

## N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Tel-Aviv-Straße in Köln-Altstadt/Süd"

- Veranstaltungsort: Pfarrsaal St. Georg, Georgstraße 2-4, 50676 Köln
- Termin: 23. April 2013
- Beginn: 19:30 Uhr
- Ende: 21:30 Uhr
- Besucher: circa 23 Bürgerinnen und Bürger
- Teilnehmer/-innen: Vorsitzender:  
Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Köln -  
Innenstadt
- Verwaltung:  
Frau Müller, Leiterin Stadtplanungsamt  
Frau Hallstein, Stadtplanungsamt (ab 20:15 Uhr)  
Frau Drevermann, Stadtplanungsamt
- Bauherr / Investor:  
Herr Soini, S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH  
Herr Großkinsky, G + H Projekt GmbH
- Entwurfsverfasser:  
Herr Enning, Architekt BDA
- Stadtplanerin:  
Frau Stottrop, Büro Stottrop Stadtplanung
- Niederschrift:  
Herr Skoda, Büro Stottrop Stadtplanung

**Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes 1 (Innenstadt)**, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Tel-Aviv-Straße“ erschienen Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Politik und den Projektentwickler und Vorhabenträger Herrn Soini. Er stellt das Podium vor und weist darauf hin, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung aufgezeichnet wird.

Die heutige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Bürgerinnen und Bürger laut Baugesetzbuch zum ersten Mal förmlich an der Planung „Tel-Aviv-Straße“ beteiligt.

Sie sollen möglichst früh über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert werden, aber ebenso ihre Anregungen darlegen können. Schriftliche Eingaben können darüber hinaus noch bis zum 30.04.2013 an Herrn Hupke, Bezirksrathaus Laurenzplatz 1-3, 50667 Köln gerichtet werden.

In einer der kommenden Sitzungen wird die Bezirksvertretung Köln-Innenstadt über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten.

**Frau Stottrop** erläutert an Hand einer Power Point Präsentation den Hintergrund des Projektes. Die Vorhabenträgerin, die S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH ist Eigentümerin des Grundstückes Tel-Aviv-Straße 1 (ehem. Hauptzollkriminalamt) und plant, das südlich angrenzende Grundstück, welches sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Köln befindet, ebenfalls zu erwerben. Ziel ist es, auf beiden Grundstücken ein Wohnungsbauvorhaben zu realisieren. Dazu hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Köln einen städtebaulich/architektonischen Wettbewerb für beide Grundstücke ausgelobt. Aus dem im Herbst 2012 entschiedenen Wettbewerb ging das Büro Boris Enning Architekt BDA aus Köln als Sieger hervor.

Um die Entscheidung des Preisgerichts transparent zu machen, werden die Entwürfe der ersten drei Preisträger kurz vorgestellt. Die Qualität des Siegerentwurfes wird insbesondere durch die konsequente Schließung der Blockinnenbereiche (ruhige Wohnseite im Innenhof) und durch die großzügige Grünflächenausbildung an Perlengraben/Tel-Aviv-Straße deutlich.

Auf Grundlage des Siegerentwurfes soll nun ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

**Herr Enning** erläutert das Entwurfskonzept. Es umfasst zwei nahezu geschlossene sechsgeschossige Blöcke in der Flucht der Tel-Aviv-Straße. Der nördliche Block schließt an das Bau- und Denkmal „Finanzamt“ an und bildet davor einen großzügigen Platz aus. Dieser ist durch einen zweigeschossigen Durchgang mit dem grünen Innenhof verbunden und dient somit als Entrée für die neue Wohnbebauung. Als Schutz vor den stark befahrenen Umgehungsstraßen werden die Flanken des Blocks zum Lärm hin geschlossen. In den Gebäuden wird eine hohe Vielfalt an verschiedenen Wohnungstypen mit dem Schwerpunkt auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen angeboten. Im Erdgeschoss finden sich in den Gebäudeecken Gewerbeflächen. Im südlichen Block, der gegenüber dem Perlengraben zurückgesetzt liegt und einer Grünfläche Platz macht, ist studentisches Wohnen mit einer Vielzahl an Wohnungstypen sowie Gewerbe und Dienstleistung vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind in zwei Tiefgaragen untergebracht, die von der Mengelbergstraße aus erschlossen sind. Die öffentlichen Parkplätze an der Mengelbergstraße werden erhalten und neu strukturiert. Als Überarbeitungsvorschlag auf die Empfehlungen des Preisgerichts, die Fassadengestaltung zu überdenken, zeigt Herr Enning zum Abschluss seiner Präsentation eine neue Fassadenstudie, die statt der Putzfassade mit vorgesetzten grünen Erkern eine Ziegelfassade mit eingelassenen Loggien vorsieht.

**Frau Stottrop** erläutert mit Hilfe eines eingeblendeten Ablaufschemas das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nach dem Beschluss von Bezirksvertretung und Stadtentwicklungsausschuss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

im 2. Quartal 2013 und der öffentlichen Auslegung im 1. Quartal 2014 wird das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich im Sommer 2014 abgeschlossen sein. Während der Offenlage – voraussichtlich im Januar 2014 - wird der Planentwurf im Stadtplanungsamt für einen Monat zur Einsichtnahme ausgelegt. In dieser Zeit haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, innerhalb der Auslegungsfrist schriftliche Stellungnahmen abzugeben. Der Rat der Stadt Köln entscheidet, wie die Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

**Herr Hupke** bittet um die Wortmeldezettel und eröffnet die Diskussion:

**>> Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen der Bürgerinnen und Bürger nicht genannt. <<**

1. **N.N.** möchte wissen, wie die südliche dreieckige Fläche bisher genutzt wird und ob auch das Hochhaus von der Planung betroffen ist.

**Frau Stottrop** erläutert, dass es sich um eine Verkehrsfläche und um eine verkehrsbegleitende Grünfläche handelt. Hier liegt die Auffahrtsschleife vom Perlengraben auf die Tel-Aviv-Straße, die seit einiger Zeit bereits für den Verkehr gesperrt ist. Die sehr großzügige Auffahrt ist ein Überbleibsel der autogerechten Stadtplanung, auf das nach heutiger Ansicht verzichtet werden kann, da die PKW-Fahrer auch die etwas größere aber ebenso ampel-freie Schleife über Perlengraben und Blaubach fahren können. Dies ist auch die Aussage des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt Köln des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) aus dem Jahr 2008, der für die Auffahrt ebenfalls eine Neubebauung vorsieht. Das so genannte TECON-Hochhaus, welches nach derzeit bekanntem Stand der Planung in ein Hotel umgewandelt werden soll, liegt unmittelbar nördlich der an das südliche Grundstück angrenzenden Mengelbergstraße außerhalb des Planungsgebietes.

**N.N.** fragt, ob die südliche Grünfläche wegfällt, wenn dort Bebauung entsteht.

**Frau Stottrop** erklärt, dass nicht die gesamte Grünfläche wegfällt, sondern ein Teilbereich erhalten bzw. neu entstehen wird. Sie weist dazu auf das städtebauliche Konzept hin.

**N.N.** kritisiert, dass der überwiegende Teil der Grünfläche im Plangebiet entfällt. Sie führt an, dass es in der Innenstadt sehr wenige Grünflächen gibt und die wenigen noch Vorhandenen erhalten werden sollten.

**Frau Müller** erläutert, dass die Stadt sich über die ökologischen und klimatischen Nachteile einer mit einer Baumaßnahme verbundenen Aufgabe der Grünfläche im Klaren ist und sich auch der Risiken der starken Lärmbelastung für den künftigen Wohnungsbau bewusst ist. Das Projekt ist für die Stadt dennoch wichtig, um die durch die Verkehrsbauten der 1960er Jahre gestörten Quartiere zu heilen und die Verflechtung der Quartiere untereinander wieder herzustellen. Im Laufe des Verfahrens sowie im Rahmen der Gutachten werden voraussichtlich Änderungen am Konzept notwendig, um letztendlich eine für Alle (Bürger und Investor) tragbare Baumaßnahme zu realisieren. Eine Forderung der Stadt bei Veräußerung des eigenen Grundstücks wird die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau sein. Eine weitere, vom Konzept bereits berücksichtigte Forderung gilt einer öffentlichen Fußwegerschließung parallel zur Tel-Aviv-Straße zusätzlich zur Wegeverbindung über die gemeinschaftlichen und begrünten Innenhöfe.

**Herr Enning** erläutert, dass die bisherige Grünfläche eine geringe Aufenthaltsqualität besitzt und dass mit der Umsetzung des Entwurfs eine Verbesserung eintreten wird. Es entstehen neue Freiraumqualitäten am Platz vor dem Finanzamt, in den Blockinnenbereichen und in der neu gestalteten Grünfläche am Perlengraben.

- Herr Hupke** fragt nach den konkreten Daten zu der geplanten Investition: dem Investitionsvolumen, den Baukosten, der Bauzeit, dem Beginn der Baumaßnahmen, den Wohnungstypen und danach, ob es sich überwiegend um Miet- oder Eigentumswohnungen handeln soll sowie nach der Nutzung der Erdgeschossbereiche.

**Herr Soini** erläutert, dass die Baukosten im nördlichen Teil bei ungefähr 11 Mio. Euro, im südlichen Teil bei ca. 12 Mio. Euro liegen. Insgesamt handelt es sich also um Baukosten von über 20 Mio. Euro für ein Bauvolumen von ca. 20.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF). Das Grundstück des Zollkriminalamtes wurde im Juli 2011 erworben. Baubeginn ist für Sommer 2014 geplant.

Die genaue Nutzung der Erdgeschosszone wird u.a. von den ausstehenden Gutachten abhängen. Diese werden ergeben, ob dort auch Wohnen verträglich ist, und welche Form des Gewerbes realisiert werden kann.

**Herr Enning** erläutert, dass die Bauzeit für den 1. Bauabschnitt, also den nördlichen Teil, voraussichtlich 1 ½ Jahre betragen wird. Die Realisierung des 2. Bauabschnitts hängt noch von verschiedenen Faktoren ab. Im 1. Bauabschnitt werden ungefähr 90 Wohnungen realisiert, wobei im Konzept in den Erdgeschossbereichen einige Gewerbeflächen vorgesehen sind (z.B. ein kleines Café, Kleingewerbeflächen, Büroflächen), die in verschiedenen großen Einheiten von 50 bis 300 m<sup>2</sup> eingeteilt werden können. Der Wohnungsmix wird „bunt gemischt“ sein. Die kleinsten Wohnungen liegen bei 50 m<sup>2</sup>, die größten bei 120 m<sup>2</sup>. Der 2. Bauabschnitt ist etwas größer. Dort wird es etwa 120 Studentenwohnungen geben. Auch hier soll eine Mischung erzielt werden, d.h. Einzelwohnungen, Zweier-Wohnungen und eine ganze Reihe WG.

**Herr Großkinsky** erklärt, dass die zum Schutz des leer stehenden Zollkriminalamtes angebrachten Panzerplatten im Erdgeschoss von unbekanntenen Personen aufgebrochen worden sind. Das Gebäude ist in der Folge durch Vandalismus beschädigt und von den „illegalen Bewohnern“ in Mitleidenschaft gezogen worden. Der Zugangsschutz ist nun wiederhergestellt worden und man hofft, das Gebäude bald abreißen zu können.

- N.N.** möchte wissen, wie die Fußgänger- und Fahrradbindung an die Severinstraße und an die Haltestelle „Severinstraße“ erfolgt.

**Frau Stottrop** erläutert, dass der parallel zur Tel-Aviv-Straße entlang des Neubauvorhabens verlaufende Fußweg (und zukünftig ggf. auch Radweg) im weiteren Verlauf über eine Treppenanlage auf der Brücke über den Perlengraben an die bestehende – aktuelle durch eine Ersatzhaltestelle ersetzte – Haltestelle „Severinstraße“ anbindet. Die Severinstraße mit dem vorgelagerten Karl-Berbuer-Platz ist ebenfalls über die Brücke über den Perlengraben und die anschließenden Fußwege angebunden.

- N.N.** gibt zu bedenken, dass die EU Maßnahmen zum Lärmschutz verlangt. Aufgrund des Bauprojekts wäre es ihrer Ansicht nach angebracht, die Verkehrssituation zu verändern (z.B. Tempo 30). Die Lärmsituation ist offensichtlich, Gutachten könnten daher entfallen.

**Frau Müller** erklärt, dass die Stadt Köln bestrebt ist, Verkehrsberuhigungen in der Innenstadt herbeizuführen und schon viele Bereiche zu Tempo-30-Zonen erklärt worden sind. Dies kann jedoch nicht für die Hauptverkehrsadern gelten. Durch die Schließung der Auffahrt im südlichen Grundstück wird sich aber auch das Verkehrsverhalten (damit auch die Lärmmissionen) verändern. Verkehrs- und Lärmgutachten werden untersucht, wie am Perlengraben und an der Tel-Aviv-Straße die Verkehrs- bzw. Lärmbelastung reduziert werden können. Die Gutachten sind als rechtliche Grundlage mit eindeutigen Daten für den Bebauungsplan zwingend notwendig und können nicht entfallen.

5. **N.N.** regt an, Eiben (Taxus) auf dem Mittelstreifen des Perlengrabens zu pflanzen, da diese nur kleine Wurzeln haben.
6. **N.N.** merkt an, dass der erste Fassadenentwurf offener und freundlicher wirkte. Sie gibt zu bedenken, dass der neue Fassadenentwurf sehr viel hermetischer wirken könnte – so wie, ihrer Ansicht nach, leider viele Neubauten in der Kölner Innenstadt in den letzten Jahren. Eine andere Bürgerin findet den ersten Fassadenentwurf hochwertiger.

**Herr Enning** erläutert, dass dem Preisgericht die Fassade zu „wild“ war. Damit war zum einen der „schrille Grünton“ der Erker, zum anderen deren große Anzahl in der Straßenfassade gemeint. Durch den neuen Fassadenentwurf wird eine ruhigeres und im Material hochwertigeres Erscheinungsbild geschaffen, an Stelle der Erker sind nun Loggien vorgesehen. Es bleiben sowohl die Proportionen als auch die großzügigen zweigeschossigen Öffnungen im Erdgeschoss erhalten. Eine „große Offenheit“ kann es zur Tel-Aviv-Straße aufgrund der Lärmproblematik nicht geben.

**Frau Müller** betont, dass mit dem neuen Fassadenentwurf auch eine Materialität verbunden ist, die ein würdiges Altern des Gebäudes ermöglicht. Die Fassade kann so auch nach einigen Jahren noch hochwertig aussehen, was z.B. auch bei gründerzeitlichen Gebäuden ein Qualitätsmerkmal darstellt.

7. **N.N.** appelliert an Investor und Architekt, auch bei kostengünstigem studentischen Wohnungsbau dafür Sorge zu tragen, dass die Fassade hochwertig gestaltet wird und insbesondere keine Balkone zur Straße vorgesehen werden – da diese gerne als Abstellräume missbraucht werden. Eine Auflockerung der langen Fassade durch eine Begrünung wäre wünschenswert.

**Frau Müller** bestätigt, dass dies auch im Interesse der Stadt Köln liegt.

8. **N.N.** fragt nach, in welchen Preisspannen sich die Wohnungen für den nördlichen Block bewegen.

**Herr Soini** erklärt, dass der Kaufpreis bei ungefähr 2.500 €/m<sup>2</sup> liegen wird.

9. **N.N.** fragt, ob auch Sozialwohnungen realisiert werden.

**Frau Müller** erläutert, dass die Stadt Köln beim Verkauf Ihrer Grundstücksflächen im Süden die Realisierung preiswerter Wohnungen zur Bedingungen machen wird. Der Anteil wird das Ergebnis der Verhandlungen mit Herrn Soini sein. Studentenwohnungen können auch als preiswerter Wohnraum gewertet werden.

10. **N.N.** fragt, ob die Wohnungen an einen Investor oder einzeln verkauft werden.

**Herr Soini** antwortet, dass die Wohnungen einzeln verkauft werden.

11. **N.N.** fragt nach der PKW-Anbindung sowie nach der Größe der Tiefgarage. Er ruft außerdem dazu auf, keine „Angst“ vor der Tel-Aviv-Straße zu haben. Dass diese Straße auch eine städtische Qualität besitzt beweist die stark genutzte Außengastronomie des Motel One im Straßenraum der Tel-Aviv-Straße. Dies könne sich auch positiv auf die gegenüberliegende Seite auswirken.

**Frau Stottrop** erläutert, dass die Erschließung der Tiefgaragen über die Mengelbergstraße erfolgt, wobei die Zufahrt des nördlichen Blocks gegenüber der Wettbewerbsplanung noch etwas nach Osten verschoben wird. Die Größe der Tiefgaragen richtet sich u. a. nach Größe und Anzahl der Gewerbeeinheiten und wird nach dem örtlichen Stellplatzschlüssel ermit-

telt, der wegen der guten ÖPNV-Anbindung um 30% reduziert werden kann. In der Tiefgarage des südlichen Blocks sollen zudem ca. 20 bis 30 Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen werden.

- 12. N.N.** gibt zu bedenken, dass beim Abriss der Gebäude auf den Schutz der Bevölkerung vor Staubpartikel zu achten sei. Dies sei z.B. beim Abriss des Polizeipräsidiums nicht ausreichend beachtet worden. Um die Belastung für die Anwohner zu reduzieren, sollte der Abriss zudem schnell durchgeführt werden.

**Herr Soini** nimmt diese Anregung zur Kenntnis und sagt zu, entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

**Herr Hupke** stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion und erinnert noch einmal daran, dass die heute gemachten Äußerungen als Niederschrift der Bezirksvertretung zum Beschluss vorgelegt werden und dass bis zum 30.04.2013 noch die Möglichkeit besteht, schriftliche Stellungnahmen an ihn zu richten.

Herr Hupke schließt die Veranstaltung.

gezeichnet Dr. Börschel  
i.V. Frau Dr. Börschel  
(Bezirksbürgermeister Innenstadt)

gezeichnet Skoda  
Philipp Skoda  
(Schriftführer)