

**Stellungnahme zum Protokoll des Empfehlungsgremiums „Städtebauliches Qualifizierungsverfahren Köln Arcaden“ vom 02.09.2025**



Köln, 19.10.2025

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

die geplante Neubebauung der Parkhäuser hinter den Köln Arcaden betrifft einen der zentralsten Orte unseres Stadtteils. Von Beginn an war klar, dass diese Entwicklung das Stadtbild, die Verkehrs-führung und das soziale Gefüge im Veedel nachhaltig beeinflussen wird. Entsprechend groß ist das Interesse, dass die Planung verantwortungsvoll, transparent und im Sinne der Kalker Bürgerinnen und Bürger erfolgt. Wir, der Bürgerverein Kalk e.V., verfolgen die Planungen daher aufmerksam.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass nach den anfänglich kontroversen Investorenplänen ein kooperatives Werkstattverfahren ins Leben gerufen wurde, in dem Stadtverwaltung, Politik, Fachjury, Investor, Planungsbüros und Öffentlichkeit gemeinsam an Konzepten arbeiten sollten. Dieses Vorgehen versprach eine ausgewogene und nachvollziehbare Entscheidungsfindung; ein Verfahren, das Vertrauen schaffen kann, wenn es offen für die Alternativvorschläge bleibt.

Die Beteiligung der Bürgerschaft hat gezeigt: Kalk ist kein Stadtteil, der sich gegen Veränderung sperrt. Die Menschen hier möchten verstehen, warum etwas geschieht, und sicher sein, dass die Entwicklung dem Gemeinwohl dient. Dieses Vertrauen droht jedoch verloren zu gehen. Die im Gremium diskutierten „Präzisierungen“ der Aufgabenstellung erwecken den Eindruck einer nachträglichen Verschiebung der Spielregeln. Zentrale Leitlinien, die ursprünglich als offen formuliert waren, werden zunehmend restriktiv ausgelegt. Statt Varianten zu prüfen und Chancen abzuwägen, scheint sich das Verfahren in Richtung der wirtschaftlichen Vorgaben des Investors zu bewegen.

Besonders betrifft dies drei Themenfelder, die ursprünglich bewusst als Gestaltungsräume verstanden wurden:

- die Realteilung zwischen Einkaufszentrum und neuem Quartier,
- die Zuordnung und Anzahl der Stellplätze,
- sowie die Adressbildung und das Verhältnis zwischen Wohn- und Büroflächen.

In der Aufgabenstellung war formuliert, dass eine Realteilung „gewährleistet werden können soll“, also ein Ziel, kein Ausschlusskriterium. Nun wird sie als „hartes Bewertungs-kriterium“ interpretiert. Damit werden Entwürfe, die städtebaulich schlüssig sind, allein aus formalen Gründen ausgeschlossen. Diese Verengung gefährdet den Werkstatt-gedanken und weckt den Eindruck eines Scheinverfahrens, das mithilfe der Anpassungen der Aufgabenstellung die von den Investoren präferierten Umsetzungspläne gutrechnet.

Ein Projekt dieser Größenordnung bringt komplexe Anforderungen mit sich, doch der Maßstab muss bleiben: die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil zu verbessern. Dazu gehören aus unserer Sicht folgende Punkte, die im weiteren Verfahren besondere Aufmerksamkeit verdienen:

**Bürgerverein Kalk e.V.**

Johann-Mayer-Str. 10  
51105 Köln  
[vorstand@buergerverein-kalk.de](mailto:vorstand@buergerverein-kalk.de)

**Konto:**

Sparkasse Köln-Bonn  
DE87 37050198 1980030532121

**Vorstand:**

Prof. Dr. Jonas Zimmer  
Freya Luisa Griesenbach  
Georg Harzheim (Schatzmeister)  
Jan Schlagenhauf  
Sylvia Kussmann

Der Bürgerverein Kalk e.V. ist durch Bescheid des Finanzamtes Köln-Ost vom 15.12.2022 Steuernummer 218 / 5752 / 0016 als gemeinnützig anerkannt.



### **1. Ehrliche und nachvollziehbare Nutzungsschlüssel**

Die Aufteilung zwischen Wohn- und Gewerbegebäuden darf nicht so berechnet werden, dass Verpflichtungen zur Mitfinanzierung öffentlicher Infrastruktur umgangen werden. Wir fordern eine transparente Offenlegung der Berechnungen und eine kritische Prüfung, ob die Verteilung der Flächen mit den Zielen des kooperativen Baulandmodells vereinbar ist – oder lediglich der Gewinnmaximierung dienen.

### **2. Verkehr und Erschließung**

Mit der geplanten Verdichtung wird das Verkehrsaufkommen im Bereich Kalk Post, Vietorstraße und Barcelona-Allee deutlich steigen. Es braucht ein tragfähiges Mobilitätskonzept, das auch den öffentlichen Nahverkehr berücksichtigt.

Um die gewünschte Lebensqualität im neuen Quartier zu erreichen, ist zudem eine bessere Durchwegung zwischen dem Neubau und dem Stadtteilzentrum Kalk Post entscheidend. Das Bauvorhaben bietet die Chance, die bisherige, städtebaulich katastrophale, Abschottung durch die Köln Arcaden zu korrigieren und eine echte Verbindung zwischen dem Bürgerpark und Kalk Post zu schaffen.

### **3. Grün- und Freiraumqualität**

Der Bürgerpark Kalk ist eine zentrale Grünfläche und wird künftig noch stärker genutzt. Die Neubebauung darf nicht zu seiner Entwertung führen. Wir erwarten ein Konzept, das den Park aufwertet und ihn als Herzstück des Quartiers stärkt. Begrünung, Versickerung und Mikroklima müssen integraler Bestandteil der Planung sein.

Wir wissen, dass Stadtentwicklung immer den Ausgleich unterschiedlicher Interessen verlangt. Dieser gelingt jedoch nur, wenn Bürgerinnen und Bürger, Stadt und Investoren auf Augenhöhe agieren. Das Werkstattverfahren hat hierfür einen wichtigen Rahmen geschaffen, den es nun zu bewahren gilt. Wir fordern, dass die in der Werkstatt erarbeiteten Varianten gleichberechtigt geprüft werden und dass die Entscheidungen nachvollziehbar und öffentlich dokumentiert werden.

Denn Kalk hat ein Quartier verdient, das langfristig Lebensqualität schafft - nicht nur Rendite.

Mit freundlichen Grüßen,

Der Vorstand des Bürgervereins Kalk