



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

28.04.2008
Herr Klaube
Tel. (02 21) 2 21-2 28 64
Fax (02 21) 2 21-2 24 50
Klau151208Niederschrift210408en

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

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

Veranstaltungsort: Gartensaal, Gebäude Gereonshof 14 - 16, 50670 Köln

Termin: Montag, 21.04.2008

Beginn: 20.00 Uhr

Ende: 22:15 Uhr

Besucher: ca. 200 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 Dr. Conrad, Frankonia Eurobau, Investor
Herr Prof. Kister, kister scheithauer gross, Architekt
und Stadtplaner
Herr Ritscherle, scheuven + wachten, Stadtplaner

Niederschrift:
Herr Klaube, Stadtplanungsamt

Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Gereonshof“ (Gerling-Areal) zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Er bittet um Verständnis für die beengten Verhältnisse im Saal, aber leider steht an diesem Abend kein größerer Raum im Plangebiet zur Verfügung. Er macht seine Freude deutlich, dass für die anstehende Planung ein so großes Interesse bei den Bürgerinnen und Bürgern herrscht. 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 an die Ausführungen von Herrn Hupke an und teilt mit, dass aufgrund des sehr hohen Interesses in ca. 6 Wochen eine weitere Bürgerveranstaltung stattfinden wird, zu der separat eingeladen wird.

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 5. 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, 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. Der Gereonshof kann so als Fußgängerzone, der Klapperhof als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen werden.

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 Christophstraße 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 Dr. Conrad, Frankonia Eurobau, äußert sich begeistert über das große Interesse an der Entwicklung des ehemaligen Gerling-Areals. Er macht deutlich, dass an diesem Standort mitten in der Innenstadt Kölns nun ein Stadtquartier entstehen soll, das – anders als bisher – eine lebendige Nutzungsmischung aufweisen wird. Plätze, Straßen und Gebäude werden im Zusammenspiel eine hohe städtebauliche Qualität haben. Die Maßgabe des Investors ist, dass hier mit den Gebäuden und Nutzungen eine hohe Qualität erreicht wird und dass sich die Menschen in diesem Quartier wohlfühlen sollen.

Herr Hupke eröffnet nun die Aussprache und Diskussion über die vorgebrachten Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger.

1. **Herr N. N.**, Aktionsbündnis Stadtbaukultur, gratuliert der Stadt und dem Entwerfer zu der städtebaulichen Gesamtkonzeption. Er fragt nach Baumaßnahmen im Umfeld um das historische Archiv und an der Christophstraße. Er äußert seine Bedenken, dass die Höhenentwicklung der neuen Gebäude links und rechts des Stadtarchives zu massiv ist

(„erschlagend“). Ebenso äußert er seine Befürchtung, dass durch die Neubebauung an der Christophstraße der Blick auf St. Gereon aus Richtung der Wälle verstellt wird. Ebenso bemängelt er die seiner Ansicht nach zu hohe Bebauung um die nun freigestellte Kapelle.

Herr Streitberger antwortet, dass sicherlich das Archiv erlebbar sein muss und nicht zu sehr eingebaut werden darf. Er macht deutlich, dass die Blickbeziehung Christophstraße im weiteren Verfahren überprüft werden soll, damit keine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes eintritt. Er weist aber auch darauf hin, dass mit dem Höhenkonzept der Stadt Köln eine Vorgabe existiert, die eingehalten – aber nicht unterschritten werden muss. Er bittet die Planer darum, die Fassadengestaltung mit der Staffelung und den Rücksprüngen zu überprüfen, da sie sehr unruhig wirkt.

- Herr N. N.**, Vorsitzender des Ortsverbandes des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege und Landschaftsschutz, übergibt eine schriftliche Stellungnahme des Vereins zu den Planungen im Gereonsviertel. Er erläutert die Punkte mündlich. Er macht deutlich, dass der Verein die Bestrebungen des Investors, weitere Gebäude unter Denkmalschutz stellen zu lassen, unterstützt.

Herr Streitberger erläutert, dass die neue Platzproportion am Gereonshof durch die Errichtung des „Torhauses“ eine gewünschte städtebauliche Weiterentwicklung ist, die das Profil des Quartiers stärkt. Das „Brecker-Relief“ soll erhalten bleiben.

Herr Prof. Kister macht deutlich, dass die wichtige stadträumliche Beziehung Kapelle-Stadtarchiv erst durch die vorgesehenen Abbruch- und Neubaumaßnahmen möglich wird. Er erläutert die Neubauten an der Christophstraße und zeigt anhand von Plänen auf, dass an der Christophstraße die bestehende Traufkante eingehalten wird und lediglich zurückspringend Staffelgeschosse entstehen, die das Höhenkonzept einhalten.

- Herr N. N.**, fragt, welche Nutzung für die Kapelle vorgesehen ist und warum eine Freistellung der Kapelle erfolgt. Er fragt auch nach, was mit dem „Brecker-Relief“ geschieht, dem das Torhaus vorgesetzt wird.

Herr Prof. Kister erklärt, dass die Kapelle durch die „Stadtreparatur“ wieder für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden soll und so eine neue, qualitätvolle Durchwegung im Quartier entstehen wird. Eine genaue Nutzung steht noch nicht fest, sie kann durchaus auch öffentlich sein. Das „Brecker-Relief“ wird nicht zugebaut, sondern ein zweigeschossiger Luftraum in dem Torhaus soll das Relief künftig einrahmen.

- N. N.** fragt, ob das Amt des Stadtkonservators anwesend ist. Sie fragt nach der Frist für Anregungen -14 Tage oder 6 Wochen? Um wie viele Geschosse werden am Klapperhof/Hildeboldplatz die Gebäude erhöht. Sie macht deutlich, dass jetzt schon am Wochenende ein Verkehrschaos herrscht. Vor diesem Hintergrund fragt sie: Von wo aus wird das geplante Hotel angeliefert und welche Belastung entsteht für die Nachbarschaft? Wie groß ist das Hotel? Was geschieht mit der Tiefgarage Klapperhof? Weshalb können die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude verändert werden?

Herr Prof. Kister erläutert, dass auch heute schon Nutzungen in dem Areal mit Andienung und Verkehren bestehen und dass derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt wird. Das gegenwärtig geplante Hotel wird etwa 150 Zimmer haben, die Anlieferung soll vom Klapperhof aus in das Gebäude erfolgen, sie wird sich an den Rahmenbedingungen im Quartier orientieren (z. B. kleine Fahrzeuge). Der Umbau der Gebäude erfolgt in Abstimmung mit dem Amt des Stadtkonservators, das auch anwesend ist.

Herr Hupke ergänzt, dass die heute gestellten Fragen möglichst in 6 Wochen bei der nächsten Veranstaltung beantwortet werden sollten.

- Herr N. N.**, Sprecher der Bürgerinitiative Gereonsviertel und Kirchenvorstand von St. Gereon, fragt nach den Gründen für die Aufhebung des Denkmalschutzes der Gebäude Gereonstraße 15 - 21. Er machte deutlich, dass die städtebauliche Wiederaufbauplanung aus den 1950er Jahren („Schwarz’sche Planung“) umgesetzt werden muss. Er fürchtet um die Ansichtigkeit des Hauptschiffes von St. Gereon durch die Bebauung an der Christophstraße.

Herr Streitberger führt aus, dass es zwar einen Antrag auf Aufhebung des Denkmalschutzes gibt, darüber aber die Denkmalpflege noch abschließend entscheiden muss. Eine Aufhebung wird aber von Seiten der Stadtplanung unterstützt. Er erläutert, dass es seit einem Jahr das Höhenkonzept der Stadt Köln gibt, das gerade um St. Gereon hohe Anforderungen erhebt – dies muss hier zur Anwendung kommen, es braucht aber auch nicht unterschritten werden. Er macht deutlich, dass die rückhaltlose Umsetzung des Wiederaufbaukonzeptes der 1950er Jahre in weiten Bereichen der Innenstadt Kölns inzwischen einen Rückbau von Gebäuden bedeuten würde – man muss also in der heute vorhandenen Situation mit Neubauten vermitteln.

Herr Prof. Kister stellt dar, dass auch in der Planung von Schwarz hier ein fünfgeschossiges Gebäude vorgesehen war.

Herr Hupke ergänzt, dass (gerade im Hinblick auf die Diskussion AXA-Colonia-Planungen) respektvoll mit den historischen Sichtachsen umgegangen werden muss.

- Herr N. N.** sieht die Gefahr, dass das Viertel sein bestehendes Gesicht und seine Proportionen verliert und dass durch Abriss eine Verdichtung und Privatisierung entsteht. Warum werden denkmalgeschützte Bauten an der Christophstraße abgerissen? Er befürchtet eine Privatisierung der Plätze. Er hält es für problematisch, dass Gebäude um mehrere Geschosse erhöht werden. Er bemängelt, dass die Grünpassage zur Christophstraße durch eine hochverdichtete Bürobauung ersetzt wird – wer ist der Eigentümer der Fläche?

Herr Streitberger erläutert, dass der Investor von Anfang an deutlich gemacht hat, dass das Projekt wirtschaftlich tragfähig sein muss. Seine ursprünglichen Erwartungen wurden in Gesprächen mit der Stadt Köln schon deutlich reduziert. Wichtig ist die städtebauliche Gesamtbetrachtung, in der Aufstockungen die einzige Möglichkeit sind, zu einer besseren wirtschaftlichen Ausnutzung zu gelangen. Die vorliegenden Planungen müssen noch in der Diskussion mit dem Stadtplanungsamt „fein“ abgestimmt werden. Das Kölner Höhenkonzept gilt auch bei Aufstockungen, sie müssen dabei auf die Nachbarschaft Rücksicht nehmen und werden im Bebauungsplan festgeschrieben. Eine Privatisierung von Flächen wird nicht erfolgen, das Torhaus stellt eine räumliche Fassung des Platzes dar. Darüber hinaus wird es um die alte Kapelle künftig private Räume mit einem öffentlichen Gehrecht geben. Für den Gereonshof wird eine Überfahrbarkeit im Verkehrsgutachten zu prüfen sein, er tendiere dazu. Die Flächen an der Christophstraße sind im Privatbesitz.

- Herr N. N.** sieht die Gefahr, dass der schöne, ruhige Platz vor St. Gereon durch die Bebauung „erdrückt“ wird. Eine intensive Nutzung durch Geschäfte und Gastronomie zerstört den Platzcharakter.

Herr Prof. Kister erläutert, dass an dem Platz keine dieser Nutzungen vorgesehen sind. Derzeit ist der Platz durch den Lärm der Christophstraße belastet, durch die neue Bebauung erfolgt eine Abschirmung und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität.

8. **Herr N. N.** bittet um die Erläuterung der künftigen Verkehrsführung aus Richtung der Norbertstraße in Richtung von Werthstraße / Christophstraße.

Die Frage wird im Rahmen des beauftragten Verkehrskonzeptes geklärt.

9. **Frau N. N.** fragt nach, welche Wohnungsarten (Eigentum, Miete) angeboten werden und wie das Preisniveau sein wird.

Herr Dr. Conrad erläutert, dass der Schwerpunkt im höherwertigen Eigentumssektor zu sehen ist.

10. **Frau N. N.** fragt, ob der Baumbestand am Hildeboldplatz erhalten und geschützt wird. Sie macht deutlich, dass ihrer Meinung nach das Torhaus den Blick in den Gereonshof versperrt, das Torhaus dürfe deshalb nicht oder nur als zweigeschossiges Gebäude geplant werden. Sie schildert die hohe Verkehrsbelastung z. B. am Freitagnachmittag und fragt nach, wie so eine Zufahrt zum Hotel möglich sein könne.

Herr Prof. Kister verweist darauf, dass derzeit ein Verkehrsgutachten in Bearbeitung ist, das diese Belange prüft. Er erläutert, dass die bestehenden Bäume gepflegt und geschützt werden, lediglich die Bäume auf der Baufläche des Torhauses sollen gefällt werden. Er macht deutlich, dass der Bau des Torhauses den Hildeboldplatz stadträumlich aufwertet, aber die Zugänglichkeit aus Westen dadurch nicht „verbaut“ wird und dass die Blickbeziehung bestehen bleibt.

Herr Hupke macht seine Bereitschaft deutlich, gerne auch Einzelgespräche mit den Anwohnern zu führen. Er bittet die Planer darum, auf die Wünsche der Bürger einzugehen und über das Grün im Plangebiet nachzudenken.

11. **Herr N. N.** bemängelt, dass die Umgebung nicht in die Planung eingebunden ist. Aus seinem Balkon an der Christophstraße würde er künftig auf die Aufstockungen gegenüber schauen.

Herr Prof. Kister verweist auf den langen Planungsprozess, der auch noch weiter geht. Die entwickelte Gestaltleitlinie wird zwischen dem Bauherrn, der Stadtplanung der Stadt Köln und dem Denkmalschutz abgestimmt. Jede Bebauung bedingt in Teilen Kompromisse – aber auch beim Bauherrn.

12. **N. N.** fragt nach einer Stellungnahme des Denkmalschutzes zur Torhausbebauung, denn der Platz steht unter Denkmalschutz. Er sieht keinen Grund, das Denkmal zu verändern.

Frau Dr. Kaymer, Amt des Stadtkonsevators der Stadt Köln, verweist darauf, dass sich Stadträume weiterentwickeln und auch Denkmalschutz kein statisches System ist. Die Torhausbebauung wurde intensiv diskutiert, sie wird eine neue städtebauliche Dimension des Platzes schaffen. Dazu ist jedoch auch eine hohe architektonische Qualität erforderlich. Der Denkmalschutz wird in die weiteren Planungen eingebunden sein.

Herrn Hupke liegen keine weiteren Fragen oder Anregungen vor. Er weist nochmals auf die Möglichkeit hin, schriftlich Anregungen und Stellungnahmen bis zum 5. Mai. 2008 an das Bürgeramt Innenstadt zu seinen Händen zu senden. Dort können alle Interessierten auch Einblick in das Protokoll nehmen. Er erwähnt noch einmal die von Herrn Streitberger angekündigte 2. Bürgerversammlung in ca. 6 Wochen.

Er bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die rege Beteiligung bei dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie bei den anwesenden Vertretern von Rat und Bezirksvertretung sowie 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 22.15 Uhr.

gez. Hupke

Hupke

(Bezirksbürgermeister Innenstadt)

gez. Klaube

Klaube

(Schriftführer)