A N L A G E 3

Klau5674-2008en-Anl3.doc

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 61/1
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

25.05.2008
Herr Klaube
Tel. (02 21) 2 21-2 28 64
Fax (02 21) 2 21-2 24 50
klau151208Niederschrift190508en

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

über die zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Gereonshof" (Gerling-Areal) in Köln-Altstadt/Nord

Veranstaltungsort:	im Gebäude Hildeboldplatz (Halle Globale), 50670 Köln
Termin:	Montag, 19.05.2008
Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	22:00 Uhr
Besucher:	ca. 180 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/Teilnehmerin:	Vorsitzender: Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt Verwaltung: Herr Streitberger, Beigeordneter Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen und Bauen Herr Gellissen, Teamleiter Stadtplanungsamt Planer/Bauherr: Herr Menzel, Frankonia Eurobau, Investor Herr Prof. Kister, kister scheithauer gross, Architekt und Stadtplaner Herr Ritscherle, scheuvens + wachten, Stadtplaner Niederschrift: Herr Klaube, Stadtplanungsamt

...

Herr Hupke, Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Innenstadt, begrüßt die zur zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Gereonshof“ (Gerling-Areal) zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Er macht seine Freude deutlich, dass für die anstehenden Planungen weiterhin ein so großes Interesse bei den Bürgerinnen und Bürgern herrscht, so dass auch bei der zweiten Veranstaltung der – an diesem Abend deutlich größere - Saal voll ist. Er stellt anschließend die Podiumsteilnehmer vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung und bittet die Bürgerinnen und Bürger Fragen und Anregungen zur Planung auf den bereitliegenden Zetteln mit Namen und Anschrift sowie einem kurzen Betreff zu notieren. Die Zettel werden anschließend eingesammelt und zu den Fragen und Anregungen gebündelt Stellung genommen.

Herr Streitberger, Beigeordneter Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen und Bauen, schließt sich den Ausführungen von Herrn Hupke an.

Er erläutert noch einmal kurz den Planungsanlass. Er stellt zum Planungsanlass dar, dass sich nach dem Verkauf des Areals der Gerling-Hauptverwaltung an einen Investor die Frage nach der weiteren Nutzung stellte. Der Grundstückseigentümer hat dann in einem Wettbewerbsverfahren geklärt, inwieweit der Bestand genutzt werden kann und in welches städtebauliche und architektonische Konzept sich die verschiedenen Nutzungsarten Wohnen, Hotel, Dienstleistung und Handel einfügen lassen. Dabei spielt auch der Denkmalschutz eine große Rolle. Die Stadtverwaltung und die politischen Gremien der Stadt Köln haben die Durchführung des Wettbewerbes und sein Ergebnis ausdrücklich begrüßt, da damit alternative Vorstellungen für Gestaltung und Entwicklung des Quartiers zur Diskussion standen. Der Preisträger des ersten Preises ist das Büro kister scheithauer gross aus Köln. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Planungskonzeptes wurde die Aufstellung des Baubauungsplanes eingeleitet.

Herr Gellissen führt aus, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung laut Baugesetzbuch die erste förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist. Ein Bebauungsplan tritt nach einem förmlichen Verfahren mit einem Ratsbeschluss durch anschließende öffentliche Bekanntmachung als Ortsrecht in Kraft. Er setzt z. B. die Ausnutzung oder die Nutzungsart des Plangebietes fest. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10. April 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gereonshof“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Bürgerinnen und Bürger sollen durch diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung möglichst früh über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert werden und Vorschläge für Änderungen oder Verbesserungen äußern. Diese können bis zum 27. Mai 2008 schriftlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, Laurenzplatz 1-3, 50667 Köln, gerichtet werden. Die Niederschrift über die heutige Veranstaltung wird der Bezirksvertretung Innenstadt vorgelegt, die unter Würdigung der Anregungen aus der Bevölkerung, einen entsprechenden Beschluss fasst. Danach entscheidet der Stadtentwicklungsausschuss darüber, wie das Verfahren inhaltlich fortgesetzt wird. Nach einer Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und einer Umweltprüfung fasst der Stadtentwicklungsausschuss voraussichtlich im Herbst 2008 den Beschluss zur Offenlage. Die zweite Beteiligung der Bevölkerung erfolgt im Rahmen dieser einmonatigen Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes im Stadtplanungsamt. In dieser Zeit können erneut Anregungen vorgebracht werden, über die der Rat abschließend entscheiden wird. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im Frühjahr 2009 erfolgen und nach dessen Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herr Prof. Kister erläutert noch einmal, dass in dem neun Monate dauernden zweistufigen Wettbewerbsverfahren ein Gremium aus externen Fachleuten, Vertretern des Investors, Politik und Verwaltung der Stadt Köln aus 12 Wettbewerbsentwürfen den Entwurf seines Büros zur Umsetzung ausgewählt hat. Derzeit werden das vorgegebene Nutzungskonzept und das Wettbewerbsergebnis weiterentwickelt und durch sein Büro ein städtebaulicher

Masterplan erarbeitet, der Grundlage für den Bebauungsplan sein wird. Er stellt in seinem Vortrag das prämierte Wettbewerbsergebnis und die zwischenzeitlichen behutsamen Detaillierungen und Weiterentwicklungen vor.

Das Konzept des Entwurfes sieht vor, die vorhandene Baustruktur im Kern zu erhalten und angepasst an den teilweise schon vorhandenen Denkmalschutz sowie die Umgebung, in Teilen weiter zu entwickeln. Insgesamt muss auch ein wirtschaftliches Konzept entwickelt werden, das bedingt, dass einige nicht quartiersprägende Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Er erläutert, dass bei einigen Gebäuden die Dachflächen durch Aufstockungen aktiviert werden sollen. Maßgabe dabei ist jedoch, dass diese Veränderungen sich in das Gesamtensemble des Quartiers einfügen. Messlatte dabei ist immer das Höhenkonzept der Stadt Köln, das die Traufkante von St. Gereon in diesem Bereich zum Maßstab macht.

Er macht deutlich, dass Öffentlichkeit in das Quartier einziehen soll: durch die Nutzung der Freiflächen, durch neue Wegeverbindungen für Fußgänger, durch die Ansiedlung von Erdgeschossnutzungen wie Geschäfte, die zur einer Belebung des Quartiers beitragen. Als weitere Nutzungen sind ein Hotel und Büros in den Randbereichen vorgesehen, im Kern werden hochwertige Wohnungen entstehen.

Er erläutert das Verkehrskonzept, das vorsieht, dass der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht wird, die in kurzen Stichen von den Hauptverkehrsstraßen aus angefahren werden können, um so den Verkehr weitestgehend aus dem Quartier herauszuhalten. Die grünen Innenbereiche mit ihren Naturdenkmälern sollen erhalten werden, der Klosterhof ebenso. Der Gereonshof wird weiterhin ein Platz mit seinen denkmalgeschützten Brunnen sein.

Er erläutert an Lageplänen, Skizze, Ansichten und Schnitten die Entwicklung einzelner Gebäude. Das Alte Stadtarchiv soll an drei Seiten wieder frei gestellt werden und die Baulücke an der Christopstraße geschlossen werden, sodass am Gereonskloster eine hohe Platzqualität entstehen wird. Das neue Gebäude an der Christophstraße fügt sich in das Höhenkonzept der Stadt ein. Die Alte Kapelle, die jetzt in die Bebauung integriert ist, wird durch den Abbruch umgebender Gebäude wieder freistehen. Eine neue Fußgängerverbindung soll so entstehen. Der Gereonshof wird durch den Bau eines „Torgebäudes“, in dem es u. a. einen öffentlichen Vortrags- und Veranstaltungssaal geben wird, gefasst und erhält so nach Westen einen stadträumlichen Abschluss. Die denkmalgeschützten Fassaden werden in Absprache mit dem Denkmalschutz im Erdgeschoss zu Arkaden umgebaut, hier soll es dann Geschäfte und in den Obergeschossen Wohnen geben. Der südlich angrenzende Gebäudekomplex soll auf Wunsch der Investoren auch unter Denkmalschutz gestellt werden. Er soll nach heutigen Überlegungen zu einem Hotel umgebaut werden.

Herr Hupke eröffnet nun die Aussprache und Diskussion über die vorgebrachten Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger. Er macht deutlich, dass es keine dritte Bürgeranhörung innerhalb dieses Verfahrensschrittes geben wird. Eine weitere Eingabemöglichkeit für Bürgerinnen und Bürger besteht bei der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Weiter Informationen können die Bürger über die öffentlichen Sitzungen der Bezirksvertretung Innenstadt und des Stadtentwicklungsausschusses, in denen der Bebauungsplan-Entwurf behandelt wird, erlangen. Es bleibt jedem unbenommen, auch über Quartiersinitiativen oder die Pfarrgemeinden sein Anliegen an die Politik, die die abschließende Entscheidung treffen muss, direkt heran zu tragen.

1. **Herr N. N.**, Vorsitzender des Vorstandes des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins, gibt eine Erklärung des Vereins ab. Er erläutert, die bauliche Entwicklung Köln’s nach dem Zweiten Weltkrieg und dass unter dem Druck Köln-fremder Investoren die alte Silhouette der Stadt völlig zerstört wurde. Als „Krönung“ im negativen Sinne sei das sog. Archivgebäude des Westdeutschen Rundfunks im Kernbereich der alten Römerstadt zu

nennen. Jetzt sei das Höhenkonzept durch das Aktionsbündnis Stadtbaukultur durchgesetzt worden und ermöglicht nun, dass die nach der Säkularisierung verbliebenen wenigen Kirchen „wie Finger in der Landschaft“ weithin sichtbar sind. Er macht die Notwendigkeit der Einhaltung deutlich und bemängelt, dass die Stadt Köln die „Höherzonung“ im Bereich Komödienstraße zugelassen und das bestehende AXA-Haus schon heute ein Geschoss zuviel hat. St. Gereon sei die älteste und bekannteste Basilika in der ganzen Welt. Das Dekagon darf nicht hinter einer Bebauung verschwinden – nach seinem Empfinden muss das Gebäude an der Christophstraße 1-2 Geschosse niedriger werden. Er macht auch deutlich, dass eine hohe Lebensqualität im Viertel entstehen muss – die Mieter und Hotelgäste müssen es ruhig haben.

Herr Streitberger antwortet, dass das erwähnte Gebäude nach zustimmenden Beschluss durch die Stadtverordneten genehmigt wurde und in seiner schlussendlich gebauten Form dem Höhenkonzept entspricht. Zu der geforderten Blickbeziehung zu St. Gereon von der Christophstraße aus ist anzumerken, dass die Gespräche zwischen Investor, Stadtplanung und Denkmalschutz weitergehen. Es darf keine Verschlechterung geben, sondern das neue Gebäude muss eine Verbesserung sein. Deshalb ist auch noch der Anschluss an das Stadtarchiv in der Diskussion.

2. **Herr N. N.**, Anwohner, äußert die Bitte, dass der neue „Riegel“ an der Spiesergasse nicht direkt bis an die Grundstücksgrenze herangebaut wird, sondern wie jetzt deutlich zurückspringt. Welche Fassadengestaltung wird es nach dem Umbau geben, wird z. B. der gleiche Stein wieder verwendet? Ist die Fassade bei den betroffenen Gebäuden denkmalgeschützt?

   Herr Kister antwortet, dass der geplante Neubau von der Straßenkante zurückweicht. Hier besteht kein Denkmalschutz und deshalb keine Zwang. Der beauftragte Architekt wird ein modernes Gebäude in das Ensemble integrieren.

3. **Frau N. N.**, Anwohnerin, gibt einen Appell zum Erhalt der Qualitäten der Christophstraße, des Platzes um die Gereonskirche und des historischen Stadtarchivs zu Protokoll. Der beliebte und öffentliche Raum des Gereonskloster darf nicht der sogenannten „Verdichtung“ zum Opfer fallen und so vom einladenden Platz zum ausladenden Platz gemacht werden beziehungsweise zu einem Hinterhof. Für sie ist das Fällen der Bäume am Eingang Gereonskloster ungeklärt, genauso wie die hieraus abgeleitete Erklärung einer Baulücke an der Christophstraße. Notfalls sollte ein öffentliches Interesse, hier einen Zugang zum Platz zu erhalten, gerichtlich festgestellt werden. Sie befremdet auch die vorgesehene Verlegung der Tiefgarageneinfahrt vom Gereonshof an die Christophstraße. Sie appelliert an die Investoren, ihrerseits einladende Plätze zu schaffen, aber auch die Interessen der Anwohner am Bestandsschutz zu beachten. Ein Freistellen der Kapelle kann nicht als Ausgleich gelten. Sie fragt nach, ob es schon Sperrzeitenplanungen für die neuen Restaurants gibt.

   Herr Streitberger antwortet, dass ihre Befürchtung einer entstehenden Hinterhoflage nicht nachvollziehbar ist. Die Freifläche des Gereonskloster bleibt bestehen, das Stadtarchiv wird teilweise freigestellt. Die Schließung der Baulücke zur Christophstraße bringt eine stadträumliche Verbesserung. Der Platzbereich wird geschlossen und so geschützt gegenüber dem Verkehrslärm von der Christophstraße. Eine neue Durchwegung besteht von der Spiesergasse aus. Die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt ist eine gute Lösung, da dadurch der Verkehr aus dem Quartier herausgehalten wird und eine Bündelung an der bestehenden Hauptverkehrsstraße erfolgt.

4. **Herr N. N.**, Anwohner, fragt nach, welche An- und Abfahrtmöglichkeiten es nach der Sperrung eines Großteils des Gereonshofes für die Anwohner dieser Straße zwischen Spiesergasse und Steinfeldergasse geben wird. Der Verkehr wird künftig zunehmen. Während es heute nur Angestellte des Gerling-Konzerns sind, die in den Parkhäusern

parken, wird es künftig neue Nutzungen (Wohnen, Einkaufen, Gastronomie) geben, deren Besucher bzw. Nutzer über die engen Straßen fahren werden. Er möchte wissen, welche Alternativen es für den Verlust von ca. 15 Stellplätzen am Gereonshof gibt – z. B. preislich tragbare Stellplätze für Anwohner in einer neuen oder bestehenden Tiefgarage?

Herr Streitberger antwortet, dass es durch die Nutzungsänderung tatsächlich mehr Verkehr über den Tag verteilt geben wird – dies ist aber Stadtnormalität. Durch die Verlegung der einen Tiefgarageneinfahrt an die Christophstraße wird z. B. versucht, Verkehr aus dem Quartier herauszuhalten. Er berichtet von seiner Ortsbegehung zum Thema Verkehr und benennt einige Punkte, die noch gelöst werden müssen. Dazu gehört die Andienung für ein Hotel. Zu der Einziehung der Straße Gereonshof gibt es noch keine Zustimmung der Stadt, er hält die Möglichkeit aber für bedenkenswert, ggf. mit einer Fahrstraße über einen Platz. Ein Verkehrsgutachten wird auf Basis der geplanten Nutzungen derzeit erarbeitet.

5. **Herr N. N.**, Anwohner und Mitglied des Kirchenvorstandes von St. Gereon, bittet zu erläutern, welchen Entscheidungsspielraum der Rat der Stadt Köln nach der Anhörung der Öffentlichkeit hat. Er macht deutlich, dass das Höhenkonzept der Stadt Köln keine Mindestbauhöhe bedeutet. Er befürchtet, dass der Blick auf St. Gereon durch den Neubau verschwinden wird, die geplante fünfgeschossige Bebauung sei wesentlich höher als die bisherige. Deshalb muss die Bebauung seiner Meinung nach vor der Kirche gestaffelt niedriger werden. Daran schließt sich die Frage an, ob der Rat auch Gebäudehöhen unterhalb des Höhenkonzeptes entscheiden kann.

   Herr Streitberger antwortet, dass der Rat souverän und abschließend entscheidet. Das Höhenkonzept ist ein Höhenbegrenzungskonzept, die Stadtverwaltung wird keinen Verstoß dulden. Umgekehrt können zulässige Höhen aber auch ausgenutzt werden. Eine Perspektive der geplanten Bebauung aus Fußgängersicht mit Blick auf St. Gereon von der Gladbacher Straße aus wird noch erarbeitet.

   Herr Hupke ergänzt, dass auch die Bezirksvertretung Innenstadt zur Planung Stellung nehmen wird. Die letztendlich souveräne Entscheidung des Rates können die Bürger im Vorfeld z. B. durch gemeinsame Veranstaltungen mit den Politikern vorbereiten.

6. **Herr N. N.**, Anwohner, fragt nach, ob im Hinblick auf die Brauerei Päffgen ein Umweltverträglichkeitsgutachten vorgesehen ist.

   Herr Streitberger antwortet, dass die Brauerei ein bestehendes Unternehmen ist, das schon derzeit von Wohnbebauung umgeben ist und deshalb nicht berücksichtigt werden muss.

7. **Frau N. N.**, Anwohnerin, bitte um Erläuterung des von Herrn Prof. Kister in seinem Vortrag verwendeten Begriffes „baumartig“. Sie befürchtet, dass dies eine Bezeichnung für Bäume ist, die man nicht mehr will.

   Herr Streitberger antwortet, dass Herr Prof. Kister nur einen Sammelbegriff für unterschiedliche Baumsorten suchte.

8. **Herr N. N.**, Anwohner, hat Nachfragen zum Höhenkonzept und gibt einen Auszug aus dem Internet mit zum Protokoll. Warum müssen nach dem Höhenkonzept alle Anlieger im Wirkungsfeld von St. Gereon 15 m Höhe einhalten, während der Investor auf allen Grundstücken in ihrem Besitz zwei Geschosse mehr bauen darf? Im Höhenkonzept ist die Fußgängerverbindung vom Gereonskloster zur Christophstraße nicht für eine Bebauung mit 15 oder 20 m vorgesehen. Also widerspricht die Planung hier dem Höhenkonzept. Gleiches gilt für das südliche Ende des Gereonshofes. Dort ist im Höhenkonzept keine zusätzliche Bebauung von 15 bis 20 m Höhe vorgesehen.

Denkmalschutz bedeutet den Erhalt von Denkmälern. Warum wird bei den Planungen der Denkmalschutz außer Kraft gesetzt? So ist z. B. die einseitige Freistellung des Stadtarchivs und damit Aufhebung der Symmetrie ein Verstoß gegen den Denkmalschutz. Eine weitere Frage bezieht sich auf die Stellplatzsituation. Seiner Ansicht nach profitiert der Investor von den vorhandenen Parkplätzen und wälzt die Lasten durch den Zugangsverkehr auf die Anwohner der Christophstraße ab. Die Planungen bedeuten für die Anwohner weniger Grün, mehr Verkehr und mehr Schatten. Welche konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind für das Viertel vorgesehen?

Herr Streitberger erläutert, dass das Höhenkonzept im Einwirkungsbereich der romanischen Kirchen mit Flächen verschnitten ist, von denen man die Kirchen sehen kann. Deshalb gibt es innerhalb des Areals unterschiedliche Bindungen. Um St. Gereon gilt eine Höhe, die fünf Geschosse von normaler Höhe möglich macht. Zusätzlich ist dann ein Staffelgeschoss oder ein Geschoss in einem geneigten Dach nach dem Höhenkonzept zulässig.

Herr Hupke regt an, dass zu diesem Punkt ein Ortstermin gemacht wird.

Herr Streitberger führt zum Thema Denkmalschutz aus, dass die Denkmalerhaltung im Vordergrund steht. Diese aber nicht um jeden Preis gefordert werden kann. Veränderungen, Umbauten oder Abbruch sind deshalb unter Umständen zulässig. Die westliche Erweiterung ist ein guter Entwurf und kein Verstoß gegen den Geist des Denkmalschutzgesetzes. Ein kongenialer Entwurf und der notwendige Erhalt der wirtschaftlichen Nutzbarkeit gehen hier Hand in Hand. An der Christophstraße wird es keine Verschlechterung des Ensembles um St. Gereon geben. Das Gebäude ist nicht so herausragend qualitätvoll und liegt in einem großen Denkmalbereich, so dass eine Entlassung aus der Unterschutzstellung denkbar ist. Dies wird derzeit vom Denkmalamt geprüft, nur wenn dies so gegeben ist, wird die Entlassung aus dem Denkmalschutz genehmigt werden.

9. **Herr N. N.**, Bensberg, meldet sich als ehemaliger Pfarrer von St. Gereon zu Wort und bittet um eine bessere Visualisierung der geplanten Bebauung an der Christophstraße. Er macht noch einmal die Bedeutung der romanischen Kirche St. Gereon deutlich – sie ist einzigartig nördlich der Alpen. Er befürchtet, dass St. Gereon nicht mehr sichtbar sein wird. Er regt an, dass – ähnlich – wie in der Schweiz üblich – das neue Gebäude durch ein Lattengerüst und Planen dargestellt wird, damit man sich vor Ort ein Bild machen kann.

   Herr Streitberger sichert zu, diese Anregung mit dem Bauherrn zu besprechen.

10. **Herr N. N.**, Christophstraße, stellt drei Fragen. Mit welcher spezifischen Ambition verankert sich die sog. „Skybar“ auf dem Gesamtkunstwerk? Mit welchem städtebaulichen Ansatz lässt sich die „Einhausung“ (Höhe Randbebauung) des Stadtarchivs rechtfertigen? Das Gleichgewicht des Platzes wird durch die fehlende Bebauung links und die überdimensionierte Bebauung rechts gestört. Die Bebauungshöhe und Struktur der Bebauung an der Christophstraße scheint undifferenziert. Wie kann eine flächige Verbauung, die St. Gereon im städtischen Raum als akzentuierende Kraft zustellt bzw. abschwächt, vermieden werden?

    Herr Prof. Kister führt aus, dass die „Skybar“ als Akzentuierung des Ensembles und Weiterführung des Bestandes gedacht war. Sie sollte ein zeitlich adäquater Ausdruck einer Nutzungsveränderung sein. Bei der Bebauung an der Christophstraße bleibt das Dekagon sichtbar. Bei der Kritik an der gezeigten Perspektive muss man beachten, dass durch die Bewegung der Personen in der Stadt es „die“ Perspektive nicht geben kann. Zu der Freistellung des Stadtarchivs ist anzumerken, dass sich viele an den jetzigen Zustand mit der flankierenden zweitklassigen Architektur gewöhnt haben, die derzeitige Balance durchaus auch als unharmonisch gesehen werden kann. Das geplante Spiel von

Volumen um das Stadtarchiv muss nun ausbalanciert werden, das Archiv selbst bleibt durch das hohe Dach dominant.

Herr Hupke merkt an, dass der derzeitige Gerling-Komplex zumindest teilweise als städtebauliche Sünde gesehen werden kann. Gleichzeitig ist er aber auch schon Geschichte und steht zu Recht unter Denkmalschutz – damit muss man sich auseinandersetzen. Der Komplex muss nun geöffnet werden, ein neues Gereons-„Viertel“ entstehen. Er richtet die Bitte an den Bauherren, die hier lebenden Menschen mitzunehmen, damit Leben entstehen kann und das Viertel angenommen wird – es darf kein Viertel im Viertel werden.

11. **Frau N. N.**, bittet um eine Aussage zum Logistikkonzept für das Hotel. Sie sieht außerdem den vorgestellten Verkehrsfluss nicht und bitte um Konkretisierung.

    Herr Streitberger macht deutlich, dass man sich derzeit im gleichen Status wie bei der Bürgerbeteiligung vor vier Wochen befindet. Die dort benannten Aufgaben bestehen weiterhin. Die Erfahrungen der Anwohner sind bei solchen Planungen immer wichtig. Er habe ja mit ihr eine Ortsbesichtigung zum Thema Verkehr gemacht, das Verkehrskonzept muss jetzt noch erstellt werden. Die Planung und die Gutachten hierzu werden in der Bezirksvertretung besprochen. Denkbar wäre im Herbst während der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes eine öffentliche Veranstaltung.

12. **Frau N. N.**, Anwohnerin, fragt nach, wie lange die Bauzeit für das gesamte Projekt geplant ist. Was geschieht mit der Kastanienallee und den Rhododendren? Köln möchte eine familienfreundliche Stadt sein. Gibt es künftig im Quartier für Familien bezahlbarer Wohnraum?

    Herr Streitberger erläutert, dass die Bauzeit ca. drei Jahre betragen wird. Für die unterschiedlichen Baustellen sind verschiedene Architekten zuständig. Für die Gestaltung des Platzes Gereonshof wird es einen separaten Gestaltungswettbewerb geben. Dabei wird die Bezirksvertretung eingebunden sein. Bei den Rhododendren muss man auch sehen, dass sie kein eigentliches städtisches Platzelement sind. Die Wohnungen werden – genauso wie das Hotel und der geplante Einzelhandel – im Hochpreissegment liegen. Er bittet dabei aber zu berücksichtigen, dass die Talanx nur durch intensive Verhandlungen mit der Stadt zu bewegen war, 2100 Arbeitsplätze in Köln zu belassen - dies bedeutet Kosten für Talanx und daraus resultierend einen hohen Kaufpreis für den jetzigen Investor, dem die hochwertige Nutzung geschuldet ist.

    Herr Hupke ergänzt, dass die Stadt Köln ihrer Bedeutung nach zu wenig Fördermittel erhält. Sonst könnte sie mit städtischen Mitteln solche Flächen aufkaufen und für z.B. den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. So sei man jedoch auf den freien Markt angewiesen.

13. **Frau N. N.**, Anwohnerin, bittet um Erläuterung, was mit den Objekten in den innen liegenden Gartenbereichen, die unter Denkmalschutz stehen, künftig geschieht?

    Herr Prof. Kister erklärt, dass z. B. die denkmalgeschützte Wandelhalle erhalten wird. In den Gartenbereichen werden z. B. auch die Naturdenkmale erhalten.

14. **Herr N. N.**, Mitglied Leitbild Köln 2020, erläutert den Prozess der Entstehung des Höhenkonzeptes der Stadt Köln, welches das Ergebnis eines dynamischen Prozesses war. Die Bebauung im Umfeld der romanischen Kirchen sei daran anzupassen, Ausnahmen sollten nur Gebäude von öffentlichem Interesse bilden. Er sieht es positiv, dass die zweigeschossigen Gebäudeteile im Gerling-Ensemble nicht angetastet werden und die Schließung des Platzes Gereonskloster kann seiner Ansicht nach eine „klösterliche Ruhe“ ohne Verkehrslärm entstehen lassen. Er fragt nach, um welches Maß

die Bebauung an der Christophstraße erhöht werden soll. Er sieht die Erhöhung an dieser Stelle – auch aus Richtung der Gladbacher Straße gesehen - als besonders schädlich für das Bild der Stadt an. Er macht den Vorschlag, hier auf die Erhöhung zu verzichten und diese verlorene Baumasse an anderer Stelle, z. B. unterirdisch, umzusetzen.

Herr Streitberger macht deutlich, dass auch die Möglichkeit besteht, an dieser Stelle auf die geplante Höhe zu verzichten.

15. **Herr N. N.**, stellt die Frage, wo die Menschen herkommen sollen, die den Gereonshof beleben sollen und wo soll die Urbanität herkommen. Seiner Ansicht nach ist der Platz durch das geplante Torhaus sehr abgeschottet. Diese räumliche Exklusivität widerspricht dem vorgestellten fließenden Konzept. Gibt es eine Analyse, ob es überhaupt einen Bedarf für die geplanten Ladenflächen gibt?

    Herr Menzel führt aus, dass die Frankonia Eurobau vor dem Kauf eine Standortanalyse gemacht hat, die den geplanten Mix an Wohnen, Einkaufen und Büronutzung ergeben hat. Zwar liegt hier keine 1a Lage vor, aber die Lage ist für die geplanten Nutzungen genau richtig. Deshalb sehen die Planungen auch ein hohes gestalterisches Niveau vor. Der Investor will kein Ghetto, sondern ein Quartier schaffen, das von den Bürgern angenommen wird – damit soll der Stadt auch etwas zurückgegeben werden. Es besteht hier die einmalige Chance, das Viertel wieder zu beleben.

    Herr Hupke greift das Stichwort „Wiederbelebung“ auf und zeigt daran auf, wie wichtig die Gestaltung und Aktivierung des Platzes Gereonshof als Kontrapunkt zu dem heruntergekommenen Ring ist.

16. **Herr N. N.**, Anwohner, bittet um Erläuterung, was aus den Anwohnerparkplätzen während und nach der Bauzeit in der Straße Gereonshof wird.

    Herr Streitberger erläutert, dass es während der Bauzeit für Parkplatzsuchende schwierig werden wird und dass durch die Baustelleneinrichtungen sicherlich öffentliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dies muss aber jeweils durch die Stadt genehmigt werden, sodass dies in ein noch zu erstellendes Konzept eingebunden werden kann. In dem Konzept des Investors müssen die notwendigen Stellplätze für die späteren Nutzungen nachgewiesen werden.

    Herr Hupke führt das positive Beispiel von Bauarbeiten in der Altstadt an.

    Ein Anwohner regt an, das leer stehende Tiefgeschoss der Kaiser-Wilhelm-Tiefgarage für die Anwohner zu öffnen.

17. **Herr N. N.**, Anwohner, stellt Fragen zur Bebauungshöhe, zum geplanten Hotel und einem Bedarf hierzu sowie zur Verkehrsplanung. Er erwartet eine geminderte Lebensqualität durch den reduzierten Lichteinfall und den reduzierten Weitblick.

    Herr Prof. Kister erläutert, dass es für das Hotel in dieser Phase noch keinen Betreiber gibt, aber ein Bedarf in Köln durchaus vorhanden ist und die Baulichkeit dafür gut geeignet ist. In die Umbauplanungen ist die Denkmalpflege mit eingebunden. Die Lebensqualität in dem Viertel wird hoch werden, sonst wären die Planungen nicht marktfähig und dann auch nicht realisierbar. Die geplanten baulichen Ergänzungen bringen keine geringere Lebensqualität für das Umfeld, wenngleich es eine Veränderung des Umfeldes für einige bedeuten mag. Das Quartier wird insgesamt gewinnen. Die Akzeptanz der Planungen bei den Betroffenen ist für den Bauherrn wichtig.

18. **Die Herren N. N.**, Anwohner, möchten erläutert haben, welche Höhe die neuen Gebäude an der Westseite der Spiesergasse (also nicht nur an der Ecke Klapperhof) erreichen werden?

    Herr Prof. Kister führt aus, dass fünf Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss geplant sind. Es wird hier – wie im gesamten Quartier – keine Technikaufbauten geben. Auch die Technik des Hotels wird in den Kellergeschossen untergebracht. Die Dachlandschaft hat für den Investor eine hohe Bedeutung, sie ist z.B. ja auch vom Hochhaus aus sichtbar.

    Nachfrage: Der geplante Neubau an der Spiesergasse verschattet den Innenhof, außerdem ist der grüne Innenhof von gegenüber nicht mehr sichtbar.

    Herr Prof. Kister erläutert, dass durch die Bebauung eine Straßenrandbebauung entstehen wird (bisher ist die zurückgesetzte Bebauung nur zweigeschossig) und dann ein Blick in den privaten Innenhof nicht mehr möglich ist.

19. **Frau N. N.**, Anwohnerin, möchten erläutert haben, welche Nutzung für die Kapelle vorgesehen ist. Sie findet, dass durch die weggenommene Umbauung der Platz Gereonskloster künftig offen und nicht mehr gefasst ist sowie nicht mehr so gut nutzbar ist. Deshalb sollte der Gebäudebestand erhalten bleiben.

    Herr Prof. Kister erklärt, dass aus Sicht der Planer die derzeitige Situation keine hohe Qualität darstellt. Die Größe und Nutzbarkeit des Platzes bleibt erhalten. Für die Kapelle steht noch keine Nutzung fest, sie ist aber nicht primär einem wirtschaftlichen Erfolg geschuldet.

    Herr Streitberger ergänzt, dass der Stadtraum durch die Planung verbessert wird und neue attraktive Räume entstehen. Die künftige Raumqualität entspricht dem Vorfeld der Kirche. Künftig entsteht hier ein gegenüber der Christophstraße geschützter Platz der durch einen Fußweg an die Spiesergasse angebunden ist. Zwar ist kein direkter Durchblick gegeben, aber durch die geplante Wohnbebauung wird der Weg belebt sein und unter sozialer Kontrolle stehen.

20. **Herr N. N.**, Anwohner, bittet um Erläuterungen, ob die Spiesergasse zukünftig im Einbahnverkehr oder Zweirichtungsverkehr geführt wird. Für ihn stellt sich die Frage, wie der Gereonshof verkehrsberuhigt werden kann, und wie der Verkehr der umgebenden Wohnbebauung dann geführt werden soll. Dabei führt er aus, dass schon heute die Straßen gerade für Taxen als Abkürzung dienen. Zusätzlich kommen nun auch noch neue Nutzungen (z.B. Hotel) hinzu, die weiteren Verkehr hervorrufen und die Straßen belasten werden. Weiterhin fragt er nach, wie hoch die neuen Gebäude an der Spiesergasse werden. Er möchte wissen, warum dieses „Highlight“ nicht genauso „verkauft“ wurde, wie die Platzplanung.

    Herr Prof. Kister erläutert, dass derzeit ein Verkehrsgutachten in Arbeit ist. Auch werden durch die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt vom Gereonshof zur Christophstraße Entlastungen stattfinden. Durch die Herausnahme der Durchfahrtsmöglichkeit über den Gereonshof wird auch eine Verkehrsberuhigung eintreten.

21. **Herr N. N.**: Seine Fragen zum Höhenkonzept wurde nicht besprochen, da der Fragesteller die Sitzung vorzeitig verlassen hat.

Herrn Hupke liegen keine weiteren Fragen oder Anregungen vor. Er weist nochmals auf die Möglichkeit hin, schriftlich Anregungen und Stellungnahmen bis zum 27. Mai 2008 an das Bürgeramt Innenstadt zu seinen Händen zu senden. Dort können alle Interessierten auch Einblick in das Protokoll nehmen.

Er bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die rege Beteiligung bei dieser zweiten Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, bei Herrn Beigeordneten Streitberger für das Möglichmachen dieser Veranstaltung sowie bei den anwesenden Vertretern von Rat und Bezirksvertretung und bei den Podiumsteilnehmern. Der Dank geht auch an die für die Technik Verantwortlichen sowie an den Hausherrn, der die Räumlichkeiten zur Verfügung stellte. Er wünscht allen Anwesenden einen guten Nachhauseweg und schließt die Veranstaltung gegen 22.00 Uhr.

Herr Steitberger sichert zu, dass das Infoblatt noch einmal nachgedruckt wird und im Bezirksamt zur Abholung bereitgelegt wird. Ebenso können sich Interessenten im Anschluss an die Sitzung in eine Liste für die Zusendung eintragen.

gez. Hupke	*gez. Klaube*
Hupke	Klaube
(Bezirksbürgermeister Innenstadt)	(Schriftführer)