

INTEGRALES GESAMTKONZEPT (VORSTUDIE)

NUTZUNGSKONZEPT

- **Mischgenutztes Quartier** für Leben, Wohnen und Arbeiten
- **Vielfältige Wohnangebote** inkl. Kita und ergänzenden Nutzungen
 - frei finanziertes Wohnen
 - sozial gefördertes Wohnen
 - altengerechtes Wohnen
 - pflegebedürftiges Wohnen

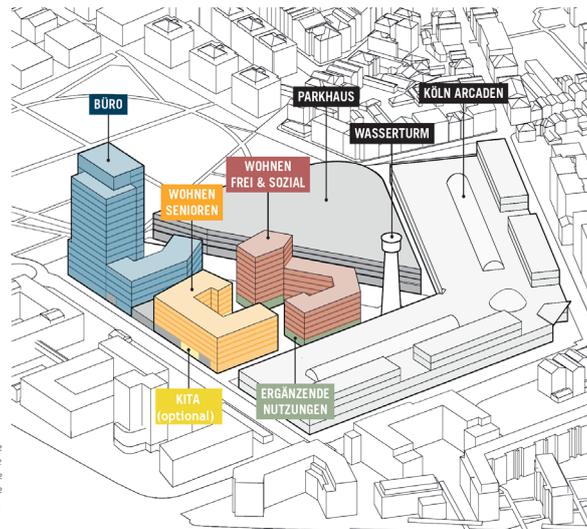
- **Ausgeglichener Mix an Wohnformen**

Nutzung	BGF	WE
Wohnen	9.720 m ²	108 WE*
Senioren	5.050 m ²	56 WE*
Pflege	4.000 m ²	80 Betten
GESAMT	18.770 m²	460 EW

*Annahme 90m² BGF pro WE gem. koopBLM



Stand: 14.06.2024



© ASTOC | QUARTIER KÖLN ARCADEN

Offener Brief zum Bauprojekt der Union Invest hinter den Köln Arkaden, Arbeitstitel „Kalker Hauptstraße/ Barcelona Allee in Köln-Kalk“

Sehr geehrte Mitglieder des Rates der Stadt Köln und seiner Ausschüsse, sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin, sehr geehrte Mitglieder des Gestaltungsbeirats,

Am 13. Und 15. März fanden in den Köln Arkaden öffentliche Veranstaltungen zur geplanten Bebauung des Areals hinter den Köln Arkaden statt. Wir möchten voranstellen, dass wir die Atmosphäre angenehm fanden und erfreut waren über den Variantenreichtum der Entwürfe. Allerdings kann dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass sowohl die Inhalte der Aufgabenstellung (siehe Abbildung) als auch das gewählte Verfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung gravierende Mängel aufweisen. Insbesondere die Tatsache, dass die Öffentlichkeit erst zu einem Zeitpunkt hinzugezogen wurde, an dem die wichtigen Entscheidungen bereits gefallen waren und es überhaupt nicht mehr um das „Was“, sondern nur noch um das „Wie“ ging, wirft kein gutes Licht auf das Verfahren.

Wir möchten daran erinnern, dass das Areal, um das es geht, sich nicht irgendwo im Gewerbegebiet befindet, sondern im Epizentrum des rechtsrheinischen Köln und des Stadtteils Kalk! Leider hat sich die Union Invest der städtebaulichen Verantwortung, die mit dieser Lage einher geht, beim Bau der Arkaden nicht gestellt. Stattdessen hat sie ein Einkaufszentrum wie „auf der Grünen Wiese“ errichtet, mit gigantischen Parkhäusern in Richtung Stadtautobahn und einer einzigen Öffnung zum Stadtteil.

Auch wenn die Umwandlung von Parkhäusern zu urbaneren Nutzungen eine Verbesserung darstellen kann, möchten wir voranstellen: Kalk ist dicht! Die Infrastruktur, allen voran der öffentliche Nahverkehr, aber auch die Straßenräume, sind „am Anschlag“ und mit seinem minimalen Grünflächenanteil sowie seiner schlechten Durchlüftung aufgrund der Lage im Eisenbahnkessel, heizt sich der Stadtteil im Sommer besonders stark auf. Auch die Luftqualität zählt zu den schlechtesten im Stadtgebiet. Was Kalk deshalb braucht, ist nicht noch mehr Bebauung, sondern Entsiegelung im großen Maßstab! Eine handfeste Verbesserung für den Stadtteil wäre deshalb nicht der Ersatz eines der Parkhäuser durch noch mehr Bebauung, sondern sein Abriss und die Einbeziehung der Fläche in den Bürgerpark! Unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen sehen wir hierfür allerdings kaum Chancen. Ein Projekt jedoch, das diese problematischen Rahmenbedingungen vollständig ignoriert

und stattdessen versucht, aus dem Grundstück eine Dichte herauszuholen, die sogar noch deutlich über der im Köln Katalog (2022) für diese Standortkategorie vorgesehenen - gegenüber älteren Planungsgrundlagen bereits deutlich erhöhten - Dichte liegt, halten wir, auch unter den gegebenen Umständen, für vollkommen unangemessen und inakzeptabel!

In der Summe erkennen wir in der Machbarkeitsstudie, die dem Werkstattverfahren zugrunde liegt ausschließlich Rentabilitätsüberlegungen der Grundstückseignerin sowie Zugeständnisse der Stadt an die selbige:

- eine außergewöhnlich hohe Bebauungsdichte (1,6 statt der städtischen Zielvorgabe von 1,2 für Areale in dieser Lage, nach Köln-Katalog, Stadt Köln 2022)
- ein riesiges Kontingent von Büroflächen (20.000 m²)
- einen Anteil der Büroflächen von über 50 Prozent am Gesamtvolumen
- den Verzicht auf die Anwendung des kooperativen Baulandmodells bei den Seniorenwohnungen
- das Zugeständnis der weitgehenden Beibehaltung des riesigen Parkplatzvolumens durch Neubau der entfallenden Parkplätze
- den weitgehenden Verzicht auf Einrichtungen für die Allgemeinheit (mit Ausnahme der gesetzlich vorgeschriebenen Kita)

Wir erwarten an einem für den Stadtteil so zentralen Ort ein ortsspezifisches und ausdifferenziertes Nutzungskonzept, das den Bedarfen des Stadtteils gerecht wird und eine substanzielle Verbesserung seines Zentrums darstellt, und zwar sowohl städtebaulich als auch das Angebot für die Allgemeinheit betreffend.

Bitte bedenken Sie:

- Laut Klimafunktionsplan der Stadt Köln liegt der Standort innerhalb einer Zone der Kategorie „Stadtklima III“. Dies stellt die schlechteste von insgesamt acht Klimakategorien dar, die der Klimaaktionsplan ausweist. „Stadtklima III“ wird folgendermaßen charakterisiert: „Starke Veränderung aller Klimaelemente, Windfeldstörung, intensive Wärmeinsel, problematischer Luftaustausch, zeitweise hohe Schadstoffbelastung“ ([zum Klimafunktionsplan](#)). An einer Anpassung des Bauvorhabens an die Klimaziele ebenso wie an den Hitzeaktionsplan der Stadt Köln führt kein Weg vorbei.
- Kalk braucht keine 20.000 m² Bürofläche, schon gar nicht die von der teuersten Sorte im Hochhaus. Bürohochhäuser verschlechtern auf vielfältige Weise die Aufenthalts- und Nutzungsqualität ihres Umfelds (Verkehr - Verschattung - kaum soziale Interaktion, Toter Raum nach Feierabend).
- Wenn schon noch mehr Wohnungen in Kalk gebaut werden, dann bitte Sozialwohnungen - und zwar deutlich mehr als die 36, die momentan vorgesehen sind. Wir fordern eine Umverteilung der geplanten Bürofläche zugunsten des Wohnens.
- Mit Ausnahmen vom Kooperativen Baulandmodell muss endlich Schluss sein. Das bedeutet: 30% Sozialwohnungen auch bei den Senior*innenwohnungen. Der Lebenslagenbericht der Stadt Köln benennt es deutlich: „Im Stadtteil Kalk lag die Quote der älteren Menschen, die wegen Hilfebedürftigkeit Leistungen zur Grundsicherung im Alter beziehen, mit 19% stark über dem Durchschnitt der Stadt Köln. Auch verglichen mit den anderen in diesem Kapitel betrachteten Stadtteilen ist dieser Wert sehr hoch.“ (1. Kölner Lebenslagenbericht 2020, Seite 312). Auch im Verzicht auf die Ausweisung von Grünflächen für die Bewohner*innen dieser Wohnungen, als Folge der Ausnahme vom Kooperativen Baulandmodell, sehen wir eine Benachteiligung dieser Bewohner*innengruppe.

- Indem die Senior*innenwohnungen aus dem Kooperativen Baulandmodell herausgerechnet werden, verringern sich die insgesamt durch den Vorhabenträger zu erstellenden Spielplatz- und öffentlichen Grünflächen beträchtlich, und zwar um die Hälfte. In Verbindung mit dem großen Bürokontingent, das ebenfalls kaum Freiflächennachweis auslöst, wird deutlich, dass bei der Nutzungsmischung in erster Linie Überlegungen zur Maximierung der Geschossflächenzahl, bei gleichzeitiger Minimierung der Freiflächen, eine Rolle spielten. Hier wurde Investorenwünschen in einem Maße stattgegeben, das weder für den Stadtteil, noch für das Projekt verträglich ist. Wir möchten in diesem Zusammenhang daran erinnern, dass die Einhaltung des kooperativen Baulandmodells nicht nur quantitativen Zielen - der Schaffung bezahlbaren Wohnraums -, sondern auch qualitativen Zielen - der Wahrung von Mindeststandards bei der Wohn- und Lebensqualität - dient.
- Auffällig ist auch, dass die Anzahl der Wohnungen, die in dem Vorhaben ins Kooperative Baulandmodell einbezogen werden, exakt 108 beträgt. Dies ist genau die Bemessungsgrenze für sog. „Kombiflächen“ aus öffentlicher Grünfläche und Spielplatz (Kooperatives Baulandmodell Köln 2017 plus, Seite 15 ff). Ab 109 Wohneinheiten gelten strengere Vorgaben, insbesondere was die öffentliche Zugänglichkeit der Spiel- und Grünflächen sowie die Verpflichtung zur Abtretung dieser Flächen an die Stadt betrifft. Wer das Verhalten des Investors in Bezug auf die durchgängige Öffnung der Arkaden von Kalk Post in den Bürgerpark kennt, weiß, welche Gefahren hier lauern (siehe unten).
- Wir fordern ein umfassendes Verkehrs- und Parkkonzept, das nicht weiterhin Tausende von Autofahrern täglich nach Kalk lockt, um sie hier mit günstigen Parkgebühren zum Abstellen ihres Fahrzeugs, mit anschließendem Besuch im Stadthaus oder in der Kölnarena, zu animieren. Auch der Einkauf in den Arkaden sollte nach Möglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln statt mit dem Auto geschehen.
- Wir erwarten, dass im Zentrum des rechtsrheinischen Köln auch über öffentliche Angebote nachgedacht wird: Z.B. Räume für Kultur, Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung, eine Quartierssporthalle, Gemeinschaftsgärten, Büros für Quartiersarbeit! Auch eine Schule und/oder Ergänzungsräume für die geplante Schule im Odysseum stellen Beiträge für den Stadtteil und den Bezirk dar. Wir halten es für unverzichtbar, dass die politische Diskussion über solche Nutzungen in Gang kommt.
- Wir widersprechen der Darstellung von Kalk in der Machbarkeitsstudie als, so wörtlich, „starkem“ Stadtteil. Kalk ist, im Gegenteil, ein fragiler Stadtteil, der bereits jetzt unter besonders hohen Umweltbelastungen (Lärm, Luftverschmutzung, kaum Grünflächen) leidet und jeden Tag eine enorme Integrationsleistung zu vollbringen hat. Dafür, dass er diese alles in allem bravourös bewältigt, muss er belohnt werden, statt immer neue Lasten aufgebürdet zu bekommen. Auch vor diesem Hintergrund lehnen wir die extrem hohe Dichte der Planung ab.
- Wir fordern, dass Maßnahmen zum Ausbau des ÖPNV mitgedacht und umgesetzt werden, allen voran der Ausbau der U-Bahn-Station Kalk Post.
- Wir erwarten eine definitive, endgültige und zeitlich durchgängige Öffnung der Verbindung von Kalk Post durch die Arkaden zum Bürgerpark für Fußgänger und Radfahrer, wie sie der städtebauliche Vertrag vorsieht. Die Weigerung des Investors, diese Öffnung zu gewährleisten, ist nicht akzeptabel.
- Wir erwarten eine Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten, mit denen eine Verwendung des Areals zur Grundstücksspekulation ausgeschlossen werden kann (z.B. durch die Bindung der Gültigkeit des Bebauungsplans an den Vorhabenträger und/oder an eine zeitliche Frist für den Bauabschluss)

Als unsere politischen Vertreter*innen und Entscheidungsträger*innen ist es ihre Aufgabe, die Interessen der Stadtgesellschaft gegenüber dem Vorhabenträger zu vertreten. Die Zustimmung oder Ablehnung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt Ihnen nicht nur die Möglichkeit, sondern auch die Verantwortung, den Planungsprozess mit zu steuern! Wir fordern Sie auf, dieser Verantwortung gerecht zu werden, indem Sie beschließen, das Verfahren nochmal zu öffnen. Das gibt allen Beteiligten die Möglichkeit, die Zielvorstellungen zu überdenken, miteinander ins Gespräch und in die kritische und dabei weiterhin konstruktive Auseinandersetzung zu kommen. Die im Werkstattverfahren erlangten Erkenntnisse müssen dafür nicht verworfen werden, sondern sie können im Gegenteil hilfreich für den weiteren Prozess sein.

Mit freundlichen Grüßen,

Köln, den 9.4.2025

Für die Stadtteilkonferenz Kalk (in alphabetischer Reihenfolge):

AbenteuerhallenKALK

Agora Köln e.V.

Dr. Maria Wulf-Hundeck, Vorsitzende Beirat Bürgerhaus Kalk

Bürgerinitiative Kalkberg

Bürgerinitiative Mehr Grün in Kalk

Bürgerinitiative *Nein zum Union Invest-Bauprojekt an den Köln-Arcaden*

Bürgerinitiative Trimbornstraße

Bürgerverein Kalk e.V.

Caritas-Zentrum Kalk

Der Kinderschutzbund OV Köln e.V.

Geschichtswerkstatt Kalk e.V.

Integrationshaus e.V.

Ann-Kathrin Buhl, Pastoralassistentin Katholische Kirchengemeinde St. Marien

und St. Engelbert

kulturhof kalk e.V.

Nachbarschaftsinitiative Kalker Markt

NaturFreunde Köln e.V.

Pavillon e.V., Verein für Jugendarbeit in Köln-Kalk

Pflanzstelle (grenzenlos gärten e.V.)

Quartier Colonia e.V.

Stiftung Kalk Gestalten

Veedel e.V./ Stadtteilbüro Kalk-Nord

Kontakt: sozialraumkoordination@kinderschutzbund-koeln.de