernutzung Turiner Straße 5 ...



... und als Neubau



Turiner Straße 9 vorher



nachher



Turiner Straße 9 vorher



nachher



Turiner Str. 7 vorher



zwischenzeitlich abgebrochen (Baulücke links) und Turiner Str. 9

Das Objekt Turiner Straße 9 wurde zu Sanierungsbeginn als Hotel genutzt. Im Sanierungszeitraum wurden der gesamte Eingangsbereich und die Fassade des Hotels neugestaltet. Durch Zukauf von Straßenland wurde die Erweiterung des Hotels um einen großzügigen Wintergarten möglich. Ebenfalls neu gestaltet wurde die Hotelvorfahrt. Im Bereich des neuen Wintergartens und an der Fassade wurden Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Alle Maßnahmen wurden vom Eigentümer frei finanziert. Das zweigeschossig minder genutzte Grundstück Eigelstein 24 wurde durch die Eigentümerin des Hotel Savoy (Turiner Straße 9) erworben. Dort ist zusammen mit den Grundstücken Eigelstein 20–22 und 26–28 ein Boardinghaus errichtet worden. Die Baulücke an der Turiner Str. 7 wurde durch die Hotelenerweiterung wieder geschlossen.

5.18 Block 9

In Block 9 war bereits vor Beginn der Sanierung ein Umliegungsverfahren im Bereich der Bundesbahntrasse eingeleitet worden, das der Umsetzung der Ziele eines B-Planes diente und parallel zur Sanierung weitergeführt wurde. Die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG, die das Eigelsteinviertel in Hochlage von Nordwesten nach Südosten durchqueren, stellen aus städtebaulicher Sicht einen gravierenden Mangel dar. In den Bereichen, wo die neue S-Bahntrasse nun noch näher an die Bebauung herangerückt war, wurde es erforderlich, die Randbebauung besonders am Eigelstein städtebaulich aufzuwerten.



Eigelstein 25 noch als Baulücke ...



... und als Neubau

5.18.1 Neubau Eigelstein 25

Auf der an das Grundstück Eigelstein 27 angrenzenden Fläche wurde nach dessen Aufstockung auf dem dreieckigen Restgrundstück, heute Eigelstein 25, teilweise mit Unterbauung der S-Bahn-Trasse ein 2-geschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung errichtet und so die städtebaulich kritische Situation an dieser Stelle verbessert.

5.18.2 Aufstockung Eigelstein 27

Nach Fertigstellung der neuen S-Bahn-Trasse wurde die Mindernutzung Eigelstein 27 durch Aufstockung beseitigt.

5.18.3 Aufstockung Eigelstein 47

Das mindergenutzte Grundstück Eigelstein 47 wurde aufgestockt. Hier entstanden drei frei finanzierte Wohnungen, die 1998 bezugsfertig waren.

5.18.4 Aufstockung Eigelstein 49 / Verlagerung Spielhalle aus Eigelstein 20

Das minder genutzte Grundstück Eigelstein 49 wurde privat finanziert aufgestockt.

5.18.5 Neubau Eigelstein 63 und 65

Mit der Bebauung der beiden ehemaligen Kriegsrüinen wurde Ende 1993 begonnen. Es entstanden sechs frei finanzierte Wohneinheiten, die 1995 fertig gestellt waren.



Eigelstein 27 vorher



Das fertige Gebäude Eigelstein 27



Eigelstein 47 und 49 vorher ...



... und nach der Neubebauung



Eigelstein 63 – vorher



Eigelstein 65 – vorher



Neubau Eigelstein 63 und 65

Auf den beiden Grundstücken Eigelstein 63 und 65 befanden sich Kriegsruinen mit sehr schwierigen Eigentumsverhältnissen. Die Grundstücke wurden im Sanierungszeitraum zusammenhängend neu bebaut.

5.18.6 Modernisierung Am Salzmagazin 60 – 62

Die modernisierungsbedürftigen Häuser Am Salzmagazin 60 – 62 wurden privat umfassend modernisiert und mit einem Fassadenzuschuss gefördert.



Am Salzmagazin 60 – 62



Eintrachtstraße 21 – 25 vorher...



... nachher

5.18.7 Modernisierung Eintrachtstraße 21 – 25

Die modernisierungsbedürftigen Häuser Eintrachtstraße 21 – 25 wurden umfassend privat und frei finanziert modernisiert.

5.18.8 Modernisierung Eigelstein 45

Das als Hotel mit einer Gaststätte im Erdgeschoss genutzte Objekt wurde im Jahr 2000 umfassend modernisiert, wobei jedes einzelne Hotelzimmer ein eigenes Bad erhielt. Die Maßnahme wurde privat frei finanziert durchgeführt.

5.18.9 Modernisierung Eigelstein 67

Ebenso wurde das Haus Eigelstein 67 sukzessive frei finanziert instandgesetzt und modernisiert.

5.19 Block 10

Der Block 10 war wie der Block 9 von der Bahntrasse in zwei Stücke getrennt. Nur der Blockbereich südwestlich der Bahntrasse an der Ursulagartenstraße war bebaut. Der nordöstliche Teil befand sich im Eigentum der Stadt Köln und wurde als Parkplatz genutzt.

5.19.1 Dreieckfläche Eintrachtstraße / Am Salzmagazin

Das Eckgrundstück Eintrachtstraße/Am Salzmagazin war vormals als wilder Parkplatz genutzt worden, jedoch war langfristig eine Bebauung vorgesehen. Im Sanierungszeitraum waren umfangreiche Verhandlungen mit diversen Investoren geführt worden. Diese hatten verschiedene Konzepte für eine Wohn- bzw. Geschäfts-



Eigelstein 45



Eigelstein 67

bebauung entwickelt. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse scheiterten jedoch alle Projekte an den beträchtlichen Kosten für Schall- und Erschütterungsschutz.

Eine befriedigende und finanzierbare Lösung für eine Bebauung konnte im Sanierungszeitraum nicht entwickelt werden.

Als derzeitige Zwischenlösung wurde das Parken geordnet und damit bessere Parkmöglichkeiten für Kurzzeitparker und Anwohner geschaffen. Der dortige Parkscheinautomat bewirtschaftet 21 Parkplätze. Auf der westlichen Seite südlich der Bahntrasse wurde das Parken in Längsrichtung geordnet und markiert.



Dreiecksfläche Eintrachtstraße / Am Salzmagazin

Das Dreieck Am Salzmagazin heute: Das in unmittelbarer Nähe des Gleiskörpers liegende Grundstück an der Ecke Eintrachtstraße / Am Salzmagazin soll künftig einer städtebaulich vertretbaren Nutzung zugeführt werden.

5.20 Block 11

5.20.1 Neubau Kindertagesstätte Weidengasse 37a

Ein gravierender städtebaulicher Missstand, dessen Behebung auch in der Rahmenplanung als herausragender Maßnahmenswerpunkt aufgeführt wurde, war der Mangel an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Hervorgehoben wurden insbesondere eine Unterversorgung mit Kindertagesstätten und ein Defizit an Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche.

Im Sanierungsgebiet war daher die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte (Kita) geplant. Entsprechend dem damaligen Bebauungsplan war diese in Block 3 zwischen der Straße Im Stavenhof und der Weidengasse vorgesehen, im Innenbereich des Blocks 11 war eine Wohnbebauung festgesetzt. Da der Bau einer Kindertagesstätte in Block 3 jedoch eine starke Verringerung des dort möglichen Wohnungsbaus bedeutet hätte, wurde die Möglichkeit der Planung einer Kita im Block 11 geprüft.

Die dort zur Verfügung stehende Fläche war bis Anfang der 80er Jahre hauptsächlich durch Kleingewerbe genutzt worden. Sie ist im Rahmen des unter Punkt 5.18



Der Innenbereich des Block 11 zu Sanierungsbeginn

beschrieben Umlegungsverfahrens freigemacht worden und lag bis zum Beginn der Sanierung brach.

Zwischen den Jahren 1992 und 1995 wurde der Blockinnenbereich als Standort für Zwischenunterkünfte genutzt. Dort standen fünf Wohncontainer für sanierungsbedingte Mieter aus dem Eigelsteinviertel zur Verfügung. Im Jahr 1995 wurde auch eine Ausstellungshalle im Blockinnenbereich abgebrochen. Weitere Abbruch- und Rodungsarbeiten folgten, um den Bau der Kita vorzubereiten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Gleisen der DB war eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Auftrag gegeben worden, um eventuelle Beeinträchtigung



Die neue Kita

eines Kindergartenbetriebes durch Abgase, Lärm, Erschütterungen oder elektrische Spannungsfelder abzuklären. Das Gutachten ergab, dass der Betrieb einer Kita an der Bahntrasse nicht beeinträchtigt wird, wenn die Fundamente des Gebäudes mit einem entsprechenden Erschütterungsschutz versehen werden. Dies wurde als Vorgabe für die Planung übernommen. Weiter erfolgte ein Beschluss zur Optimierung des bestehenden Bebauungsplanes. Für die Erstellung des dringend benötigten Wohnraumes innerhalb des Viertels wurde nach ausführlicher öffentlicher Erörterung und wiederum durch einen Beschluss der zuständigen Gremien ein Bereich in Block 3 zwischen Weidengasse und Im Stavenhof festgelegt. So konnte für den Block 11 der Bau der Kita beschlossen werden.

Die Kita ist auf der Grundlage der Ergebnisse eines folgenden beschränkten Investorenwettbewerbs, den

das damalige Amt für Stadterneuerung und Sanierung durchführte, geplant und realisiert worden. In dem heruntergekommenen ehemaligen Hinterhof zwischen Weidengasse und Bahndamm konnte so eine ansprechende Kita entstehen. Das Gebäude fügt sich aufgrund seiner hohen architektonischen Qualität gut in den Blockinnenbereich ein. Es besteht aus zwei einfachen Baukörpern, die im Winkel zueinander angeordnet und über ein großes Foyer miteinander verbunden sind. Die Einrichtung kann 100 Kinder in vier Gruppen aufnehmen. Die Gruppenräume im Obergeschoss sind über einen Steg und eine Außenrutsche mit einer Freifläche verbunden. In einem ausrangierten Eisenbahnwagen sind Außenspielgeräte untergebracht. Die Gestaltung der Außenanlagen sowie der verbleibenden Frei- und Wegeflächen tragen zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Neuordnung des Blocks bei.

Im Keller sind, über einen eigenen Zugang erreichbar, Musikproberäume eingerichtet worden. Der Haupteintragsweg für die Kita bildet ein durch den Block 11 verlaufender öffentlicher Fußweg. Die Kita wurde von dem Investor an die Stadt Köln vermietet.

Die Fertigstellung der Kita Mitte 1996 war für das Sanierungsgebiet ein wichtiger Schritt, die in der Rahmenplanung beschriebene Unterversorgung an sozialer Infrastruktur und das Defizit an Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche zu beheben.

5.20.2 Aufstockung Weidengasse 45

Auf dem Grundstück Weidengasse 45 befand sich ein minder genutztes Gebäude in Form einer Bauruine.



Das Gebäude Weidengasse 45 im Zustand vor der Sanierung



Die gleiche Situation nach der Sanierung und Aufstockung

Teile der Straßenfassade waren erhalten. Lediglich im Erdgeschoss des Gebäudes befand sich ein Ladenlokal. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Neukonzeption zur Beseitigung dieser alten Kriegsrüine beinhaltet im unteren Geschoss ein Ladengeschoss, im 1. und 2. Obergeschoss Büronutzung sowie im 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss Wohnnutzung. Die noch vorhandenen Fassadenteile wurden in die neue Fassade integriert. Alle Maßnahmen wurden privat und frei finanziert durchgeführt.

5.20.3 Modernisierung Weidengasse 53

1999 wurde die grundlegende Modernisierung der Eckbebauung abgeschlossen. Die einzelnen Wohneinheiten erhielten eine Gaszentralheizung und neue Bäder. Das Dachgeschoss wurde mit einer neuen Wohneinheit ausgebaut. Die Fassade wurde wärmegeklämt, neu gestrichen und bezuschusst.

5.20.4 Modernisierung Weidengasse 3 – 9

Ende 1995 wurden nach umfassender Modernisierung die denkmalgeschützten Gebäude in der Weidengasse 3 – 9 fertig gestellt. Die Planung für den Um- und Ausbau wurde unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte erstellt.

Die Altbausubstanz wurde behutsam saniert und mit einem gläsernen Treppenhaus zum Innenhof modern ergänzt. Zwei ursprünglich innenliegende Treppenhäuser wurden zu Gunsten größeren Wohnraumes in fast allen Geschossen abgetragen. In einer Maisonettewohnung im dritten Obergeschoss und Dachgeschoss wurde über ein Geschoss die alte steinerne Treppe mit ihrem großzügigen Treppenauge erhalten. Sie liegt in einer offenen, von oben belichteten Halle, die ein großzügiges Atrium als Eingangsbereich bildet. Insgesamt entstanden sechs mit öffentlichen Mitteln finanzierte familiengerechte Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

5.20.5 Um- und Ausbau Eintrachtstraße 2

Gemeinsam mit den Gebäuden Weidengasse 3 – 9 wurde von einem Privatinvestor der Altbau Eintrachtstraße 2 um- und ausgebaut. Ende 1995 zogen die ersten Bewohner in vier frei finanzierte 2-Zimmer-Wohnungen ein. Umzugskosten wurden in größerem Umfang aus Sanierungsmitteln bezuschusst.



Eintrachtstraße 18 – 20

5.20.6 Erweiterung Eintrachtstraße 18 – 20

1996 wurde mit der Erweiterung der Eintrachtstraße 18 – 20 begonnen. Vorrangiges Ziel war es, Platz für Räumlichkeiten des vorhandenen Gewerbes in den unteren Geschossen zu schaffen. Ab dem zweiten Obergeschoss entstanden zwei frei finanzierte Wohneinheiten. Zur Erschließung des fünfgeschossigen Objektes mit ausgebautem Dachgeschoss dient sowohl ein Treppenhaus im Gebäude als auch ein Fahrstuhl an der rückwärtigen Fassade.

5.20.7 Neubau Eintrachtstraße 24 – 26

Die fehlende Blockrandbebauung an der Eintrachtstraße wurde 1997 mit einem Neubau teilweise geschlossen. Hier entstanden zehn familiengerechte Wohnungen unterschiedlicher Größe, von denen neun mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Sie dienten größtenteils als Umsetzungswohnungen für sanierungsbetreffene Mieter von Altbauten aus dem Sanierungsgebiet Eigelstein.

Im Erdgeschoss befindet sich ein öffentlicher Durchgang zur Kindertagesstätte. Er ist Bestandteil der Fußwegverbindung durch mehrere Blöcke.



Eintrachtstraße 24 – 32 vorher ...



... und nachher

5.20.8 Aufstockung Eintrachtstraße 30 – 32



Eintrachtstraße 30 – 32 vorher



Das bestehende Gebäude wurde aufgestockt und saniert, Umzugszuschüsse wurden gezahlt

5.20.9 Modernisierung Plankgasse 58

Der am Rand des Sanierungsgebietes Eigelstein gelegener Altbau wies die typischen Missständen sanierungsbedürftiger Bausubstanz auf. Das Vorderhaus ist gekennzeichnet durch die typische Drei-Fenster-Fassade. Das Haus wurde 1999 grundlegend in Stand gesetzt und modernisiert. Im angrenzenden Seitenflügel, dessen Geschosshöhen zu denen des Vorderhauses versetzt sind, entstanden drei abgeschlossene 1-Zimmer-Apartments. Im Vorderhaus stehen nach Einbau von Küchen und Bädern ebenfalls Ein-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Ende 1999 wurde der Altbau mit insgesamt sieben Wohneinheiten bezugsfertig. Die Umzugskosten wurden bezuschusst.

5.20.10. Umbau Weidengasse 35a

Das städtische Gebäude Weidengasse 27 (heute 35a) war vor der umfassenden Modernisierung durch mangelnden Wohnungsstandard, Podest-WCs, starke Überbelegung, einfachverglaste Fenster etc. gekennzeichnet. 1992 wurde entgegen den Festlegungen der Rahmenplanung und der Festlegungen im Umlegungsverfahren der Entschluss gefasst, das Gebäude zu erhalten und für die Mieterschaft umzubauen.

Im August 1993 war das Gebäude bezugsfertig. Der Erhalt und die Modernisierung war eine der ersten städtischen Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Mit öffentlichen Mitteln gefördert entstanden zwei familiengeeichte Maisonette-Wohnungen mit 101 qm und 76 qm.

5.21 Umgestaltung von Straßen und Plätzen – Verkehrsberuhigung

Bereits zu Beginn der Sanierung war die verkehrliche Leistungsfähigkeit rund um den Eigelstein und im Bereich der Weidengasse zu den Spitzenzeiten vollkommen erschöpft. Um den Staus auf den Hauptachsen Turiner Straße oder Hansaring auszuweichen, wurden insbesondere der Eigelstein und die Weidengasse als Schleichwege entdeckt. So breitete sich das Problem auch auf die angrenzenden Wohnstraßen aus. Verkehrslärm, Abgasbelastung und Unfallgefahren wurden im Sanierungsgebiet zum ernstesten Problem. Die Situation im Straßenraum verschärfte sich zunehmend durch den täglichen Parksuchverkehr besonders in den Abendstunden sowie Behinderungen durch Lieferfahrzeuge.

Der dichte Verkehr beeinträchtigte aber nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Funktion der Nahbereichszentren Eigelstein und Weidengasse. Hier konkurrierten Anliefer-, Kunden- und Anwohnerverkehr mit dem Durchgangsverkehr. Der Mangel an Parkplätzen verführte nicht selten zu illegalem Parken, das den Verkehrsfluss hemmte und vor allem schwächere Verkehrsteilnehmer gefährdete. Zu den Sanierungszielen gehörte daher, die Sicherheit im Gebiet zu erhöhen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Dies geschah im Wesentlichen durch drei Maßnahmen.

Zum einen wurden die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten verringert. Das gesamte Eigelsteinviertel befindet sich nun in einer Tempo 30-Zone. Auf der Turiner Straße wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf 50 km/h reduziert. Der Eigelstein liegt nun in einem verkehrsberuhigter Geschäftsbereich, in dem 20 km/h statt der ehemals 50 km/h zulässig sind. Die Straße Im Stavenhof wurde von ehemals zulässigen 30 km/h zu einem verkehrsberuhigten Bereich mit 7 km/h. In allen übrigen Straßen ist die Fahrgeschwindigkeit, falls dort nicht bereits vorher das Tempo reduziert war, wie z. B. in der Lübecker Straße, von 50 km/h auf 30 km/h verringert worden.

Als weiterer Schritt erfolgte zur Vermeidung von gebietsfremdem Durchgangsverkehr eine Veränderung der Verkehrsführung. Durch das Drehen der Einbahnstraße Greesbergstraße konnte der Durchgangsverkehr, der ehemals von Norden in das Gebiet führte,

stark verringert werden. Durch die Änderung der Fahrtrichtung Weidengasse / Eintrachtstraße am Knotenpunkt Eigelstein konnte Schleichverkehr vom Hansaring zum Eigelstein weitgehend unterbunden werden. Dafür erfolgte durch das Einrichten von Zweirichtungsverkehr zum Hansaring hin im letzten Abschnitt der Weidengasse eine Öffnung, um die grundsätzliche Anbindung des Viertels, besonders für Geschäftsleute, zu verbessern. Zusätzlich sind alle Einbahnstraßen für Fahrradfahrer in Gegenrichtung geöffnet worden, um eine attraktive Durchlässigkeit des Gebietes zu gewährleisten. Es wurde in diesem Zusammenhang auf das Anlegen von Fahrradwegen an der Turiner Straße verzichtet.

Die letzte und umfangreichste Maßnahme stellte das Ändern des Straßenraumes durch das Umgestalten von Straßen und Plätzen dar. Dadurch erhöhte sich die Sicherheit vor allem für schwächere Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger, Radfahrer, ältere Menschen, Behinderte und Kinder. Gleichzeitig dient sie der Verringerung der Lärmbelastung und des Schadstoffausstoßes. Damit verbunden ist auch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, nicht zuletzt durch das Einbringen von mehr Grün in das hoch verdichtete innerstädtische Quartier. Zusätzlich wurde das Parken neu geordnet, Ladezonen wurden neu eingerichtet, Bürgersteige bis zur Fahrbahn vorgezogen, um Queungsmöglichkeiten für Fußgänger zu verbessern und Poller an Einmündungsbereichen gesetzt, um dort unerwünschtes Parken zu verhindern.

5.21.1 Bereiche unterhalb der DB-Trassen / Unterführungen

Im Umlageverfahren war zwischen Gereonswall und Plankgasse eine asphaltierte Verbindung geschaffen worden, wodurch auf der einen Seite Stellplätze unterhalb der Bahnbögen erschlossen werden und auf der gegenüberliegenden Seite rund 20 Stellplätze entstehen konnten.

Unterführung Gereonswall

Die Verbreiterung des Bürgersteiges im Bereich der Unterführung Gereonswall sorgt aufgrund des Wegfalls von PKW-Stellplätzen jetzt für ein freies Sichtfeld auf einer Gehwegseite und somit für eine Erhöhung der Sicherheit. Insbesondere in der dunklen Jahreszeit wird durch diese Maßnahme eine angstfreiere Begehung dieses Bereiches ermöglicht.



Mehr Sicherheit: Die Unterführung Gereonswall

Unterführung Eintrachtstraße

Hier wurde der Gehweg auf einer Seite auf das Doppelte verbreitert und das Parken nur einseitig zugelassen. Damit ist auch hier das Sichtfeld größer und die Unterführung gefahrloser zu begehen.

Illumination der DB-Unterführung Marzellenstraße

Im Rahmen des Konzeptes „Licht gegen Angsträume“ hat die Stadt durch die RheinEnergie hier türkisfarbene LED-Strahler installieren lassen, durch die das Erscheinungsbild der Unterführung aufgewertet und ein gefahrloseres Begehen möglich wird. Die Radwegführung entgegen der Einbahnrichtung wurde deutlich rot markiert.

5.21.2 Am Salzmagazin

Die Straße Am Salzmagazin verbindet die Eintrachtstraße mit dem Ursulaplatz. Ein Teilstück von rund 70 Metern führt dabei unter der Trasse der DB hindurch. Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar. Das Verkehrsaufkommen war mäßig, Quell- und Zielverkehr war in der Hauptsache die Gaffel-Brauerei. Daneben gab es noch Durchgangsverkehr über den Ursulaplatz zur Marzellenstraße.

Im Zeitraum der Sanierung wurden zusätzliche Gleise für die S-Bahntrasse östlich der bestehenden Bahnanlagen neu errichtet und dabei die Straße Am Salzmagazin als Baustelleneinrichtung genutzt. Da innerhalb des Eigelsteinviertels lediglich die Unterführung Am Salzmagazin über die für den LKW- und Busverkehr in Nord-Südrichtung erforderliche lichte Höhe verfügt, konnte diese Straße nicht in dem ansonsten im Gebiet gewählten schmalen Straßenprofil umgestaltet werden. Es ließen sich ein Parkstreifen für PKW und beidseits auf

2 Meter verbreiterte Gehwege unter Beibehaltung des Zweirichtungsverkehrs erstellen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde auf 30 km/h reduziert.

5.21.3 Eigelstein

Bedingt durch die direkte Erreichbarkeit des Eigelstein von der Turiner Straße über die Greesbergstraße und den Thürmchenswall war diese Geschäftsstraße stark mit Durchgangsverkehr belastet. Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens gab es ein hohes Gefahrenpotential für Fußgänger. Vor der Eigelsteintorbung waren Zebrastreifen mit Blinkanlagen erforderlich, damit Fußgänger die Fahrbahn überhaupt queren konnten. Am Knotenpunkt Eigelstein/ Weidengasse/ Eintrachtstraße/ Unter Krahenbäumen wurde der Verkehr durch eine Lichtsignalanlage (LSA) geregelt. Zeigte diese LSA grün, wurde oftmals zusätzlich beschleunigt. Der Verkehrsfluss wurde aber auch oftmals durch Parken in der 2. Reihe erschwert, so dass sich daneben auch die Anlieferungen der Geschäfte schwierig gestalteten. Aufgrund der allgemein unzureichenden Parksituation führte auch der Parksuchverkehr insbesondere in den Abendstunden zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wurde oftmals nicht eingehalten.

Zwischen der Eigelsteintorbung und der Weidengasse betrug die Fahrbahnbreite rund 7,50 Meter, im Teilstück zwischen Weidengasse und Marzellenstraße 5,50 Meter. An der Ausfahrt zur Marzellenstraße gab es zwei Fahrspuren. Die teilweise sehr breite Fahrbahn war ein Grund für das zu schnelle Fahren auf dem Eigelstein.

Auf beiden Straßenseiten gab es Gehwege, deren Benutzbarkeit durch ihre oft geringe Breite und die dort aufgestellten Auslagen der Geschäfte zusätzlich erschwert wurde. Die Gehwege waren zwischen der Eigelsteintorbung und der Weidengasse rund 1,80 Meter breit. Zwischen der Weidengasse und der Marzellenstraße reduzierten sie sich in Teilbereichen auf bis zu einen Meter.

Das Parken war ungeordnet und der Verkehrsfluss wurde durch Lieferverkehr und Parken in zweiter Reihe beeinträchtigt. Durch falsches Parken in den Einmündungs- und Kreuzungsbereichen wurde das Befahren des Eigelstein für Rettungs- und Müllfahrzeuge zusätzlich erschwert. Zwischen der Eigelsteintorbung und der Weidengasse war beidseitiges Parken in Längsrichtung

möglich. Zwischen der Weidengasse und der Marzellenstraße war aufgrund der geringen Gesamtbreite der Straße das Parken nur auf einer Seite möglich, Markierungen waren nicht vorhanden. Oftmals wurde in den ganztagig geltenden Ladezonen in zweiter Reihe und auf dem Bürgersteig geparkt und somit der Platz für die Fußgänger noch weiter eingeschränkt.

Der Knotenpunkt Eigelstein / Weidengasse / Eintrachtstraße / Unter Krahnensäulen ist verkehrstechnisch als ein zentraler Punkt im Sanierungsgebiet anzusehen. Im Gegensatz zur Bedeutung des Knotenpunktes stand die unbefriedigende städtebauliche Qualität. Der Bereich war gekennzeichnet durch eine ungeordnete Asphaltfläche und nur sehr geringen Seitenraumbreiten, so dass die hohen Nutzungsansprüche der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht oder allenfalls unzureichend berücksichtigt waren. Die großen für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Flächen beeinträchtigten die Überquerbarkeit des Knotens für Fußgänger und Radfahrer. Der mit Lichtsignalanlagen ausgestattete Knotenpunkt wurde im Durchschnitt laut einer Verkehrsuntersuchung täglich von rund 8.000 Kfz belastet.

Durch Einführung veränderter Fahrtrichtungen z. B. die Drehung der Einbahnstraße Greesbergstraße (Erreichbarkeit hier nur noch über den Thürmchenswall) und bauliche Änderungen im Bereich des Knotenpunktes, wurde eine deutliche Reduzierung des Durchgangsverkehrs erreicht. So kann von der Weidengasse nur noch in die Eintrachtstraße abgebogen werden, die Zufahrtmöglichkeit auf den Eigelstein entfiel.

Um der Nutzung im Sinne des Einkaufens, Parkens, Querens der Straße an allen Stellen Rechnung (auch für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen etc.) zu tragen, wurde der Eigelstein als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Tempo 20-Zone, die für ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer gedacht ist, niveaugleich ausgebaut. Damit wurde dem hohen Fußgängeraufkommen und der überwiegenden Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich Rechnung getragen. Die Fußgängerblinkampeln und die Zebrastreifen im Bereich der Eigelsteintorbung sowie die Lichtsignalanlagen in Höhe der Weidengasse konnten entfernt werden.

Insgesamt wurden im Sanierungszeitraum die Flächenanteile von Fahrbahn, Gehweg und Parkbereich vollständig neu aufgeteilt und niveaugleich gestaltet.



Der Umbau des Eigelstein zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich

Insbesondere die Fahrbahnbreite wurde zugunsten der Gehwegflächen reduziert, die Stellplatzflächen sind nahezu unverändert geblieben. Der Eigelstein wurde somit vollständig barrierefrei und erzeugt damit auch die Wirkung als alte Römerstraße „von Haus zu Haus“. Zusätzlich lassen sich durch diese „Bordsteinunabhängigkeit“ Feste, Märkte und nicht zuletzt das Radrennen „Rund an der Eigelsteintorbung“ deutlich besser realisieren. Durch den Umbau als niveaugleiche Fläche musste die Entwässerung komplett erneuert werden.



Niveaugleicher Ausbau des Eigelstein zwischen Weidengasse und Eigelsteintorbung

Die Breite der Fahrbahn wurde auf rund 4 Meter reduziert, um das Parken in zweiter Reihe künftig zu verhindern. Die Reduzierung der Fahrbahnbreite soll gleichzeitig eine Geschwindigkeitsreduzierung bei den motorisierten Verkehrsteilnehmern bewirken.

Die Gehwege wurden in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen bis zum Fahrbahnrand vorgezogen.

Von der Torburg bis zur Weidengasse wurde der Gehweg auf der rechten Seite auf 3,30 Meter und auf der linken Seite auf 3,40 Meter verbreitert. Von der Weidengasse bis zur Marzellenstraße sind die Gehwege zwischen 2 und 5 Meter breit. Dadurch besteht jetzt die Möglichkeit, an geeigneten Stellen Außengastronomie zu betreiben. Zur Sicherheit der Fußgänger und um illegales Parken zu verhindern wurden die Einmündungsbereiche abgepollert.

Die beidseitigen Parkzonen in Längsrichtung und die Ladezonen wurden optimiert und niveaugleich angelegt. Zwischen der Machabäerstraße und der Marzellenstraße ist aufgrund der engeren Straßengesamtbreite das Parken auf der östlichen Seite teilweise nicht möglich. Auf der westlichen Seite reicht der Parkstreifen bis zur Marzellenstraße. Durch die Einbeziehung der Ladezonenfläche in das Stellplatzangebot stehen in der Parkzeit zwischen 12:00 Uhr und 21:00 Uhr weitere Parkplätze zur Verfügung, so dass eine ausgeglichene Stellplatzbilanz bei zeitgleicher Optimierung der Gehwegflächen erreicht werden konnte.

Verteilt über den gesamten Eigelstein wurden rund 30 Fahrradständer aufgestellt, die aus Stellplatzablösebeiträgen finanziert wurden. Für Radfahrer wurde die Einbahnstraße in Gegenrichtung geöffnet. Des Weiteren wurde am Ende der Parkstreifen auf der Weidengasse in Richtung Eigelstein jeweils ein Baumbeet erstellt. Um den Blick auf die denkmalgeschützte Eigelsteintorburg nicht zu beeinträchtigen, konnten keine weiteren Bäume gepflanzt werden.

Im nördlichen Bereich des Eigelstein wurde zwischen Eigelsteintorburg und Weidengasse die Straßenbeleuchtung vollständig erneuert.



Niveaugleicher Ausbau des Eigelstein im Bereich vor der Eigelsteintorburg

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurde im Wesentlichen eine Steigerung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität im Eigelsteinviertel erreicht. Die Neugestaltung im Straßenraum verbessert das Flanieren entlang der Geschäfte deutlich. Durch Änderungen in der Straßenraumgestaltung wurden dabei eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und eine Entlastung des Viertels von „gebietsfremden“ Verkehr bewirkt, ohne jedoch die Erschließungsqualität der einzelnen Bereiche im Quartier nennenswert einzuschränken.



Der Eigelstein am Knotenpunkt Unter Krahenbäumen / Weidengasse vor Umbau mit Ampel ...



... und danach

5.21.4 Eintrachtstraße

Die Eintrachtstraße war eine Wohnstraße mit Zweirichtungsverkehr und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Sie war aufgrund des Lieferverkehrs, der von der Turiner Straße den Eigelstein querend zu einer Brauerei und einem Baustoffhandel führt, einer starken Belastung durch LKW-Verkehr ausgesetzt.

Die Fahrbahn hatte im Bereich zwischen Eigelstein und der DB-Unterführung eine Breite von rund 12 Metern und im Bereich zwischen DB-Unterführung und Cordulastraße von teilweise 14 Metern. Das Parken war ungeordnet und oftmals wurden die Gehwege zugeparkt.

Gehwege waren beidseitig vorhanden und zwischen Eigelstein und DB-Unterführung rund 2 Meter breit, im Bereich zwischen DB-Unterführung und Cordulastraße teilweise 2,80 Meter. Im südlichen Bereich der Eintrachtstraße verfügten die Gehwege über eine Breite von jeweils 1,80 Meter bis 2 Metern. Radwege waren nicht vorhanden, im Straßenraum innerhalb des Sanierungsgebietes gab es keine Bäume oder Beete.

Im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunkts Weidengasse/Eigelstein wurde bereits der Anschlussbereich an die Eintrachtstraße fertig gestellt. Der Teilbereich der Eintrachtstraße zwischen Weidengasse und Am Salzmagazin ist nach dem Umbau des Knotenpunktes eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Am Salzmagazin. Letztendlich wurde die Eintrachtstraße in gesamter Länge vom Eigelstein bis zur Victoriastraße umgestaltet. Dabei war der Abschnitt im Einmündungsbereich

Ritterstraße bereits außerhalb der Sanierung umgebaut worden. Der größte Teil der Eintrachtstraße befindet sich außerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes. Fahrbahn und Gehwege wurden erneuert, die Bürgersteige an den Einmündungen Cordulastraße, Ursulakloster und Am Salzmagazin in den Straßenraum vorgezogen und mit Pollern versehen. Zusätzlich wurde der Bürgersteig einseitig im Bereich der Eisenbahnunterführung vorgezogen, um ein freies Sichtfeld zu schaffen und damit die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen. Die Parkstände wurden längs markiert und 3 Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen.

5.21.5 Gereonswall

Der Gereonswall wurde in Form einer vereinfachten Wohnumfeldmaßnahme umgestaltet, d. h. es erfolgten lediglich punktuelle Umbauten der Straße.

Die Verkehrsführung änderte sich nicht, der Gereonswall blieb Einbahnstraße vom Eigelstein bis zur Weidengasse, Zweirichtungsverkehr zwischen Vogtei- und Ritterstraße, wiederum Einbahnstraße von der Ritter- bis zur Hamburger Straße und Zweirichtungsverkehr von der Hamburger Straße bis zur Weidengasse. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde auf 30 km/h reduziert.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger, wurden in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Gehwege bis an den Fahrbahnrand vorgezogen. Dort wurden an einigen Stellen neue Bäume in Pflanzbeeten gesetzt. Zudem wurden Poller aufgestellt, um Falschparken zu verhindern.



Der Gereonswall nach der Neugestaltung

Auch im Bereich unter der Bahnunterführung wurden die Gehwege vorgezogen und Absperrpfosten aufgestellt. Der damit einhergehende Wegfall der dortigen Parkflächen führte zu einem freieren Sichtfeld und somit zu einer Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger. Insbesondere in der dunklen Jahreszeit wurde durch diese Maßnahme eine angstfreie Begehung dieses Bereichs möglich.

Das Parken wurde geordnet. Dazu wurden Stellplätze längs auf der Fahrbahn markiert und nördlich der Weidengasse Schrägstellplätze eingerichtet. Hier erfolgte zusätzlich die Pflanzung von zwei Bäumen. Durch das Aufstellen von Pollern ist das Parken auf den Gehwegen nicht mehr möglich.

In der Nähe der Einmündung Lübecker Straße wurden Fahrradständer aufgestellt.

5.21.6 Hamburger Straße

Die Hamburger Straße ist zwischen Plankgasse und Gereonswall weiterhin eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Gereonswall, im Bereich zwischen Gereonswall und Hansaring herrscht weiterhin Zweirichtungsverkehr. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde auf 30 km/h reduziert.

Die Umgestaltung der Hamburger Straße erfolgte im Rahmen einer vereinfachten Wohnumfeldmaßnahme, es erfolgten somit punktuelle Umbauten der Straße.

Die Gehwege wurden in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen des Hansaring, des Gereonswall und der Plankgasse zur Verbesserung der Verkehrssicherheit – insbesondere für Fußgänger – bis an den Fahrbahnrand vorgezogen. Dort wurden an einigen Stellen neue Bäume in Pflanzbeeten gesetzt. Zudem wurden Poller aufgestellt, um Falschparken zu verhindern.

Durch das Markieren von Stellplätzen wurde das Parken in der gesamten Straße geordnet. Parken ist im nördlichen Bereich der Straße (Zweirichtungsverkehr) wie bisher beidseitig längs möglich. Im Einmündungsbereich vom Hansaring wurde ein Teilstück als Ladezone ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist Parken wie bisher auf der in Fahrtrichtung rechten Seite möglich. Die Gehwege wurden in den Einmündungsbereichen zum Hansaring und zum Gereonswall verbreitert.

5.21.7 Im Stavenhof – Straßenraum

Die Einbahnstraßenrichtung wurde beibehalten, jedoch gemäß Beschluss der Bezirksvertretung Innenstadt gedreht, so dass der Stavenhof jetzt nur über den Gereonswall zu erreichen ist. Der gesamte Stavenhof ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der Stavenhof wurde im Jahr 1990 als eine der ersten Maßnahmen komplett umgebaut, als sogenannte „Initialzündung“ für das gesamte Viertel. Der gesamte Bereich der Straße wurde niveaugleich gestaltet.



In der Hamburger Straße wurden 3 Bäume in neuen Beeten gepflanzt und Stellplätze für PKW markiert



Umgestaltete Hamburger Straße mit Blick Richtung Hansaring



Straßenraum Im Stavenhof nach dem Umbau

Zur Wiederherstellung des historischen Charakters der Gasse wurde das Altpflaster herausgenommen, gesäubert und anschließend neu verlegt. Dabei wurde die Fahrbahnbreite auf 3 Meter reduziert. Fahrbahn und Gehweg wurden durch Poller voneinander getrennt. Die alten Gummischwellen wurden entfernt. Bei der Neugestaltung wurden am Einmündungsbereich zum Gereonswall und zum Eigelstein Rampen errichtet. Letztere wurden beim Umbau des Eigelstein entfernt, um hier einen durchgängigen Gehweg zu erhalten.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger wurden in den Einmündungsbereichen die Gehwege bis an den Fahrbahnrand vorgezogen und Absperrpfosten aufgestellt. Die Gehwege wurden im gesamten Straßenverlauf verbreitert, so dass durchgängig min-

destens eine Gehwegbreite von 1,35 Meter vorliegt. Der gesamte Bereich ist auch für Rollstuhlfahrer problemlos befahrbar. Die Gehwege wurden aus Betonsteinpflaster unterschiedlicher Größe gestaltet.

Im Bereich vor dem Haus Stavenhof 18 wurden 2 Parkplätze für die Anwohner eingerichtet und markiert. Diese wurden zwischenzeitlich zugunsten eines Behindertenparkplatzes aufgegeben. Das Parken ist außerhalb der eingerichteten Parkflächen unzulässig. Radfahren ist im Zweirichtungsverkehr möglich.

Im Stavenhof – Platzfläche

Der Platz Im Stavenhof befand sich zu Beginn der Sanierung in einem verwahrlosten Zustand. Die brachliegenden und unattraktiven Baulücken auf den Grundstücken Im Stavenhof 17 – 19 und Weidengasse 28 – 34 trugen auch dadurch zur Tristesse bei, dass diese zur Schuttablagerung genutzt und teilweise als ungeordneter Parkplatz genutzt wurden.

Die Bebauung der Platzfläche – oftmals als Herzstück des Eigelsteinviertels bezeichnet – unter Einbindung der daran angrenzenden Brachflächen war ein erklärtes Sanierungsziel.

Da neben der minderwertigen Platzfläche Im Stavenhof ein hoher Bedarf an erneuerten bzw. neuen Wohnungen bestand, wurde eine investorenbezogene Mehrfachbeauftragung unter dem Titel „Wettbewerb



Blick von der Weidengasse in Höhe der Nr. 28 in den Blockinnenbereich nach Norden Richtung Im Stavenhof ...



... und danach

Block 3, Wohnen im Stavenhof“ zur Umsetzung des Sanierungsziels durchgeführt. Diese sollte eine städtebaulich und architektonisch attraktive Lösung für eine Wohnnutzung der brachliegenden städtischen Grundstücke zwischen der Weidengasse 28 – 32 und Im Stavenhof finden. Die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum war dabei eine Vorgabe, da im Eigelsteinviertel ein Mangel an familiengerechten Wohnungen vorlag. Der vorhandene öffentliche Platz und das heutige Grundstück Im Stavenhof 7 (seinerzeit noch Bestandteil der öffentlichen Platzfläche) wurden in die Überlegungen mit einbezogen (*siehe auch Punkt 5.11.2*).

Im Jahr 1999/2000 konnte der Ausbau des Platzes Im Stavenhof fertig gestellt werden, nachdem die Bebauung zwischen der Weidengasse 28 – 32 und Im Stavenhof realisiert war. Der Platz erhielt einen nahezu rechteckigen Grundriss.

An den Platz grenzen die Neubauten Weidengasse 28 – 34, Im Stavenhof 17 – 19 und Im Stavenhof 7 an. Die Stadt Köln hatte zudem mit dem privaten Eigentümer eines Teils der Platzfläche eine Dienstbarkeit vereinbart, die eine Nutzung und Gestaltung seines Flurstücks als öffentliche Platzfläche ermöglicht.

Zur Gestaltung der Platzfläche waren umfangreiche Garten- und Landschaftsarbeiten notwendig, um eine städtebaulich ansprechende Nutzung zu ermöglichen. So bieten die neu aufgestellten Sitzbänke die Möglichkeit zum erholsamen Aufenthalt. Zahlreiche Bäume und Sträucher wurden erneuert. Insbesondere für Kleinkinder wurden diverse Spielgeräte installiert. Mit neuen Rasengittersteinen und Steineinfassungen wurde der Platz neu gestaltet. Eine neue optimierte Beleuchtung erhöht das Sicherheitsempfinden der Anwohner. Der Platz im Stavenhof hat hauptsächlich Aufenthaltsfunktion und wird von den Anwohnern aktiv genutzt. Durch die Offenheit der umgebenden Fläche ist ein hohes Maß an sozialer Kontrolle gegeben. Der Quartiersplatz Im Stavenhof ist darüber hinaus Teil einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen der Straße Im Stavenhof und dem Ursulaplatz.

5.21.8 Öffentliche Wegeverbindung von Im Stavenhof zum Ursulaplatz

Der Weg erschließt im Block 11 die neu errichtete Kindertagesstätte und das modernisierte Wohngebäude Weidengasse 35a und bietet einen ansprechenden Fußweg durch das Eigelsteinviertel.

Bereits zu Sanierungsbeginn erstreckte sich parallel zur belebten Straße Eigelstein ein provisorischer Pfad zwischen der Straße Im Stavenhof und der Eintrachtstraße. Dieser Pfad führte über die Brachflächen im Block 3, die Baulücken beidseits der Weidengasse und der Brachfläche im Innenbereich von Block 11 zur Eintrachtstraße.

Bedingt durch die nicht ordnungsgemäß hergestellte Wegeverbindung, die schwierige Überquerung der Weidengasse und dem ungehinderten Pflanzenwachstum in den Innenflächen der Blöcke 3 und 11, war eine Optimierung erforderlich.

Vorgesehen war, die bestehende Achse zu verbessern und über die Eintrachtstraße entlang der Straße Am Salzmagazin bis zum Ursulaplatz weiterzuentwickeln. Dadurch sollte der Freizeitwert im Viertel erhöht und dem geschäftigen Treiben der Hauptgeschäftsstraße Eigelstein und Weidengasse ein ruhigerer Akzent entgegengesetzt werden.

Der Ausbau der Wegeverbindung wurde in mehreren Abschnitten durchgeführt, parallel zu den Maßnahmen:

- Errichtung einer Kindertagesstätte im Block 11
- Bau des Wohngebäudes Eintrachtstraße 24 – 26
- Errichtung der Wohngebäude im Block 3 (Weidengasse 28 – 32, Im Stavenhof 7 und 17 – 19) und im Block 11 (Eintrachtstraße 24 – 26)

Der öffentliche Weg führt nunmehr von der Straße Im Stavenhof über städtische Flurstücke und mit Wege-recht auf einem privaten Flurstück zur Eintrachtstraße. Für die Wiederherstellung und Verbesserung der öffentlichen Wegebeziehung waren umfangreiche Bau-, Abbruchs- und Begrünungsmaßnahmen erforderlich, um eine qualitativ hochwertige Wegeverbindung herzustellen.

Neu aufgestellte Sitzbänke, insbesondere in der platzartigen Aufweitung, bieten die Möglichkeit zum erholsamen Aufenthalt. Mehrere Bäume und Sträucher wurden gepflanzt. Insbesondere für Kleinkinder wurden diverse Spielgeräte angeschafft und aufgestellt. Im Bereich der Durchgänge Weidengasse und Eintrachtstraße wurden Rankgitter gesetzt und Bepflanzungen vorgenommen.

Zusammen mit der Freifläche der Kindertagesstätte hat der gesamte Blockinnenbereich nunmehr einen parkähnlichen Charakter.

Vorgesehen ist es, diese Achse über die Eintrachtstraße entlang der Straße Am Salzmagazin bis zum Ursulaplatz weiterzuentwickeln.

5.21.9 Lübecker Straße

Der östliche Teil der Lübecker Straße liegt außerhalb des Sanierungsgebietes, jedoch in direkter Nachbarschaft zur Eigelsteintorburg. Er wurde daher in den Maßnahmenkatalog der Sanierung Eigelstein einbezogen. Die Lübecker Straße war als einzige Straße des Gebietes bereits zu Sanierungsbeginn verkehrsberuhigt und mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf maximal 30 km/h versehen.

Im Rahmen des Umbaus erfolgten am Fahrbahnrand wechselseitig Baumpflanzungen und das Anlegen von Pflanzbeeten. Zwischen den Pflanzbeeten sind in Fahrtrichtung beidseitig Längsparkstände markiert. In den Bereichen, die nach der Straßenverkehrsordnung nicht beparkt werden dürfen, sind Absperrpfosten aufgestellt worden. Das Radfahren ist künftig gegen die Einbahnstraßenrichtung möglich, auch wurden in der Lübecker Straße Fahrradständer installiert.

5.21.10 Plankgasse

Der Bereich der Plankgasse südlich dem Kreuzungsbereich Plankgasse/Hamburger Straße liegt außerhalb des Sanierungsgebietes.

Die Plankgasse war bereits zu Sanierungsbeginn eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung zur Weidengasse. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in dieser Wohnstraße betrug 50 km/h. Sie wurde teilweise als Schleichweg von der Victoriastraße her genutzt.

Die Fahrbahn hatte eine Breite von ca. 5,50 Meter, Gehwege waren beidseits vorhanden. Das Parken war beidseitig auf der Fahrbahn möglich, erfolgte jedoch ungeordnet.

Nach der Umgestaltung ist die Plankgasse weiterhin eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung zur Weidengasse. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde zwecks Erhöhung der Verkehrssicherheit auf 30 km/h reduziert. Dadurch ist sie auch für den Schleichverkehr weniger attraktiv.

Die Umgestaltung erfolgte im Rahmen einer vereinfachten Wohnumfeldmaßnahme, d. h. es erfolgten punktuelle Umbauten im Straßenraum.

Die Gehwege wurden in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen bis zum Fahrbahnrand vorgezogen und an einigen Stellen neue Bäume in Pflanzbeeten gesetzt. Es wurden zudem Poller aufgestellt, um Falschparken zu verhindern und die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger, zu erhöhen. Auch im Bereich unter der Bahnunterführung sind die Gehwege zwecks größerer Übersichtlichkeit und zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger vorgezogen worden. Separate Radwege brauchten aufgrund der Tempo 30-Regelung in der Plankgasse nicht eingerichtet werden.

Das Parken wurde durch Markierungen und Einbettung zwischen Bereichen mit vorgezogenen Gehwegen geordnet.

5.21.11 Turiner Straße

Die Turiner Straße ist eine Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung und dient damit hauptsächlich der



Die Turiner Straße gegenüber der Einmündung Unter Kranebäumen zu Sanierungsbeginn ...



... und nach Sanierungsende

Erschließung des Innenstadtbereiches Dom/Hauptbahnhof und aus der Innenstadt kommend als Hauptverkehrsstraße in nördliche Richtung und Zoobrücke. Die Verkehrsbelastung war zu allen Tageszeiten sehr hoch. Es galt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Die großzügig dimensionierten Fahrbahnflächen ließen hohe Fahrgeschwindigkeiten zu, die eine Gefährdung für die Fußgänger darstellten.

Die Turiner Straße verfügte auf der westlichen Seite über vier, auf der östlichen über drei Fahrspuren, die durch einen begrünten Mittelstreifen mit vereinzelt Bäumen voneinander getrennt waren. Zusätzlich war je Fahrtrichtung jeweils eine Spur zum Parken vorhanden. Die beidseitigen Gehwege waren 2 Meter, südlich der Machabäerstraße sogar rund 5 Meter breit. An allen Einmündungsbereichen der Querstraßen gab es signalisierte Überwege.

Die rund 30 Meter breite Fahrbahn sorgte für eine starke Trennwirkung zwischen dem Eigelsteinviertel auf der West- und dem Kunibertsviertel auf der Ostseite. Für die städtebauliche Integration der Turiner Straße hatte die Stadt Köln daher einen beschränkten Ideenwettbewerb ausgelobt. Dieser hatte die Wiederherstellung intakter städtebaulicher Strukturen, die prägnante Gestaltung des Übergangsbereichs zum Kunibertsviertel mit einer verringerten Trennwirkung durch motorisierten Individualverkehr, eine neu gestaltete Verbindung zum Hauptbahnhof und zum Breslauer Platz sowie eine deutlich herausgearbeitete Achse Eigelstein/Marzellenstraße zum Inhalt. In diesem aufgewerteten städtebaulichen Umfeld sollte die Turiner Straße ihre Verkehrsbedeutung beibehalten, sich als stadt- und möglichst umweltverträglich gestaltete Straße jedoch in die Umgebung einfügen.

Die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte in zwei Bauabschnitten.

5.21.12 Turiner Straße, 1. Bauabschnitt

Zur Verbesserung der Situation im Straßenraum war es nicht erforderlich, beide Straßenseiten der Turiner Straße umzugestalten, da die Bebauung auf der Ostseite und damit die dortigen Blockränder weitgehend intakt waren. Es erfolgte somit – unter Berücksichtigung der Nähe zum Eigelsteinviertel – eine Umgestaltung der Westseite.

Im Rahmen des Umbaus wurde die Anzahl der Fahrspuren auf der westlichen Straßenseite von vier auf drei

Spuren verringert. Dadurch konnten die Gehwege verbreitert und attraktiver gestaltet und Teilflächen des entfallenen vierten Fahrstreifens zur Unterbringung von Rechtsabbiegespuren genutzt werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde auf 50 km/h reduziert. So konnte in Fahrtrichtung Süden eine Rechtsabbiegespur in die Straße Thürmchenswall erstellt werden, die aufgrund ihrer Drehung eine Einbahnstraße in Richtung Greesbergstraße geworden ist. Sie muss seitdem Teile des Verkehrs des zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs und der Fahrgeschwindigkeit ebenfalls gedrehten Thürmchenswall aufnehmen. Auch wurde zur besseren Anbindung in Fahrtrichtung Süden eine Rechtsabbiegespur in die Straße Unter Krahnensäulen erstellt.

Im Bereich zwischen Unter Krahnensäulen und Machabäerstraße sowie im Bereich der Turiner Straße 9 vor dem Hotel Savoy wurde ein Längsparkstreifen erstellt. Zudem entstanden infolge der Umgestaltung breitere Gehwege und durch die Anpflanzung hochkroniger Bäume wurde der Alleecharakter der Straße verdeutlicht.

Im Bereich vor dem Hotel Savoy wurden die Längsparkplätze durch Alleebäume in Pflanzbeeten gegliedert und zur Verhinderung von Falschparkern Poller aufgestellt.

Fahrradwege entlang der Turiner Straße waren und sind im Radwegenetzplan nicht vorgesehen. Die Route für Fahrradfahrer in Nord-Süd-Richtung führt wie zuvor über den Eigelstein. Allerdings ist das Radfahren in Gegenrichtung im Eigelstein und den angrenzenden Straßen freigegeben worden.

Unter Krahnensäulen – Straßenraum

Die Straße Unter Krahnensäulen ist zur Wiederbelebung der Querstraßen zwischen Eigelstein und Domstraße von besonderer Bedeutung, da sie eine wichtige Verbindung zwischen dem Kunibertsviertel und dem Eigelsteinviertel darstellt. Gemeinsam mit der Umsetzung des 1. Bauabschnittes der Turiner Straße wurde in den Jahren 2000/2001 daher auch die Straße Unter Krahnensäulen umgebaut. Bei der Umgestaltung der Straße standen die Erhaltung der Gehwegbereiche, eine Neuordnung des Parkens sowie zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Vordergrund.

Die Straße Unter Krahnensäulen blieb eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Eigelstein und dient der



Unter Krahnensäumen – das Parken ist nach dem Umbau neu geordnet



Neu gestalteter Platzbereich in der Straße Unter Krahnensäumen

Erschließung des Eigelstein und der Eintrachtstraße, besonders für den Lieferverkehr. Dies führte zu Beeinträchtigungen im fünfarmigen Kreuzungsbereich zum Eigelstein, da diese ursprünglich voll signalisiert war. Die Lichtsignalanlagen konnten später im Rahmen des Umbaus des Eigelstein abgebaut werden.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit betrug 50 km/h und konnte im Rahmen der Umgestaltung auf 30 km/h reduziert werden. Ebenso konnten aufgrund der verringerten Fahrbahnbreite auf der nördlichen Straßenseite, wo zuvor längs auf dem Gehweg geparkt wurde, Längsparkstände angelegt werden, die durch vorgezogene Bürgersteige im Bereich der Zufahrten gegliedert sind. Dasselbe erfolgte auf der südlichen Straßenseite, wobei hier die Längsparkplätze durch vier Strauchbeete und eine Zufahrt getrennt sind.

Die Gehwege konnten grundsätzlich verbreitert und an den Einmündungsbereichen meist abgesenkte Bordsteine bis zur Fahrbahn vorgezogen werden. Zur Begrünung wurden Pflanzbeete angelegt. Die Verkehrsinsel an der Einmündung zur Turiner Straße konnte infolge der Reduzierung der Fahrbahnbreite und der vorgezogenen Bürgersteige entfernt werden.

Unter Krahnensäumen – Platzfläche

Der an die Straße Unter Krahnensäumen angrenzende Platzbereich, der durch einen großen Baum geprägt wird, befand sich aufgrund wechselnder und teils defekter Oberflächenbeläge sowie der intensiven Nutzung als Parkplatz in schlechtem Zustand. Daher wurde die Platzoberfläche komplett erneuert und besteht nun aus einer Mosaik-Pflasterung, wobei der Baum eine Einfassung aus einer betonierten Mauer erhielt. Dort aufgesetzte Holzelemente dienen als Sitzflächen (Rundbank). Zusätzlich konnte die Aufenthaltsqualität der Platzfläche durch das Aufstellen von Pollern und das Verlegen von Stufen und Platten um die dort vorhandene Trafostation optimiert werden.

5.21.13 Turiner Straße, 2. Bauabschnitt Erster Abschnitt – Greesbergstraße / Thürmchenswall

Der erste Abschnitt des 2. Bauabschnitts der Turiner Straße umfasst die Greesbergstraße, den Thürmchenswall von der Turiner Straße bis zur Greesbergstraße und die westliche Fahrbahnseite der Turiner Straße vom Ebertplatz bis zur Dagobertstraße. Die Greesbergstraße selbst lag nicht im Sanierungsgebiet.



Einmündung Greesbergstraße in die Turiner Straße, abbiegen aus der Greesbergstraße ist nur in Richtung Innenstadt möglich



Verlängerung der Abbiegespur von der Turiner Straße auf den Thürmchenswall



Neu gestalteter Bereich Thürmchenswall, Greesbergstraße und Einmündung Eigelstein

Ziel der Maßnahme war es, den Durchgangsverkehr von der Turiner Straße zum Eigelstein zu erschweren. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung und zum Zwecke einer höheren Verkehrssicherheit wurde daher die Einbahnstraßenführung in der Greesbergstraße gedreht, die Greesbergstraße ist heute Einbahnstraße in Richtung Turiner Straße. Hierdurch konnte der Durchgangsverkehr stark reduziert werden. Um in der Turiner Straße eine ausreichend lange Abbiegespur in den Thürmchenswall zu ermöglichen, wurde die Fahrbahn des Thürmchenswall in südlicher Richtung verschoben. Der Zielverkehr zum Eigelstein kann diesen nur noch über den Thürmchenswall erreichen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt inzwischen 30 km/h.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurden die Fahrbahnen beider Straßen neu gestaltet und die Parkplätze

mit Markierungen von der Fahrbahn getrennt. Im Bereich der Einmündungen und teilweise zwischen den Stellplätzen wurden die Bürgersteige vorgezogen. Da die Gehwege im Thürmchenswall und in der Greesbergstraße verbreitert wurden, konnte dem Wunsch der Gastronomie entsprochen und Flächen für Außen-gastronomie zur Verfügung gestellt werden.

Im Thürmchenswall wurden weiterhin fünf neue Bäume gepflanzt, Fahrradständer aufgestellt und neue Abfallbehälter installiert.

Zweiter Abschnitt

Der zweite Abschnitt des 2. Bauabschnitts der Turiner Straße umfasst die Einmündung der Turiner Straße/Dagobertstraße und die Dagobertstraße von der Turiner Straße bis zum Eigelstein.

In diesem Bauabschnitt war u. a. ein Rückbau der Kreuzung Dagobertstraße/Turiner Straße und die Einrichtung einer Abbiegespur zur Erschließung einer geplanten Bebauung auf dem bisher als Parkplatz genutzten Grundstück geplant. Die Zufahrt sollte von der Turiner Straße aus erfolgen. Der geplante Umbau der Dagobertstraße wurde jedoch bis zur abschließenden Bebauung dieses Grundstücks zurückgestellt.

Einige Maßnahmen konnten jedoch durchgeführt werden. So wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h gesenkt. Infolge der Reduzierung der Fahrbahnbreite im Eigelstein war es erforderlich, die Kurvenradien im Einmündungsbereich Eigelstein/Dagobertstraße für die Belieferung des Nahversorgers sowie für Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge anzupassen, so dass im

Zuge der Umbaumaßnahmen auf dem Eigelstein ein Teilstück der Dagobertstraße von rund 20 Meter umgebaut wurde. An der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz musste allerdings eine Platane gefällt werden, um die Erreichbarkeit und Bebaubarkeit des Grundstücks (Parkplatz Turiner Straße) sicherzustellen.

Dritter Abschnitt

Der dritte Abschnitt des 2. Bauabschnitts der Turiner Straße umfasst die Machabäerstraße, die Einmündung Machabäerstraße/Turiner Straße und die Turiner Straße von der Machabäerstraße bis zum Platzbereich Maximinenstraße/Marzellenstraße.

Die Machabäerstraße wurde von der Turiner Straße bis zum Eigelstein umgebaut. Auf der nördlichen Straßenseite wurde das Parken neu geordnet. Es entstand ein Parkstreifen mit Betonsteinpflaster, der durch drei neue Baumbeete und eine gepflasterte Einfahrt mit vorgezogenem Bürgersteig gegliedert ist. Das Straßenprofil selbst wurde durch den Umbau nicht verändert.

Die Machabäerstraße ist weiterhin eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung Turiner Straße. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt inzwischen 30 km/h. Die Fahrbahnbreite konnte aufgrund des nun an der nördlichen Straßenseite erstellten separaten Parkstreifens auf 4 Meter reduziert werden. Die Gehwege erhielten neue Beläge und es wurden Fahrradständer aufgestellt.

Im Zuge der Umgestaltungsarbeiten an der Turiner Straße erfolgte ab der Einmündung Machabäerstraße/Turiner Straße in Richtung Marzellenstraße/Maximinenstraße auch eine Reduzierung der vorher zweispurigen Anbindung der Turiner Straße auf eine Fahrspur. Auf der westlichen Seite wurde ein Längsparkstreifen ausgebaut.



Turiner Straße im Bereich vor dem Hotel Savoy: Hier wurden die Gehwege verbreitert und ein Längsparkstreifen angelegt, der durch Alleebäume in Pflanzbeeten gegliedert wird.



Turiner Straße zwischen Machabäerstraße und Unter Krahenbäumen: Zwischen dem neu angelegten Längsparkstreifen mit Alleebäumen und dem Gehweg wurde eine Rasenfläche angelegt.

Vierter Abschnitt

Der vierte Abschnitt des 2. Bauabschnitts der Turiner Straße umfasst den Kreuzungsbereich Eigelstein/Marzellenstraße/Maximinenstraße.

Bei Sanierungsbeginn war es möglich, von der Turiner Straße in Richtung Marzellenstraße (Einbahnstraße) und vom Eigelstein in Richtung Maximinenstraße (Einbahnstraße) zu fahren. Im Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen befand sich eine Lichtsignalanlage. Weiterhin bestand eine Verbindung von der Turiner Straße in die Maximinenstraße ohne Signalisierung und es war möglich, vom Eigelstein geradeaus in die Marzellenstraße zu fahren. Zur Verkehrsführung waren mehrere Trennungseinseln mit Hochbordsteinen an den Seiten vorhanden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit betrug 50 km/h.

Es befanden sich signalisierte Fußgängerüberwege zwischen Eigelstein und Marzellenstraße, Eigelstein und Maximinenstraße und Turiner Straße und Marzellenstraße. Vor den Häusern Eigelstein 10 – 12 und 25 befanden sich verkleidete Doppel-T-Träger mit Höhenlehren und einer Begrenzung auf 3,20 Meter Höhe als Anprallschutz für das Brückenbauwerk der Deutschen Bahn. Im Platzbereich gab es keinerlei Begrünung. Der Kreuzungsbereich bildet das südliche Ende der Geschäftsstraße Eigelstein. Die Verbindung Eigelstein/Marzellenstraße stellt eine wichtige Wege- und Fahrbeziehung dar und sollte auch nach dem Umbau so erhalten bleiben.

Durch den Umbau wurden die Fahrbeziehungen Eigelstein / Turiner Straße und Marzellenstraße / Turiner Straße durch ein kurzes gemeinsames Straßenstück

miteinander verknüpft. Dadurch entstanden zwei Platzflächen mit jeweils drei Baumpflanzungen, die die Fußgängerachse Eigelstein / Breslauer Platz besonders betonen.

Der gesamte Platzbereich liegt nun innerhalb der Tempo 20-Zone. Sowohl der Eigelstein als auch die Marzellenstraße sind für den Radverkehr in beiden Richtungen befahrbar. Dieser Bereich wurde wie der Eigelstein barrierefrei ohne Bordsteine gestaltet. Die Lichtsignalanlage an dieser Kreuzung konnte durch die Umbaumaßnahme ersatzlos abgebaut werden.

Die Gehweg- und Fahrbahnflächen des Platzes wurden mit den gleichen Oberflächenmaterialien wie der Eigelstein gepflastert. Im Platzbereich wurden acht Bäume gepflanzt. Die Marzellenstraße und die Verbindung von der Turiner Straße zum Breslauer Platz wurden mit einer Asphaltdecke versehen.

Durch den Umbau dieses Knotenpunktes konnten die Voraussetzungen geschaffen werden, den Radverkehr legal gegen die Einbahnstraße Eigelstein in Richtung Norden zur Eigelsteintorburg fahren zu lassen. Sowohl der Eigelstein als auch die Marzellenstraße sind nach dem Umbau für Radfahrer in beiden Richtungen befahrbar. In Richtung Breslauer Platz wird der Radfahrer über den Platz in der Mittelachse geführt (Platzfläche Maximinenstraße).

Zahlreiche Absperrpfosten verhindern das Befahren der kleinen Plätze und der Bürgersteige. Weiterhin wurden einige Fahrradbügel installiert.



Kreuzungsbereich Eigelstein / Marzellenstraße / Maximinenstraße während der Umbauphase im Herbst 2007 ...



... und nach Fertigstellung im Frühjahr 2008

Durch die generelle verkehrliche Neuordnung in diesem Bereich entstanden zwei kleinere Stadtplätze mit erhöhter Aufenthaltsqualität, die einen Weitblick in Richtung Breslauer Platz und Rhein ermöglichen.

5.21.14 Weidengasse

Die Weidengasse ist neben dem Eigelstein die wesentliche Geschäftsstraße im Sanierungsgebiet. Sie verbindet den Hansaring mit dem Eigelstein.

Im Bereich zwischen Gereonswall und Hansaring war sie Einbahnstraße in Fahrtrichtung Hansaring, im Bereich zwischen Gereonswall und Eigelstein in Richtung Eigelstein. Sie ist aufgrund der vielfältigen und sehr kleingliedrigen Geschäftsstruktur regelmäßig durch Anliefer- und Geschäftsverkehr beeinträchtigt. Durch die unzureichende Parksituation im gesamten Sanierungsgebiet wurde die Straße insbesondere in den Abendstunden durch zusätzlichen Parksuchverkehr belastet. Bedingt durch beengte Straßenverhältnisse und viele Falschparker war eine Belieferung der Geschäfte stets problematisch. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit betrug 50 km/h. Es wurde jedoch festgestellt, dass rund 30 % des Durchgangsverkehrs diese Geschwindigkeit überschritten.

Die Gesamtstraßenbreite betrug am Hansaring rund 15 Meter und am Eigelstein rund 9 Meter an der schmalsten Stelle. Die Fahrbahnbreite zwischen Gereonswall und Eigelstein betrug zwischen 5,50 bis 6,50 Meter (Einbahnstraße). Die Fahrbahn zwischen Gereonswall und Hansaring war insgesamt 9 Meter (Einbahnstraße) breit, wovon eine Spur (3 Meter) zum Fahren und zwei Spuren (insgesamt 6 Meter) zum Parken und Laden vorgesehen waren. Im Einmündungsbereich am Hansaring endete eine Fahrspur als Linksabbiegespur, die rechte Park- und Ladespur wurde zur Rechtsabbiegespur in den Hansaring.

Beidseitig waren die Gehwege teilweise sehr beengt. Sie wurden aufgrund der unzureichenden Parksituation häufig vollständig zugeparkt. Parken war am Fahrbahnrand der Weidengasse möglich, vom Gereonswall bis Eigelstein jedoch ausschließlich in Fahrtrichtung rechts. Vom Hansaring bis Gereonswall konnte beidseits geparkt werden. In der Weidengasse gab es keine Bäume, Pflanzbeete oder gestaltete Aufenthaltsbereiche.

Die Ziele der Sanierungsmaßnahmen waren daher neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit die



Umbau der Weidengasse im Bereich Kreuzung Gereonswall: Verbreiterung der Gehwege in den Einmündungsbereichen und Anlage von Baumbeeten.

Verbesserung der Parksituation, insbesondere in den Einmündungsbereichen, und die Optimierung der Straßengestaltung für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.

Die bereits bestehende Einbahnstraßenregelung vom Gereonswall in Fahrtrichtung Eigelstein wurde dazu beibehalten. Die Abbiegemöglichkeit von der Weidengasse in den Eigelstein ist hingegen entfallen, sodass von der Weidengasse nur noch nach rechts in die Eintrachtstraße abgebogen werden kann. Dies dient der Verhinderung von Durchgangsverkehr (Umfahren von Staus auf der Turiner Straße bzw. Nutzung der Fahrbeziehung als Abkürzung) und der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Im Bereich zwischen Hansaring und Gereonswall wurde Zweirichtungsverkehr eingeführt, so dass jetzt vom Hansaring in die Weidengasse eingebogen werden kann. Damit konnte dem Wunsch der Geschäftsleute Rechnung getragen werden, die Erschließung der Weidengasse zu verbessern. Die Abbiegespur auf den Hansaring, die ursprünglich zugunsten weiterer Parkplätze aufgegeben werden sollte, wurde als Ergebnis einer Verkehrszählung beibehalten. Auf der Weidengasse gilt inzwischen die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Die Weidengasse wurde in insgesamt 3 Bauabschnitten umgebaut. Im ersten Bauabschnitt wurden im Bereich zwischen Weidengasse 35 – 39 und Weidengasse 28 – 34 eine Aufpflasterung, Drängelgitter und Poller als Querungshilfe gebaut, um einen verkehrssicheren Übergang zwischen Block 3 und der in Block 11 errichteten Kindertagesstätte zu ermöglichen. Ebenfalls wurde am

Ausgang Eintrachtstraße (öffentlicher Durchgang aus Block 11) aufgrund der Kindertagesstätte ein Drängelgitter installiert. Vor dem Grundstück Weidengasse 37 und vor der Kindertagesstätte im Innenbereich von Block 11 wurden Fahrradständer installiert, die aus Stellplatzablösemitteln finanziert wurden.

Im zweiten Bauabschnitt wurde der Bereich zwischen der Querungshilfe und dem Eigelstein umgebaut, im dritten Bauabschnitt der Bereich zwischen der Querungshilfe und dem Hansaring. Die Fahrbahn wurde komplett erneuert. Die Fahrbahnbreite beträgt rund 4 Meter zwischen Gereonswall und Eigelstein und je Fahrtrichtung 3 Meter zwischen Gereonswall und Hansaring. Am Hansaring entstand zusätzlich eine separate Rechtsabbiegespur.

Die Bordsteinführung wurde beim Komplettumbau 2005 in Teilabschnitten geändert und die Gehwege konnten verbreitert werden. Für die Umgestaltung der Weidengasse wurden geeignete Ausführungsmaterialien verwendet, um den Geschäftscharakter herauszuheben. Zur Steigerung der Sicherheit der Fußgänger sind die Einmündungsbereiche der Weidengasse/Plankgasse sowie Weidengasse/Hansaring durch Materialwechsel mit Bürgersteigabsenkungen verbunden worden. Die Gehwegbreiten betragen zwischen 1,80 Meter bis 3,80 Meter, je nach Situation im Straßenraum und ob Bürgersteige vorgezogen wurden. An den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wurden die Gehwege bis an die Fahrbahn vorgezogen und mit zahlreichen Pollern gesichert. Durch Wegfall der Abbiege-

möglichkeit in den Einmündungsbereich des Eigelstein entstand dort eine größere Fläche für Fußgänger. Die Nutzbarkeit der Straße wurde – insbesondere unter Sicherheitsaspekten – für Fußgänger damit deutlich verbessert. Die Lichtsignalanlagen im Bereich der Straße Eigelstein konnten entfernt werden.

Parkplätze und Ladezonen wurden von der Fahrbahn abgetrennt und teils an den Enden durch Baumpflanzungen begrenzt. Im Einbahnstraßenbereich wurden öffentliche Stellplätze hauptsächlich auf der Südseite erstellt, im Bereich des Zweirichtungsverkehrs beidseitig. Die Anzahl blieb dabei nahezu unverändert. Durch die Einbeziehung der Ladezonenflächen in das Stellplatzangebot außerhalb der Ladenzeiten entstand in den Nachmittags- und Abendstunden weiterer Parkraum. So stehen in der Parkzeit zwischen 12:00 Uhr und 21:00 Uhr in der Weidengasse zusätzliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Begrünungsmaßnahmen wurden teilweise im Zusammenhang mit der Verbesserung der Parksituation vorgenommen. 4 Bäume wurden im Kreuzungsbereich Gereonswall am Ende des ersten Parkstreifens Richtung Hansaring und 5 weitere kurz vor dem Eigelstein gepflanzt. Ein weiteres Baumbeet wurde auf dem Bürgersteig vor Haus 42 angelegt. Fahrradfahren ist nun im Zweirichtungsverkehr möglich.

Die Aufenthaltsqualität, die Verkehrssicherheit und das Erscheinungsbild der Weidengasse wurden deutlich verbessert.



Weidengasse im Einmündungsbereich zum Eigelstein: Durch Wegfall der Abbiegemöglichkeit in den Eigelstein ist hier eine kleine Platzfläche entstanden.



Knotenpunkt Eigelstein / Weidengasse von oben gesehen – hier noch mit Lichtsignalanlage

5.22 Geförderte private Wohnumfeldverbesserungen

Die Wohnqualität wird nicht allein am Zustand der einzelnen Wohnung oder des Gebäudes gemessen, sondern auch am direkten Wohnumfeld. Es wäre deshalb halbherzig, beschränkte man sich bei der Verbesserung der Stadtgestaltung nur auf öffentliche Flächen. Gerade in den meist hoch verdichteten Sanierungsgebieten, in denen die Blockinnenbereiche in der Regel versiegelt sind und kaum Frei- oder Grünflächen bieten, regte das damalige Amt für Stadterneuerung und Sanierung Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auch auf Privatgrundstücken an.

Neben der fachlichen Beratung für private Grünmaßnahmen bot das Amt auch eine finanzielle Unterstützung privater Initiativen an. Im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wurden die Begrünung der straßenseitig ausgerichteten Fassaden sowie die Entsiegelung von Vorgärten gefördert. Aber auch bei privaten Begrünungsmaßnahmen auf Dächern oder an Fassaden, die dem Hofbereich zugewandt sind, konnte mit finanzieller Unterstützung aus Sanierungsmitteln gerechnet werden.

Zunächst wenig erfolgreich verlief die Begrünung von privaten Hofflächen. Hier bedurfte es intensiver Beratungs- und Überzeugungsarbeit, bis zumindest einige Eigentümer einer Entsiegelung und Neugestaltung ihrer Hofflächen zustimmten, obwohl die Sanierungsmittel die einzigartige Chance boten, die Grundstücke von störenden Mauern und Aufbauten frei räumen zu lassen, um sie anschließend zu begrünen. Ein Grund dafür mag darin liegen, dass viele Eigentümer nicht selbst in diesen Häusern wohnen und daher ein „pflegeleichtes“ Umfeld bevorzugen.

Wohnumfeldmaßnahmen im privaten Bereich wurden mit bis zu 50 % der Kosten gefördert. Im Rahmen der Sanierung sind auf diesem Wege 17 Fassaden erneuert sowie 5 Fassaden und 7 Blockinnenhöfe begrünt worden.

5.23 Öffentliche Grün- und Spielflächen

5.23.1 Spielmöglichkeiten in Blockinnenbereichen

Eine Forderung zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur bestand darin, Spielmöglichkeiten direkt vor Ort anzubieten. Im Rahmen des Erstellens der Fußwegeverbindungen zwischen Im Stavenhof und



Spielmöglichkeit im Bereich des Platzes Im Stavenhof

Weidengasse (Block 3) sowie zwischen Weidengasse und Eintrachtstraße (Block 11) sind Verweilplätze mit Spielgeräten für kleine Kinder geschaffen worden. Diese bestehen aus Wackeltieren oder Kreiseln, Sandkasten und Sitzgelegenheit, bieten so eine ruhige und vom Straßenverkehr unbeeinträchtigte Verweilmöglichkeit.

Wohnumfeldverbesserung und Sanierung greifen eng ineinander. Eine sinnvolle gestalterische und funktionale Verbesserung des Umfeldes von Wohn- und Arbeitsquartieren hat erhebliche Signalwirkung für die Investitionsbereitschaft der Eigentümer.

Das öffentliche Wohnumfeld des Sanierungsgebietes Eigelstein bot zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen nur wenig Ansprechendes. Unattraktive Spielplätze, ungestaltete Restflächen und Baulücken, kaum ausreichende Grün- und Freiflächen. Auch die Straßenräume selber waren trist und fast ohne Baumbestand.

Im Einzugsbereich des Eigelsteinviertels befanden sich lediglich ein Spielplatz an der Ursulagartenstraße und eine Freifläche mit sehr geringem Spielwert an der Straße Im Stavenhof, der auch als wilder Parkplatz

genutzt wurde. Im angrenzenden Ursulaviertel befand sich der Klingelpützpark. Es bestand im Eigelsteinviertel ein gravierender Mangel an Spielflächen.

Das Sanierungsgebiet Eigelstein ist ein dicht besiedelter Innenstadtbereich mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Es bestand daher die Notwendigkeit, Spielbereiche in ausreichendem Maße zu schaffen.

Das Spiel- und Freiflächenkonzept Klingelpützpark / Ursulaplatz / Ursulagartenstraße umfasste die Umgestaltung bzw. Neugestaltung von den Flächen, die entsprechend ihrer Lage und Größe auf verschiedene Altersgruppen ausgerichtet wurden. Die Flächen liegen zwar alle außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes; wegen der räumlichen Nähe und des engen funktionalen Zusammenhanges wurden sie jedoch im Zuge der Sanierung gefördert und mit gestaltet.

5.23.2 Spielplatz Am Salzmagazin / Ursulaplatz

Das städtische Grundstück an der Ecke Ursulaplatz / Am Salzmagazin diente lange Zeit als Parkplatz eines in der Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebes. Nach dem Umzug des Betriebes konnte die Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Klein- und Schulkinder realisiert werden.

Die neu entstandene Spielfläche wird umgrenzt von sieben neu gepflanzten Bäumen und mehreren, in die Platzfläche integrierten Sitzflächen. Dadurch wird der Aufenthaltscharakter hervorgehoben. Das aufgestellte Spielgerät ermöglicht attraktive, unterschiedliche Spielaktivitäten.

5.23.3 Spielplatz Ursulagartenstraße

Die mangelnde soziale Kontrolle, der fehlende Spielwert und die geringe Akzeptanz des Spielplatzes bei Kindern verursachten vor der Neugestaltung immer wieder Konflikte mit den Nachbarn.

Um der sensiblen Lage des Spielplatzes in einem sehr ruhigen Blockinnenbereich Rechnung zu tragen, wurde die Gestaltung der Fläche auf die Bedürfnisse von Vorschulkindern mit entsprechend für sie geeigneten Spielgeräten ausgerichtet.

Damit ist eine Zielgruppe angesprochen, die noch sehr oft in Begleitung Erwachsener die Einrichtung nutzt, eine soziale Kontrollfunktion wird dadurch ermöglicht.



Vorher Firmenparkplatz ...



... jetzt Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder



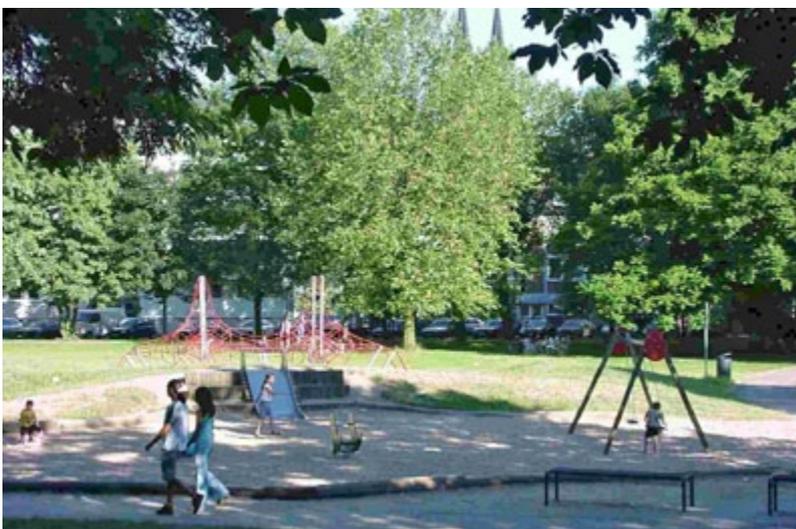
*Spielfläche Ursulagartenstraße:
Spielgeräte für Vorschulkinder*

5.23.4 Umgestaltung des Klingelpützpark

Der Klingelpützpark ist eine der wenigen Grünflächen der Innenstadt, welche einen Erholungsraum für die Bewohner in und um das Sanierungsgebiet Eigelstein bietet.

Eine Erholungsmöglichkeit für breite Bevölkerungsschichten war wegen funktionaler und gestalterischer Missstände nur eingeschränkt gegeben, deshalb wurden vielfältige Angebote für Nutzergruppen geschaffen, vor allem für Jugendliche, Kinder, Schüler der angrenzenden Schulen und für Erwachsene.

Es wurde eine übersichtliche Gestaltung der Parkein-gänge erreicht, womit entsprechenden Sicherheitsaspekten Rechnung getragen wird und der Klingelpützpark angstfrei genutzt werden kann. Durch die baulichen, inhaltlichen und pflegerischen Maßnahmen konnte wieder eine Akzeptanz der Anwohner für den Park erreicht werden.



Für die Naherholung wieder attraktiv ...



... der Klingelpützpark

6. Sicherung der Ergebnisse und Abrechnung der Sanierung

6.1 Rechtskräftige Bebauungspläne / Reprivatisierung

Einige Bebauungspläne wurden im Laufe der Sanierung geändert bzw. neu aufgestellt. Ziel war hierbei in erster Linie, die erreichten Sanierungsziele für die Zukunft zu sichern und künftige städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Beispielfhaft seien als Ziele hier genannt:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Festschreibung ab einer bestimmten Geschosshöhe
- Ausschluss von weiteren Vergnügungsstätten, Spielhallen u. ä.
- Zulassung weiterer Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke in besonderen Wohngebieten
- Festlegungen zur Begrünung, zum Lärmschutz, zum Betrieb von Heizanlagen u.a.m.

Insgesamt dienen alle Festsetzungen dem Ziel, das Eigelsteinviertel in seiner speziellen Eigenart als Wohn-, Lebens-, und Arbeitsstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die im Lauf der Sanierung von der Stadt angekauften Grundstücke sind inzwischen alle an Privateigentümer zurück veräußert worden.

6.2 Ausgleichsbeträge

Da das Sanierungsverfahren abgeschlossen wurde, werden auch die Sanierungsvermerke im Grundbuch gelöscht. Nach § 154 BauGB ist die Stadt Köln verpflichtet, von den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke den sogenannten Ausgleichsbetrag zu erheben. Er stellt den von jedem Eigentümer zu leistenden Beitrag an den Kosten der Sanierung dar. Nach den Förderbestimmungen sind die Einnahmen mit dem Fördergeber, dem Land Nordrhein-Westfalen, abzurechnen.

Ob Ausgleichsbeträge nach § 154 des Baugesetzbuches zu erheben sind, wird jeweils im Detail geprüft.

Für Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes ist die Festsetzung von Gebühren nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land NRW zu prüfen.

Warum Ausgleichsbeträge?

Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfordern den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel. Nur durch diesen Mitteleinsatz konnten die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur strukturellen Neuordnung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durchgeführt werden. Es ist unstrittig, dass dadurch und durch die anschließenden privaten und öffentlichen Baumaßnahmen die Qualität des Sanierungsgebietes maßgeblich verbessert wurde. Mit solchen Verbesserungen einher geht die Entwicklung des Verkehrswertes begünstigter Grundstücke. Angesichts des hohen Einsatzes von Mitteln, die von der Allgemeinheit aufgebracht werden müssen, hat der Gesetzgeber die finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Sanierungskosten vorgesehen, indem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen als Ausgleichsbetrag erhoben werden.

Ausgleichsbetrag vermeidet übermäßige Belastung der Allgemeinheit

Der Grundgedanke besteht darin, Bodenwerterhöhungen, die durch die Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände bewirkt worden sind, durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu kompensieren. Eigentümer, deren Grundeigentum aufgrund des Einsatzes öffentlicher Sanierungsmittel Wertsteigerungen erfährt, sollen nach dem Willen des Gesetzgebers im angemessenen Umfang an den Kosten der Sanierung beteiligt werden. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu zahlen, er umfasst nur die bis zu diesem Zeitpunkt feststellbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Konjunkturrell bedingte Wertsteigerungen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Unabhängiger Gutachterausschuss

Zuständig für die Wertermittlung ist der selbständige und von der Stadt Köln unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Dieses Gremium stellt nach sachverständiger Würdigung fest, ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eingetreten sind.

Wie errechnet sich die Werterhöhung?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke besteht aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert. Als Anfangswert ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. Betrachtet wird ausschließlich der Bodenwert des Grundstücks. Außer Betracht bleiben die vom Eigentümer oder dem Voreigentümer ohne Unterstützung durch die Sanierung mit eigenen Mitteln bewirkten Verbesserungen, die sich auf den Bodenwert steigernd ausgewirkt haben.