

## **Bebauung Köln Arcaden: Stellungnahme zum Protokoll des Empfehlungsgremiums vom 2.9.2025**

Sehr geehrte Mitglieder des Rates der Stadt Köln,  
sehr geehrte Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses,  
sehr geehrte Damen und Herren des Empfehlungsgremiums,  
liebe Kölnerinnen und Kölner,

Am 28. Oktober fällt für Kalk eine der wichtigsten Entscheidungen der nächsten Jahre. Dann nämlich fällt das Urteil über die drei noch im Rennen befindlichen Entwürfe zur Neubebauung hinter den Köln Arcaden. Das Protokoll der vergangenen Jurysitzung vom 2. September lässt allerdings nichts Gutes erhoffen. Die Rücksichtslosigkeit mit der hier offenbar Investoreninteressen gegen bürgerschaftliche wie gegen fachliche Einwände durchgesetzt werden sollen, geht weit über eine legitime Geltendmachung solcher Interessen hinaus - und das, obwohl ein Beteiligungsverfahren und die intensive Beschäftigung der Planungsteams mit der Thematik gezeigt haben, dass städtebauliche Qualität hier nur zu erreichen ist, wenn diese Interessen zwar klar berücksichtigt, aber doch eingehegt werden.

### **Rückblick auf das Verfahren**

Ende 2024 wurde die Absicht der Union Invest bekannt, die Parkhausflächen hinter den Köln Arcaden lukrativer zu verwerten. Im Gepäck hatte der Investor einen Entwurf des Büros Astoc Architekten, der einen teilweisen Rückbau und eine massive Überbauung der einen Parkhaushälfte sowie eine annähernde Verdoppelung des Volumens des anderen Parkhauses vorsah. Dieser maximale Rendite versprechende, städtebaulich und verkehrlich jedoch höchst problematische Entwurf stieß bei Fachleuten auf deutliche Kritik. Schließlich ließ sich die Union Invest auf einen kleinen städtebaulichen Wettbewerb in Form eines (teilweise öffentlichen) Werkstattverfahrens ein, dem der Entwurf von Astoc Architekten als "Machbarkeitsstudie" zugrunde gelegt wurde.

So problematisch die Vorgaben aus der "Machbarkeitsstudie" waren, gelang es den vier Büros dennoch, eine erstaunliche Vielfalt an Planungsvarianten zu erarbeiten. Drei von vier dieser Varianten stellten städtebaulich deutliche Verbesserungen gegenüber dem Astoc-Plan dar, unter weitgehender Beibehaltung von dessen (nach wie vor problematischen) Kennzahlen zu Nutzungsmix, Bruttogeschossfläche, Stellplatzzahl etc. Lediglich ein Entwurf (Speer und Partner) übernahm die städtebauliche Grundkonzeption des Astoc-Entwurfs. Obwohl dieser Entwurf in der Jury umstritten war, blieb, er, auf Verlangen des Investors, im Rennen. Einer der drei anderen Entwürfe schied - aus Gründen, die man nicht teilen muss, die aber nachvollziehbar sind - aus. Allerdings sprach die Jury für keinen der Entwürfe eine klare Empfehlung aus. Stattdessen wurden die verbleibenden drei Teams zur (abermaligen) Überarbeitung ihrer Pläne

aufgefordert. Soweit so gut, könnte man meinen, in der Erwartung eines fairen weiteren Verfahrens.

## Rolle Rückwärts

Dass dieses Verfahren nicht fair ist, können Sie dem beigefügten Sitzungsprotokoll des Empfehlungsgremiums vom 2.9. entnehmen, in dem jegliche Einhegung von Investoreninteressen zugunsten kreativer, klimafreundlicher und/oder städtebaulich halbwegs verträglicher Lösungen als unzulässige Abweichung von der Aufgabenstellung diskreditiert und die Verfasser zur Raison gerufen werden. Wir möchten dazu Folgendes anmerken:

- Die Aufgabenstellung war teilweise wesentlich offener formuliert, als es jetzt dargestellt wird.
- Kreative Lösungen brauchen ein Mindestmaß an Spielraum. Wenn es so gut wie keinen Spielraum geben soll, kann man sich Werkstatt und Öffentlichkeitsbeteiligung auch sparen.
- Natürlich gibt es Grenzen. Aber wenn, wie in diesem Fall, die in der Aufgabenstellung ausgegebenen wirtschaftlichen Kennzahlen und städtebaulichen Parameter in ihren Grundzügen eingehalten werden, gibt es keine Grundlage für einen "Rappel à l'ordre".

Es entsteht der Eindruck, dass die Union Invest von Anfang an nur einen Plan verfolgte, nämlich den des Büros Astoc, resp. Speer und Partner und dass das Werkstattverfahren nur einen (lästigen) Umweg zur Erreichung dieses Ziels darstellt. Zu befürchten steht nun, dass die anderen Varianten sich bis zur Aufgabe ihrer originären Qualitäten "verbiegen" müssen, um im Rennen zu bleiben. Die Öffentlichkeit (und vermutlich auch die Planungsteams) fühlen sich zu Recht an der Nase herumgeführt.

Wer das Protokoll der Jursitzung vom 2.9. aufmerksam liest, dem drängt sich außerdem der Eindruck auf, dass hier eine durchaus kontroverse Debatte durch den Verfasser/die Verfasserin des Protokolls in eine grundsätzliche Einigkeit umgedeutet wurde, die nur ein Ziel kennt und kennen darf: Die Anerkennung der vollkommenen Dominanz der Interessen des Investors vor allen anderen Belangen.

## Worum geht es im Einzelnen?

Verlangt wird von den Planungsteams, bei folgenden Aspekten zur (angeblichen) Aufgabenstellung zurückzukehren:

## Realteilung und Stellplatzzuordnung

Hierzu heißt es im Protokoll:

*"Wesentlicher Punkt ist die Realteilbarkeit als **hartes Bewertungskriterium**. Dieses meint die Trennung des Shoppingcenters mit den zugehörigen Stellplätzen von allen anderen Bausteinen des neuen Quartiers".*

**Das las sich in der Aufgabenstellung für das Werkstattverfahren noch anders.** Dort liest man (auf Seite 55):

*"Das neue Quartier soll so geplant werden, dass im weiteren Planungsprozess eine Realteilbarkeit vom Bestand der KölnArcaden gewährleistet werden kann. Dabei soll der Bestand*

*der Köln Arcaden sowohl funktional als auch in rechtlicher Hinsicht weitgehend autark bestehen bleiben. So ist eine reale Zuordnung der erforderlichen Stellplätze **wünschenswert**." Und auf der gleichen Seite 55 steht: "Die Parkgarage im Osten sollte erhalten bleiben und (...) aufgestockt werden. **Das Verfahren ist aber offen für gut begründete Lösungen mit einer Verortung der Stellplätze im Bereich der westlichen Parkgarage.**" Harte Kriterien sehen anders aus!*

Dass das Thema "Realteilung" mittlerweile derart in den Fokus gerückt und eine Abweichung von der direkten Zuordnung der Parkplätze zum Einkaufszentrum zum Ausschlusskriterium avanciert ist, hängt vermutlich mit dem im August vollzogenen Verkauf des Einkaufszentrums an die portugiesische Sonae Sierra zusammen (siehe Punkt 9 des Protokolls). Diese hat womöglich einfach kein Interesse an einem gemeinsamen Parkhaus. Grundsätzlich sind gemeinsam genutzte Parkhäuser aber überhaupt kein Problem und stehen einer Realteilung nicht im Weg. Das Argument Realisierbarkeit kann deshalb in diesem Zusammenhang nicht geltend gemacht werden.

Dass das Stadtplanungsamt, der Investor und sogar der Juryvorsitzende Fabian Storch den anderen Jurymitgliedern dennoch weismachen wollen, dass hier von Anfang an ein hartes Kriterium vorgelegen habe, ist blanke Manipulation. Dass die drei sich vorher ohne die anderen Jurymitglieder besprochen haben, wird im Protokoll eingangs erwähnt und ist an sich nichts Ungewöhnliches. Umso mehr müssen sich aber die anderen Jurymitglieder darauf verlassen können müssen, dass der Juryvorsitzende sie über das Verfahren und seine Bedingungen korrekt informiert und sich an Falschdarstellungen wie dieser nicht beteiligt. **Wer als Juryvorsitzender das Vertrauen seiner Jurymitglieder derart missbraucht, ist unserer Meinung nach für die Gremiumsleitung nicht mehr geeignet.**

**Zu prüfen wäre überdies, ob mit der nachträglichen Änderung der Bewertungskriterien die Geschäftsgrundlage verändert wurde (siehe Punkt 8 des Protokolls).**

### **Adressbildung**

Im Protokoll ist zu lesen, dass *"das Thema Adressbildung und Qualität der Büronutzung von Beginn an Teil der Aufgabenstellung waren, jedoch weder durch die Planungsteams, noch durch das Empfehlungsgremium ausreichend gewürdigt wurden"*. In der Aufgabenstellung kann man auch hierzu nachlesen. Dort findet sich zum Thema Adressbildung lediglich folgende Passage (auf Seite 14): *"Das Konzept soll insbesondere auch eine sinnvolle Antwort in Bezug auf die Adressbildung des Quartiers an diesem Standort finden. Die heutige rückseitige Adresse des Einkaufszentrums soll dabei einem Wandel unterzogen werden."* An dieser Stelle sei angemerkt, dass die Urheberin der städtebaulich problematischen Rückseitensituation hinter den Arcaden niemand anderes als die Union Invest ist, die mit ihrem nach außen geschlossenen Einkaufsriegel alles Dahinterliegende vom Leben an der Kalker Hauptstraße und an Kalk Post abgeschnitten hat und sich beharrlich weigert, daran etwas zu ändern (z.B. durch eine Öffnung der Läden zur Straße). Dass nun ausgerechnet die Union Invest auf Adressbildung besteht, hat einen leicht durchschaubaren Grund: Mit dem in der Machbarkeitsstudie geplanten Hochhaus am Bürgerpark schwebt ihr eine Adressbildung erster Güte vor. Damit verfolgt sie aber keine städtebaulichen Ziele, sondern lediglich eine Vermarktbarkeit ihrer Büroflächen im

Premiumsgement. Dass die gewünschte (für den Nutzungsmix nach wie vor hochproblematische) Menge an Büroflächen im gleichen Umfang städtebaulich wesentlich verträglicher unterzubringen ist als mit der Hochhauslösung, hat das Werkstattverfahren eindrucksvoll gezeigt. Wer beim Wort Adressbildung an guten Städtebau statt an Renditemaximierung denkt, dem sollten die durch das Werkstattverfahren hervorgebrachten Alternativen zur Hochhauslösung allemal willkommener sein als die Klotzereien der Machbarkeitsstudie von Astoc und ihrer Nachahmer vom Büro Speer und Partner.

Mit freundlichen Grüßen,

Boris Sieverts

Boris Sieverts  
Büro für Städtereisen  
Im Tannenforst 10  
51069 Köln  
Tel. 01714160572  
borissieverts@gmx.de