

## Kooperatives städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit Partizipation

### „Stadt Quartier Köln Arcaden in Köln Kalk“:

#### Anlass und Ausloberin

Das Einkaufszentrum Köln Arcaden im Stadtteil Kalk besteht aus einem 3-geschossigen Baukörper an der Kalker Hauptstraße / Vietorstraße. Rückwärtig schließen zwei Parkhäuser mit jeweils drei Parkebenen (UG, EG, OG) an. Diese werden durch die diagonale fußläufige Wegeachse zwischen Ecke Vietorstraße / Kalker Hauptstraße und Kreisverkehrspunkt an der Barcelona Allee geteilt, sind jedoch im UG miteinander verbunden. Das Grundstück ist fast vollständig versiegelt.



#### *Planungsraum blau umrandet*

Die Eigentümerin Union Investment, vertreten durch Unibail-Rodamco-Westfield, hat bereits im Jahr 2022 auf Grund der rückläufigen Frequentierung der Parkhäuser Überlegungen zur Umplanung gestartet. Die Bestandsparkhäuser sollen durch teilweisen Abriss sowie Aufstockung komprimiert und ein gemischtes Quartier – ohne weitere Einzelhandelsnutzungen – ergänzt werden. Zahlreiche Voruntersuchungen (u.a. im Bereich Verkehr/Mobilität, Immissionen, Statik, Brandschutz, Erschließung) liegen bereits vor. Eine Vorstudie von ASTOC wurde im Dezember 2023 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat sprach unter Würdigung des positiven Umgangs des Projektes mit dem Grundstück und der Komplexität der Planungsaufgabe die Empfehlungen zur Durchführung eines kooperativen

städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens mit vier Teilnehmer\*innen zur schrittweisen Konkretisierung aus.

Die Auslobung des Qualifizierungsverfahrens erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Köln.

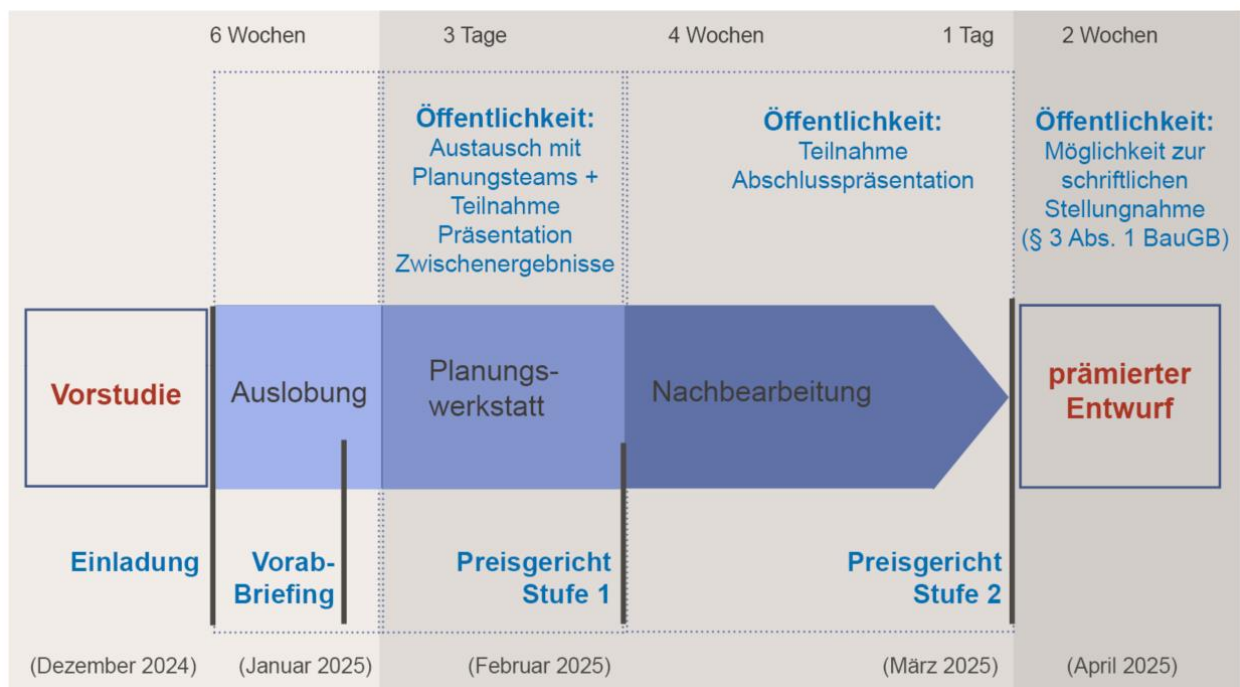
## Verfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Büro ulrich hartung GmbH wurde von der Eigentümerin mit dem Verfahrensmanagement beauftragt. Aufbauend auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates ist nun die Durchführung eines kooperativen städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens als zweistufige Planungswerkstatt im Zeitraum Dezember 2024 bis März 2025 geplant. Teilnehmende sind vier Planungsteams aus Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Während der dreitägigen Planungswerkstatt wird der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit zur Teilnahme an Präsentationsveranstaltungen sowie – in genau definierten Zeitfenstern – zur Inaugenscheinnahme der Bearbeitung durch die Planungsteams vor Ort gegeben. Hier können die Besucher\*innen einen aktiven Input und Anregungen zu den Entwürfen geben.

Nach einer vierwöchigen Nachbearbeitungsphase und der Präsentation der Ergebnisse durch die Planungsteams prämiiert das Empfehlungsgremium einen Entwurf. Auch hier bekommt die Öffentlichkeit Gelegenheit, an der Veranstaltung teilzunehmen.

Der genaue Ablauf des Qualifizierungsverfahrens soll wie dargestellt erfolgen:



Das Qualifizierungsverfahren ist eingebettet in das Bebauungsplanverfahren (siehe auch Grafik Anlage 6). Die formale Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt im Anschluss der Abschlussveranstaltung. Der

Siegerentwurf wird auf den städtischen Internetseiten veröffentlicht und im Bezirksrathaus Kalk ausgehängt. Die Öffentlichkeit kann innerhalb von zwei Wochen eine Stellungnahme hierzu abgeben.

Der Siegerentwurf bzw. seine Überarbeitung und Konkretisierung wird Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf sein. Die Politik (Stadtentwicklungsausschuss und Bezirksvertretung Kalk) wird über die Vorgaben für die weitere Bearbeitung entscheiden. Ihr werden hierfür die Planungsempfehlungen der Wettbewerbsjury sowie ein Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen vorgelegt.

### **Teilnehmende Büros**

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wird die Ausloberin vier qualifizierte Büros mit Stadtplaner\*innen einladen.

Auf Grund der hohen Komplexität bezüglich der Freiraumplanung werden die Stadtplanungsbüros weitere Fachexpertise aus dem Bereich Landschaftsarchitektur in ihre Planungen einbeziehen und jeweils ein Planungsteam bilden.

Für verkehrliche und erschließungstechnische Fragestellungen wird ein Ingenieurbüro für alle Teilnehmende während der Planungswerkstatt beratend zur Verfügung stehen.

### **Entscheidungsgremium (Jury)**

Gemäß „Kölner Modell der Wettbewerbsverfahren“ vgl. [AN/0251/2022](#) besteht die Jury aus Vertreter\*innen der stimmberechtigten Fraktionen im Stadtentwicklungsausschuss, Bezirksbürgermeisterin Kalk, Mitglieder der Bezirksvertretung Kalk als stellvertretenden Mitglieder, Fachexpert\*innen und Vertreter\*innen der Stadt Köln und des Investors sowie nicht stimmberechtigten Berater\*innen.

### **Ziele und Aufgabenstellung**

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Verdichtung bzw. Transformation der Flächen, welche derzeit als Parkgaragen genutzt werden,
- Schaffung eines neuen zukunftsorientierten gemischt genutzten Quartiers mit freiräumlicher Qualität und Vernetzung mit der Umgebung,
- Schaffung von neuem Wohnraum inklusive Einbindung von besonderen Wohnangeboten für Senioren und pflegebedürftige Menschen,
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen,
- Deckung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs des angrenzenden Einkaufszentrums und des neuen Quartiers gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Köln,
- Schaffung eines Quartiers mit neuen innovativen Mobilitätsangeboten,
- Erhalt des bestehenden Denkmals (Wasserturm),
- Beseitigung der Hitzeinsel und Schaffung einer klimafreundlichen, nachhaltigen Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

In der Aufgabenstellung werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates folgende Leitlinien ausformuliert:

Aufgabenthemen	Leitplanken
Nutzungen	<p>Urbaner Mix:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50 % der oberirdischen Geschossfläche, ohne die Parkgaragen, als konventionelles Wohnen (insgesamt bis zu 108 WE) unter Anwendungen des Kooperativen Baulandmodells in seiner fortgeschriebenen Fassung. Von diesen WE sollen bis zu 30 % der geschaffenen Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment entstehen. Weitere rd. 5.000 qm Geschossfläche für Seniorenwohnen sowie 80 Pflegebetten und eine Großtagespflege.</li> <li>▪ Die übrigen 50 % oberirdischer Geschossfläche, ohne die Parkgaragen, für Büro, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeitnutzungen.</li> </ul>
Städtebauliche Kennziffern	<p>Das Plangebiet umfasst den Bereich der zwei 2-geschossigen, im UG verbundenen, Parkgaragen. Die Fläche soll im Wege der Nachverdichtung in ein kompaktes und somit flächensparendes Quartier transformiert werden. Im Plangebiet soll eine oberirdische Geschossfläche von 40.000 bis 45.000 qm zzgl. der Parkgaragen, geschaffen werden.</p> <p>Die Geschossfläche (GFZ) soll sich am Orientierungswert eines urbanen Gebietes (MU) von 3,0 anlehnen. Da die Fläche bereits heute fast vollständig versiegelt ist, wird von einer (heute festgesetzten) Grundflächenzahl (GRZ) von annähernd 1,0 ausgegangen.</p>
Freiraum	<p>Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume als Grünfläche sowie freiräumliche Qualifizierung der bestehenden „Diagonale“. Berücksichtigung von Maßnahmen zur Kriminalprävention.</p> <p>Es sind gemäß Kooperativen Baulandmodell 2.500 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> pro EW) öffentlich zugängliche Grünflächen nachzuweisen. Diese können in Teilflächen untergliedert werden. Sie sollen leicht erreichbar und einsehbar angeordnet werden, um die uneingeschränkte Nutzung insbesondere durch Kinder und Senioren zu ermöglichen.</p> <p>Dem Nutzungsdruck, der sich durch das Vorhaben auf die umliegenden Freiflächen erhöhen wird, soll durch die Ausstattung der Freiflächen mit generationenübergreifenden Spiel- und Bewegungsangeboten begegnet werden. Hierfür sollen insbesondere die Freiflächen der Diagonale herangezogen werden.</p>

Plangebiet / Restriktionen	<p>Die notwendigen Stellplätze der Köln Arcaden sowie der Neubauten müssen im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Zahl der Stellplätze wird voraussichtlich gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht. Die Bodenplatte der Parkhäuser, deren natürliche Belüftung, der denkmalgeschützte Wasserturm sowie die diagonale Wegebeziehung sind zu erhalten. Vorhandene Zu- und Abfahrten, Anlieferungen, Rettungswege sowie Realteilbarkeit sind zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Neustrukturierung des Plangebietes und den Eingriffen in den Parkhausbestand ist eine planerische und wirtschaftliche Abwägung zu treffen.</p>
Nachhaltigkeit	<p>Fokussierung auf Nachhaltigkeitsaspekte, ökologische Verantwortung, Ressourcenschonung, Klimaneutralität und Green Economy zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Portfolios der Eigentümerin.</p>
Verkehr und Mobilität	<p>Förderung alternativer Mobilitätsangebote; Nachweis Funktionsfähigkeit Erschließung, Anlieferung und ruhender Verkehr, Nachweis PKW- und Fahrradstellplätze gemäß Stallplatzsatzung der Stadt Köln.</p>
Immissionen	<p>Nachweis Verträglichkeit, Optimierungen Immissionsschutz unter Berücksichtigung von natürlich belüfteten Parkgaragen.</p>