

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren Stadtquartier Köln Arcaden in Köln-Kalk

Werkstattverfahren als Mehrfachbeauftragung

Protokoll Information des Empfehlungsgremiums Stufe III am 02.09.2025, 13-14h

1. Für das Verfahrensmanagement begrüßt Frau Hartung die Anwesenden, rekapituliert den Stand des Verfahrens und übergibt dem Gremiumsvorsitzender Herrn Storch das Wort. Ziel der Videokonferenz ist die Information des gesamten Gremiums über die aktuelle Zeitschiene und die konkretisierten, zwischen Stadtplanungsamt, Juryvorsitzendem und Auftraggeber abgestimmten konkretisierten Vorgaben für die Planungsteams. Im Detail geht es vor allem um die eindeutige Definition des Themas Realteilung, aber auch um die Vorgaben zur Berücksichtigung der statischen Eingriffe zur Berechnung der Stellplatzanzahl und die Aufrechterhaltung des Betriebs der Köln Arcaden.

1.1. Es nehmen teil:

Empfehlungsgremium

Barbara Ettinger-Brinkmann	Architektin, ehem. BDA Präsidentin, ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH, Kassel
Prof. Thomas Fenner	Landschaftsarchitekt, studio grüngrau GmbH, Düsseldorf
Markus Müller	Architekt/Stadtplaner, Präsident AKBW, MAP Architekten, Stuttgart/Meckenbeuren
Prof. Fabian Storch	Architekt, Fakultät für Architektur, TH Köln (Vorsitzender)
Eva Herr	Architektin/Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt, Stadt Köln
Caroline Wagner	Architektin, Stadtplanungsamt, Stadt Köln
Holger Meyer-Illgner	Union Investment, Hamburg
Simon Splittergerber	Union Investment, Hamburg
Manfred Lehnhoff	Unibail-Rodamco-Westfield, Düsseldorf
Claudia Greven-Thürmer	Bezirksbürgermeisterin (SPD), Stadt Köln
Hans Schwanitz	Bündnis 90/Die Grünen
Heinz-Peter Fischer	Die Linke
Ralph Sterck	FDP

Sonstige

Derya Erdogan	Stadtplanungsamt, Stadt Köln
Melanie Pörsch	Stadtplanungsamt, Stadt Köln
Kristin Gehm	ulrich hartung gmbh, Bonn
Iris Hartung	ulrich hartung gmbh, Bonn

Christine Stolz
Peter Berner
Arpad Hetey

ulrich hartung gmbh, Bonn
ASTOC ARCHITECTS AND PLANERS GmbH, Köln
ASTOC ARCHITECTS AND PLANERS GmbH, Köln

Die Protokollführung wird durch das Verfahrensmanagement ulrich hartung übernommen.

2. Herr Storch entschuldigt die Gremiumsmitglieder Frau Hillebrand und Herrn Minkus und berichtet, dass er mit Beiden bereits telefoniert hat, weil Sie am 02.09.2025 terminlich verhindert waren. Auch mit allen weiteren, nicht anwesenden bietet Herr Storch Gespräche im Vorfeld der **Gremiumssitzung** an. Außerdem wird es zu Beginn der Gremiumssitzung am **28.10.2025** ein einstündiges Intro geben, um die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung vor der Präsentation durch die Teams herauszustellen. Dies soll gewährleisten, dass seitens des Gremiums die Realisierungsfähigkeit der Lösungen beurteilt werden können.
3. Herr Storch fasst die wichtigsten inhaltlichen Punkte der konkretisierten Hinweise zusammen:

Vor allem in der Gremiumssitzung Stufe II am 02.06.2025 und durch das nachfolgende Briefing am 02. Juli 2025 der Teams für die Stufe III wurde deutlich, dass die Themen Realteilung und Zuordnung der Stellplätze sowie die Adressbildung und Qualität der Büronutzung von Beginn an Teil der Aufgabenstellung waren, jedoch weder durch die Planungsteams noch durch das Empfehlungsgremium ausreichend gewürdigt wurden. Daher wurde eine Konkretisierung zwischen Stadt, Auftraggeber, Gremiumsvorsitzendem und Verfahrensmanagement zur Entwicklung eines geschärftes Anforderungsprofils notwendig.

Ziel aller ist jedoch ausdrücklich die Weiterentwicklung der bestehenden Entwürfe entlang der konkretisierten Inhalte durch die Teams, keine Entwicklung eines komplett neuen Entwurfsgedankens. Wesentlicher Punkt ist dabei die Realteilbarkeit als hartes Bewertungskriterium. Dieses meint die Trennung des Shoppingcenters mit den zugehörigen Stellplätzen von allen anderen Bausteinen des neuen Quartiers (2 getrennte Flurstücke).

Die konkretisierten Vorgaben wurden allen drei Teams am 22.08.2025 zeitgleich mittels erklärender E-Mail und Anlagen zur Verfügung gestellt. Dabei wurden auch die bestehenden Toleranzen dargestellt. Am 25.08.2025 wurden das Empfehlungsgremium ebenfalls per E-Mail über die Inhalte informiert (siehe Anlage).

Bis zum 05.09.2025 haben die Teams die Möglichkeit zur schriftlichen Eingabe inhaltlicher Fragen. Am 09.09.2025 finden – wie vom Gremium empfohlen – jeweils 90-minütige individuelle Sparringtermine für die Teams statt. Auch hier besteht die Möglichkeit zur Klärung offener Fragen. Darüber hinaus können und sollen die Teams diese Termine als Chance eines Zwischenfeedbacks nutzen. Es werden der

Gremiumsvorsitzende, Vertreter:innen des Stadtplanungsamtes, des Auftraggebers und des Verfahrensmanagements die an den Terminen teilnehmen.

Dazu bestehen von den anwesenden Gremiumsmitgliedern keine inhaltlichen Bedenken. Die Vorgaben werden entsprechend mitgetragen.

4. Im Anschluss haben die Gremiumsmitglieder die Möglichkeit, dem Juryvorsitzenden weitere Anregungen für den nun folgenden Teil des Verfahrens mitzugeben. Herr Storch berichtet, dass Frau Hillebrand im Vorgespräch betonte, dass die in der Auslobung formulierten Nachhaltigkeitsziele der Union Investment weiterhin wichtiges Kriterium sein sollten. Dies wird von Herrn Storch und Herrn Splittergerber bestätigt und mitgetragen.
5. Gefragt nach ihrer Einschätzung zum **Informationsbedürfnis der Bürger:innen**, berichtet die Bezirksbürgermeisterin Frau Greven-Thürmer über das ungebrochene Interesse der Bürger:innen an dem Projekt, jedoch auch weiterhin bestehender Skepsis. Die Durchführung der dreitägigen Planungswerkstatt vor Ort in den Köln Arcaden und die damit verbundene Einbindung und Transparenz gegenüber den Bürger:innen wurde äußerst wertschätzend gewürdigt. Sie betont die Wichtigkeit einer weiterhin guten Mitnahme der Bürger:innen. Die Bezirksbürgermeisterin räumt außerdem ein, dass solch ein Prozess die Kreativität sehr in den Vordergrund rückt und harte Prüfkriterien ggf. nicht entsprechend berücksichtigt wurden.

Frau Hartung berichtet, dass zur Einbindung der Bürger:innen bereits ein Austausch zwischen Stadtplanungsamt, Auftraggeber und Verfahrensmanagement besteht. Vor allem ist die Entkopplung zwischen Gremiumssitzung und Informationsveranstaltung der Bürger:innen vorgesehen, um keinem zeitlichen Druck im Rahmen der Entscheidungssitzung zu haben.

Herr Splittergerber ergänzt, dass die Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit von Anfang an Ziel des Auftraggebers war, um ein abgestimmtes Ergebnis zu erzielen, dass von möglichst vielen getragen wird. Einige Parameter aus der Aufgabenstellung und den Vorüberlegungen/der Vorstudie stellen zwingende Punkte dar z.B. muss das aktuell gut funktionierende Einkaufszentrum weiterhin funktionieren. Diese sollen die Kreativität nicht zerstören, aber Union Investment ist auf eine tragbare, realisierbare Lösung angewiesen. Bestehende Spielräume sollen genutzt werden, um der Sache zu dienen und das beste Ergebnis zu erzielen. Die bisher erhaltenen Entwürfe haben in ihrer Kreativität überrascht, waren jedoch noch nicht realisierungsfähig. Die Verlängerung der Bearbeitung soll nun einen realisierbaren Sieger ermöglichen.

6. Um am 28. Oktober eine umfassende Entscheidung zu ermöglichen, wird die Vorprüfung klar kommunizieren, ob oder unter welchen Einschränkungen die Teams die Anforderungen erfüllt haben. Ebenfalls wird dem Wunsch aus dem Gremium entsprochen die Konzepte der Stufe II kompakt in Vergleich zur Weiterentwicklung der Stufe III darzustellen.

7. Herr Müller führt aus, dass deutlich wird, dass die herausgestellten Anforderungen an die Realisierungsfähigkeit eine starke Gewichtung bekommen. Soweit die Realisierungsfähigkeit der Beiträge gewährleistet ist, werden wieder andere Wertungskriterien in den Fokus rücken und für eine Entscheidung ausschlaggebend werden.
8. Herr Schwanitz, Bündnis 90/Die Grünen, merkt an, dass eine saubere Dokumentation der Anforderungen notwendig ist, um die Bindungswirkung der Politik zu erhalten, da die Kriterien politisch beschlossen wurden. Es sollte herausgestellt werden, dass die Realisierbarkeit von Beginn an Bewertungskriterium war. Die Geschäftsgrundlage wurde somit nicht verändert. **Realisierbarkeit ist hier im Sinne der ökonomischen Sinnhaftigkeit zu verstehen.**
9. Unibail-Rodamco-Westfield (URW) und Sonae Sierra gaben Ende August die Unterzeichnung einer Vereinbarung über den **Verkauf des deutschen Real Estate Management-Geschäfts von URW an das multinationale Immobilienunternehmen mit Sitz in Maia, Portugal, bekannt.** Herr Splitterber und Herr Lehnhoff führten aus, dass diese Tatsache keinen Einfluss auf das Projekt haben wird.
10. Herr Storch bedankt sich bei allen Beteiligten für die engagierte Mitwirkung.

Bonn, 02.09.2025