

Dewey Muller  
Partnerschaft mbB  
Architekten  
Stadtplaner

Burkard Dewey  
Christine Muller

Flandrische Straße 4  
50674 Köln  
T +49 221 92 58 88-0

15b, bd Grande-  
Duchesse Charlotte  
1331 Luxembourg  
T +352 26 38 58-1

Info@deweymuller.com  
deweymuller.com

Amtsgericht Essen PR 3567  
Sitz der Partnerschaft: Köln

USt-IdNr. DE 304821403  
N° TVA LU 20524309

## Städtebauliche Machbarkeitsstudie Hallen Kalk Werkstattgespräch 2 | 02.07.2019

### Protokoll

AbenteuerHallenKalk, Christian-Sünner-Straße 8, Köln  
Dauer der Veranstaltung: 18.00 – 21.10  
Teilnehmende: ca. 200 Personen

*Eine ausführliche Dokumentation der beiden Werkstattgespräche zur städtebaulichen Machbarkeitsstudie wird separat erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse des 2. Werkstattgesprächs zusammengefasst.*

### 1. Begrüßung Herr Pagano

Der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Kalk, Herr Pagano, begrüßt die Teilnehmenden. Rückblickend auf das Werkstattverfahren von 2017 unterstreicht Herr Pagano das große Engagement der vor Ort tätigen Vereine und Initiativen bei der Weiterentwicklung des Hallen-Areals. Das Werkstattverfahren und die Öffentlichkeitsbeteiligung zur städtebaulichen Machbarkeitsstudie stellen eine große Chance dar, das Areal entsprechend den lokalen Bedarfen zu gestalten; das Gesamtverfahren ist als zentraler Baustein der Entwicklung des Kalker Südens zu verstehen.

Als Vertreter des Begleitgremiums stellt Herr Pagano die wichtigsten Ergebnisse der am 25.06.2019 erfolgten Sitzung zum Thema Planungstand und Beteiligungsformat vor:

1. Der Sachstand der Planung wurde seitens des Gremiums positiv zur Kenntnis genommen.
2. Der neue Standort, sowohl ein dauerhafter als auch Interimsstandort für die Dirt-Track-Anlage der AbenteuerHallenKalk muss nach wie vor gefunden werden. Das Begleitgremium empfiehlt weitere Prüfungen. Hierbei ist insbesondere der Grünzug als Lösungsmöglichkeit zu untersuchen.
3. Die guten Lösungen für den Standort der Pflanzstelle sowie den Standort und das Raumangebot von Vision e.V. werden ausdrücklich begrüßt.

4. Im Haushalt sind Mittel für die Verlagerungen des Dirt-Track und von Vision e.V. zu berücksichtigen.
5. Das Begleitgremium begrüßt die geänderte, offene und selbstverantwortliche Gestaltung des Werkstattgesprächs am 02.07.2019.

Darüber hinaus regt Herr Pagano an, offene Fragen wie z. B. die Neuverortung des Dirt-Tracks im gemeinsamen Gespräch zu erörtern, wozu das Werkstattgespräch ausdrücklich genutzt werden soll.

## **2. Begrüßung Herr Greitemann**

Herr Greitemann, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln begrüßt die Teilnehmenden. Er befürwortet die Weiterentwicklung der Planung und die Integration der Anmerkungen aus dem letzten Werkstattgespräch in die aktuelle Planung. Er betont, dass die erfolgte Reduzierung der Bebauung zugunsten einer Erhöhung des Grünflächenanteils dem Stadtteil zugutekommt. Herr Greitemann unterstreicht die Relevanz kultureller Nutzungen für die Stadtentwicklung und sieht diese besonders für die Weiterentwicklung der Hallen Kalk als wichtigen Baustein. Eine kleinteilige Vergabe der einzelnen Grundstücke sollte angestrebt werden.

## **3. Vorstellung der überarbeiteten Planung**

Prof. Anne-Julchen Bernhardt, Leiterin des Planungsteams BeL Sozietät für Architektur, stellt in einer Bildschirmpräsentation die aktuelle Planung vor. Der Entwurf wurde gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan sowie mit Unterstützung des Immobilienökonoms Prof. Dr. Guido Spars weiterentwickelt. Die Entwicklung zwischen dem Planungsstand aus dem Werkstattgespräch 1 und der überarbeiteten Planung wird durch eine Gegenüberstellung der Stände deutlich. Der Umgang mit den Anregungen der Öffentlichkeit aus dem Werkstattgespräch 1 wird dargestellt. Durch Herrn Spars erfolgt die Vorstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung und möglicher Entwicklungsszenarien.

## **4. Vorstellung des Beteiligungsformates**

Der Moderator des Abends, Herr Dewey, vom Büro Dewey Muller Architekten Stadtplaner, stellt anschließend den Ablauf der Veranstaltung sowie das Beteiligungsformat vor:

Die Beteiligung erfolgt in insgesamt acht Diskussionsgruppen, zu denen die Teilnehmenden zugelost werden. Die Aufteilung der Teilnehmenden per Los ermöglicht eine gleichmäßige und zufällige Verteilung auf die Gruppen. Zielsetzung ist das Fördern einer offenen, auf die aktuelle Planung fokussierten Diskussion. Den Diskussionsgruppen werden keine Gesprächsthemen zugeordnet, wodurch viel Raum für das freie Formulieren eigener Argumente, Anregungen und Forderungen gegeben ist. Die Gespräche werden in acht räumlich separierten „Kojen“ geführt, welche sich

über die gesamten Abenteuerhallen und den angrenzenden Innenhof verteilen. Die Ergebnisse der Gespräche und Diskussionen werden von den Teilnehmenden selbst auf Karten oder direkt auf den Plänen festgehalten. Zur Unterstützung und für Rückfragen steht in jeder Koje jeweils ein Moderator zur Verfügung. Nach der einstündigen Diskussion innerhalb der Kleingruppen erfolgt die Vorstellung der zusammengefassten Ergebnisse durch die Teilnehmenden selbst vor allen Versammelten.

Im Anschluss an die Vorstellung besteht die Möglichkeit weitere Anregungen und Argumente im Plenum vorzutragen.

## **5. Ergebnisse der Diskussionen**

Im Folgenden werden sämtliche Ideen, Forderungen sowie Lob und Kritik thematisch zusammengefasst. Eine Dokumentation aller Ergebnisse des Werkstattgesprächs in Form von Fotos der Stellwände der acht Themenstände befindet sich im Anhang.

### **Städtebau und Architektur**

Die vorgestellte Überarbeitung der städtebaulichen Planung wird insgesamt begrüßt. Die Höhe der Neubauten (6-8 Geschosse) wird als zu hoch empfunden. Eine Verringerung auf max. 4 Geschosse, was der Höhe der benachbarten Halle 71 entspricht, wird angeregt. Die Neubauten sollten neuesten ökologischen Standards entsprechen und über begrünte Fassaden und Dächer verfügen; dies ist nach Möglichkeit im Bebauungsplan festzulegen.

### **Nutzungskonzept**

Insbesondere der Erhalt des Gemeinschaftsgartens Pflanzstelle an seinem derzeitigen Standort und die vorgesehene Nutzung der Halle 70 durch das Dokumentationszentrum und Museum über die Migration in Deutschland (DOMiD e.V.), anstatt der Messe Köln, werden befürwortet. Die Kleinteiligkeit und Diversität der vorgesehenen Nutzungen werden gelobt.

Seitens der Bürgerschaft besteht eine geteilte Meinung bezüglich der Realisierung von Eigentumswohnungen und des geplanten Anteils an Büronutzungen auf dem Areal. Es wird eine Präferenz für geförderte, bezahlbare Mietwohnungen anstelle von Eigentumswohnungen geäußert. Zugleich wird dafür appelliert, Eigentumswohnungen nicht zu verteufeln, da sie einen wichtigen Bestandteil eines gemischten Wohnangebots darstellen. Als gelungenes Beispiel wird die Mischung aus Eigentumswohnungen, geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen und Flüchtlingswohnungen bei der neuen Wohnbebauung an der Thessaloniki-Allee in Köln-Kalk genannt.

Generell wird betont, dass die Einwohnerdichte in Kalk bereits sehr hoch ist und daher keine weiteren Wohnungen im Stadtteil zu Lasten von unversiegelten Flächen entstehen sollen.

Die Erdgeschosszonen sind zur Gewährleistung einer sozialen Kontrolle möglichst mit öffentlichen Nutzungen zu belegen.

Es wird vorgeschlagen in der Freiraumhalle (Halle 70) eine an die geplante Markthalle angegliedert, öffentliche Küche vorzusehen.

## **Dirt-Track**

Der aktuell östlich der Christian-Sünner-Straße verortete, über 3.000 m<sup>2</sup> große Dirt-Track, ist der einzige legale und öffentliche Bikepark der Stadt. Der Dirt-Track wird durch die AbenteuerHallenKalk betrieben. Die Anlage übernimmt eine zentrale Funktion innerhalb des Programms der Abenteuerhallen und stellt nicht nur für viele Kinder und Jugendliche, sondern auch für Kalker Bürgerinnen und Bürger im Erwachsenenalter, seit knapp 10 Jahren eine zentrale Anlaufstelle dar. Durch die Schulentwicklung des Erzbistums auf dem Areal des heutigen Dirt-Tracks, ist eine Verlagerung des Standortes im Jahr 2020 erforderlich.

Es wurde die Forderung nach einem adäquaten und unmittelbar verfügbaren neuen Standort für den Dirt-Track gestellt, an welchem die Nutzung im jetzigen Umfang fortgeführt werden kann. Die aktuell bestehende räumliche Nähe zu den Abenteuerhallen ist für den Betrieb, z. B. für Aufsicht, Sanitärräume und Verpflegung, erforderlich. Eine Interimslösung ist aufgrund des erheblichen ehrenamtlichen Arbeitsaufwands zur Herstellung der Anlage an einem neuen Standort nur bedingt geeignet.

Es wird zudem angeregt zu überprüfen, ob eine Einzäunung des Geländes zwangsläufig erforderlich ist. Falls nicht, könne auch ein Standort im Grünzug vorgesehen werden. Konkret wird die Nutzung der Flächen zwischen Halle 60, nördlich der Abenteuerhallen, und der Wiersbergstraße vorgeschlagen. Der dort eingeplante und im bestehenden Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Spielplatz sollte im Grünzug gegenüber der Sieversstraße umgesetzt werden.

## **Quartiershof**

Es besteht der Wunsch nach einer zeitnahen Öffnung des Blockinnenbereichs zwischen Halle 63 und Dillenburger Straße zur selbstverwalteten Zwischennutzung durch lokale Vereine und Initiativen. Als Argumente werden u. a. die Belebung des Ortes, die soziale Kontrolle des Bereichs und die Erprobung von Nutzungen als Testbetrieb aufgeführt. Die Zwischennutzung sollte zeitnah, möglichst bereits im Herbst des Jahres 2019, beginnen. In diesem Zusammenhang wird auf den bereits 2017 eingereichten Bürgerantrag „Kulturhof“ verwiesen.

## **Vision e.V.**

Die Einrichtung eines Konsumraums wird befürwortet; hierdurch würden sowohl die Konsumenten als auch die Anwohner profitieren. Es werden jedoch Konflikte mit Drogennutzern befürchtet, die sich in den öffentlichen Grünflächen oder den Außenanlagen von Kita und Wohngebäuden aufhalten bzw. konsumieren.

## **Grün- und Freiflächen**

Der im Vergleich zum vorherigen Planungsstand erhöhte Anteil an Grünflächen innerhalb des Plangebiets wird begrüßt. Teilweise wird eine weitere Erhöhung gefordert. Generell besteht für den gesamten Stadtteil Kalk weiterhin der Wunsch nach mehr Grünflächen.

Die Grünflächen sollten möglichst zusammenhängend und naturbelassen gestaltet sein, und vielfältige, qualitätvolle Angebote für unterschiedliche Altersgruppen bieten. Vielfach wird die Integration von Wasserflächen in die Grünflächen und in die Freiraumhalle gefordert.

Angrenzende Nutzungen (z. B. Mietergärten und Pflanzstelle) sollten, wenn möglich, ohne räumliche (Einzäunung) und zeitliche (begrenzte Öffnungszeiten) Abgrenzung zum öffentlichen Raum auskommen, um als Teil des Grünraums wahrgenommen zu werden. Um die Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Grünfläche und privaten Freiflächen östlich des Neubaufelds offen zu gestalten, wird vorgeschlagen Verpflichtungen in Form städtebaulicher Verträge zu erwirken.

Im Rahmen der gewünschten Fortführung der Beteiligung sollte die Bürgerschaft in die Konzeptarbeit für die Grünflächen eingebunden werden.

## **Verkehrskonzept**

Vielfach wird die Forderung nach einer Minimierung des motorisierten Individualverkehrs gestellt. Zukunftsfähige Mobilitätsformen im Sinne der Verkehrswende und der Klimaziele (wie z. B. Elektromobilität, Sharing, Lastenräder etc.) sollten im Umfeld der Hallen Kalk durch die Bereitstellung der dafür nötigen Flächen und Infrastruktur ermöglicht werden. Das Gebiet könnte ein Modellprojekt für ein innovatives Mobilitätskonzept werden.

Es wird die Idee „Hallen Kalk autofrei“ geäußert. Das Areal sollte durch Fahrrad- und Fußwege mit der Umgebung verknüpft werden. Insbesondere wird ein Radweg entlang des geplanten Grünzugs vorgeschlagen.

Es wird angemerkt, dass die zusätzlichen Nutzungen wie Büros, Wohnungen oder das Museum eine Steigerung des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfes mit Auswirkungen auf benachbarte Quartiere mit sich bringen.

Die geplante Anordnung der erforderlichen Parkplätze in einer Tiefgarage wird befürwortet. Es wird vorgeschlagen, die Tiefgarage über den durch die Neuplanung entstehenden Bedarf zu erweitern, um auch die bestehenden Stellplätze entlang der Neuerburgstraße aufnehmen zu können. Generell sollen alle Möglichkeiten genutzt werden, die Stellplatzanzahl im Quartier zu verringern.

Vielfach wird das in ca. 150 m Entfernung gelegene, untergenutzte Parkhaus, das dem Kalk Karree an der Dillenburger Straße zugeordnet ist, als Möglichkeit zur Unterbringung von Privat-PKW genannt. Entgegen bestehender Vorschriften solle die Nutzung der im Parkhaus vorhandenen Kapazitäten der Errichtung zusätzlicher Stellplätze vorgezogen werden.

## **Grundstücksvergabe und Projektentwicklung**

Es wird der Wunsch nach einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe geäußert. Die Vergabe des gesamten Areals an einen Projektentwickler wird seitens der Bürgerschaft abgelehnt. Eine kleinteilige Vergabe einzelner Grundstücksteile wird bevorzugt.

Als Alternativen werden die Vergabe / der Verkauf an eine Genossenschaft oder Stiftung, die Anwendung des Konzeptvergabeverfahrens, insbesondere bei der Wohnbebauung sowie die Verpachtung durch die Stadt in Form eines Community Land Trust bzw. Erbbaurechts vorgeschlagen.

Generell wird gewünscht, das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln anzuwenden.

## **Soziale Strukturen**

Es wird betont, dass sich in den Abenteuerhallen und auf dem Dirt-Track zahlreiche Personen aus dem Stadtteil ehrenamtlich engagieren. Die Relevanz der Abenteuerhallen als Freizeiteinrichtung und Ort für die Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil wird unterstrichen. Zudem haben sich im Rahmen des Werkstattverfahrens einige Initiativen und Vereine gegründet und vernetzt, um aktiv an der Quartiersentwicklung mitzuwirken. Dieses wertvolle Netz sozialer Strukturen gilt es bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen und zu erhalten. Es wird als gute Grundlage für eine erfolgreiche, sozialorientierte Quartiersentwicklung angesehen.

## **Beteiligungsprozess**

Das für das zweite Werkstattgespräch gewählte, offene, durch die Teilnehmenden eigenverantwortlich durchgeführte Beteiligungsformat wird als positiv empfunden und gelobt.

Es wird vorgeschlagen, dass die Anregungen aus dem Beteiligungsprozess, ähnlich wie Stellungnahmen in der formellen Beteiligung in Bauleitplanverfahren, für die Beschlussvorlage aufgeführt und die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung begründet wird.

Es wird postuliert, dass die Stadt und der Stadtteil den Bürgerinnen und Bürgern gehört und insofern eine Mitbestimmung bei der Entwicklung insbesondere von städtischen Grundstücken zu garantieren ist. Daher wird eine Fortführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert. Es wird vorgeschlagen, themenbezogene Beteiligungsformate für die weitere Konkretisierung und Umsetzung der Planung durchzuführen. Konkret wird die Initiierung eines Runden Tisches zum Finden eines Standortes für den Dirt-Track vorgeschlagen. Hierbei sollte ein Austausch zwischen der Stadtverwaltung, den Betreibern der Abenteuerhallen / des Dirt-Tracks sowie der Leitung des Bildungscampus und der Kaiserin-Theophanu-Schule u. a. über die erforderlichen Flächengrößen für die vorgesehene Interimsschule und Ersatzcontainer stattfinden. Des Weiteren wird empfohlen, unter Beteiligung des bestehenden Sozialraum- und Quartiersmanagements, einen prozessbegleitenden Runden Tisch zur

Quartiersentwicklung im Kalker Süden, entsprechend des Runden Tisches Quartiersentwicklung Kalk-Nord, einzurichten.

Es wird angeregt, bei künftigen Veranstaltungen eine einfachere Sprache zu wählen, um die Inklusion von Kindern und Jugendlichen zu ermöglichen.

Es wird das Problem erkannt, dass bei Öffentlichkeitsbeteiligungen in der Regel nur ein kleiner, nicht repräsentativer Teil der Bevölkerung aktiv wird.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Herr Tuch vertritt das Stadtplanungsamt der Stadt Köln und stellt das weitere Vorgehen bezüglich der Hallen Kalk vor. In einem nächsten Schritt wird, zur Sicherung der Ergebnisse des kooperativen Verfahrens, die Beschlussfassung seitens der Politik voraussichtlich im Herbst 2019 erfolgen. Hierzu werden die Ergebnisse der Planung und Bürgerbeteiligung in einen Strategieplan zusammengefasst. Mit der Schaffung von Planungsrecht durch die Erstellung eines Bebauungsplans und die Anpassung des Flächennutzungsplans, der Aufbereitung der Erschließung (verkehrliche und technische Infrastruktur) sowie letztendlich der Vermarktung des Plangebietes schließen sich die nächsten Schritte der Umsetzung an.

Dewey Muller  
Köln, 05.07.2019

## **Anlagen**

- Präsentation
- Fotos der an Stellwänden gesammelten Diskussionsergebnisse