

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

– „Campus Kartause (Kartäuserwall 24 b) in Köln-Altstadt/Süd“ –

- Veranstaltungsort: Stadthaus Deutz – Westgebäude, Raum 16 F 42,  
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
– Übertragung der Veranstaltung als Livestream –
- Termin: 24.06.2020
- Beginn: 18:30 Uhr / 18:45 Uhr
- Ende: 21:15 Uhr
- Teilnehmer/-innen: **Vorsitzender**  
Andreas Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Köln-Innenstadt
- Podium**  
Eva Herr, Leiterin des Stadtplanungsamtes Köln  
Lena Zlonicky, Teamleiterin des Planungsteams Innenstadt/Deutz des  
Stadtplanungsamtes Köln  
Dr. Bernhard Seiger, Stadtsuperintendent  
Kaspar Kraemer, Kaspar Kraemer Architekten GmbH
- Weitere Teilnehmer/-innen**  
Anne Eisgruber, Stadtplanungsamt Köln  
Anette Altendorf, Stadtplanungsamt Köln  
Jenny Ly, Stadtplanungsamt Köln  
Hans-Günter Lübben, Kaspar Kraemer Architekten GmbH  
Tobias Schewe, Kaspar Kraemer Architekten mbH  
Andreas Schröder, Schröder Landschaftsarchitekten  
Jan Malik, PTV Transport Consult GmbH  
Svenja Hennig, Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten
- Niederschrift**  
Marie Kötterheinrich, Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten
- Besucher/-innen**  
Publikum über Livestream

18:30 Uhr: Geplanter Beginn der Veranstaltung  
- Verzögerungen aufgrund technischer Probleme -  
18:45 Uhr: Beginn der Veranstaltung und der Echtzeit-Übertragung

**Herr Hupke**, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt begrüßt alle anwesenden und zuschauenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er erläutert, dass die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund der Corona-Pandemie heute in Form einer Online-Beteiligung mit ergänzendem Aushang stattfinden werde. Diese Art der Beteiligung werde in Köln das erste Mal durchgeführt und sei in den letzten Wochen unter einem großen Arbeitseinsatz der Verwaltung und des Vorhabenträgers vorbereitet worden, wofür er sich herzlich bedankt. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung aufgezeichnet werde. Herr Hupke stellt das Podium vor und benennt weitere Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung.

**Frau Herr**, Leiterin des Stadtplanungsamtes Köln begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu dem neuen Format der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und hofft auf einen guten Austausch. Sie erläutert, dass der evangelische Kirchenverband Köln und Region als Vorhabenträger im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt habe, bei der der Entwurf des Büros Kaspar Kraemer Architekten zur weiteren Umsetzung ausgewählt worden sei. Der Entwurf werde heute in einem überarbeiteten Planungsstand vorgestellt.

Sie weist darauf hin, dass der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens im Baugesetzbuch geregelt ist. Die heutige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung diene dazu, die unterschiedlichen Meinungen und Belange zu erfassen und im weiteren Verlauf zu prüfen und abzuwägen. Auch an anderen Stellen im Stadtgebiet lasse sich erkennen, dass Themen wie das Stadtwachstum Kölns, der demografischen Wandel, die Verkehrswende und der Klimanotstand eine zeitgemäße Stadtplanung vor große Herausforderungen stelle und teilweise zu Zielkonflikten führe. Abschließend stellt sie den Ablauf der Veranstaltung vor und erklärt die Chat-Funktion, über die nach der Präsentation Fragen an das Podium gestellt werden können.

**Herr Dr. Seiger**, Stadtsuperintendent bedankt sich bei der Stadt Köln für die Ermöglichung dieses außergewöhnlichen Beteiligungsformats. Er stellt heraus, dass Transparenz, Wissen, Demokratie und der ständige Dialog einen hohen Stellenwert für die evangelische Kirche haben.

Bereits im Jahr 2018 habe man mit der Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung begonnen. Raumprogramm und Rahmenbedingungen für die Planung seien mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt worden. In der Sitzung der Beurteilungskommission sei der Entwurf von Kaspar Kraemer Architekten zur weiteren Umsetzung ausgewählt worden. Er erläutert, dass das Projekt bereits im August 2019 in einer freiwilligen Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt worden sei, in der Zustimmung aber auch Kritik an dem geplanten Vorhaben deutlich geworden seien. Die Einwände seien ernst genommen worden und das Projekt hinsichtlich der Verträglichkeit für die Nachbarschaft und den Klimaschutz verbessert worden.

Er legt die Beweggründe des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region für das Bauvorhaben dar. Da die derzeitigen Bestandsgebäude nicht für eine langfristig angelegte Bildungsarbeit geeignet seien, sollen bestehende Bildungseinrichtungen in einen Neubau auf dem Grundstück verlagert werden. Die übrigen Grundstücksteile sollen dann für Wohnen, Büroräume des evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord und Gastronomie genutzt werden. Unter anderem zeige der hohe Anteil an öffentlich gefördertem Wohnen (circa 50 % der Geschossfläche Wohnen), dass die evangelische Kirche keine Investorin sei, die maximalen Ertrag aus dem Grundstück erzielen, sondern einen möglichst hohen Nutzen für viele Menschen auf dem Grundstück erreichen wolle. Er stellt heraus, dass die vorgesehene Mischnutzung ein anspruchsvolles Projekt darstelle und enge Abstimmung zwischen allen Beteiligten erfordere. Ziel sei es, ein gelungenes soziales Projekt zu schaffen, das dem Zusammenleben im Quartier durch Begegnung, Vielfalt und Bildung zugutekomme.

**Frau Zlonicky**, Teamleiterin des Planungsteams Innenstadt/Deutz, erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Baugesetzbuch anhand eines Schaubilds. Für die Öffentlichkeit besteht zweimal die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern: Einerseits am heutigen Abend durch die Chat-Funktion und/ oder Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 8. Juli 2020 bei Bezirksbürgermeister Andreas Hupke und andererseits im weiteren Verfahren während der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs. Die eingehenden Stellungnahmen werden von der Verwaltung ausgewertet und dem Rat zur Entscheidung über die Abwägung vorgelegt. Ergänzend erläutert sie den aktuellen Planungsstand und erklärt, welche Fachgutachten derzeit erarbeitet werden.

Im Anschluss stellt Frau Zlonicky das Plangebiet anhand von Karten und Bauleitplänen vor. Sie erläutert, dass eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch nicht möglich sei, da es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Grundstück aus dem Jahr 1964 gebe. Dieser sei nicht mehr zeitgemäß, wie schon die 2008 erfolgte Nachverdichtung auf der Fläche des alten Postgebäudes zeige. Zur Realisierung des Vorhabens sei die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Im Flächennutzungsplan sei das Gebiet als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen, dies entspreche der vorgesehenen Nutzung.

**Herr Kraemer**, Kaspar Kraemer Architekten, stellt das städtebauliche Planungskonzept als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Seit der Mehrfachbeauftragung habe es viele Veränderungen gegeben, welche die Anregungen aus der Bezirksvertretung, der Beurteilungskommission und der Öffentlichkeit berücksichtigten. Im Anschluss erläutert er die historischen Bezüge des Entwurfs. Die Hofbildung werde fortgesetzt, der Hof diene als Begegnungsort, Mittelpunkt der vielfältigen Funktionen und zur Erschließung der Baukörper. So werde ein gemeinsames Ensemble geschaffen. Gebaut werde in zwei Phasen: zunächst das Haus der Bildung im östlichen Grundstücksteil, dann würde der Bestand leergezogen, abgerissen und der westliche Grundstücksteil bebaut. Die zweite Bauphase werde voraussichtlich 2026 fertiggestellt. Danach erklärt er die verschiedenen Baukörper und das Raumprogramm. Er betont, dass circa 50 % der Geschossflächen Wohnen als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werde, gefordert seien gemäß Kooperativen Baulandmodells lediglich 30 %.

Anschließend werden die Veränderungen im Vergleich zum Stand der Mehrfachbeauftragung erläutert: Der ursprünglich steinern anmutende Hof sei im Zuge der Anpassungen begrünt worden. Der Verlust durch die Fällung der Bestandsbäume solle durch die Pflanzung von widerstandsfähigeren und zukunftsfähigeren Bäumen kompensiert werden. Es entstehe ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, der als öffentlicher Raum für alle erlebbar werde. Herr Kraemer erklärt, dass ein Durchgang zur Kartäusergasse geschaffen werde, somit sei eine Belebung des Platzes gewährleistet. Auch die sonstigen Freibereiche seien größtenteils für die Öffentlichkeit zugänglich, es werde zum Beispiel öffentlich zugängliche Spielplatzflächen geben. Der Vorplatz werde ebenfalls mit Bäumen begrünt. Die notwendigen Baumfällungen werden erläutert und Ersatzmaßnahmen wie Neupflanzungen, Fassadenbegründung und Dachbegründung benannt. Er weist darauf hin, dass auch der ursprünglich mit Glasdach geplante Veranstaltungsraum nun ein intensiv begrüntes Dach erhalte.

Des Weiteren werden die Arkaden erläutert. Im Eingangsbereich zum Kartäuserwall sei die Fassade geschlossen und die Gastronomie platziert worden. Die Arkaden im Hof würden dem witterungsgeschützten Gang von den Gebäuden untereinander dienen und eine Referenz zum kirchlichen Kreuzgang bilden. Die Belebung und die angrenzenden Wohnungen würden eine soziale Kontrolle gewährleisten, sodass ein Missbrauch nicht zu erwarten sei.

Anschließend geht Herr Kraemer auf den Campanile als Teil des Entwurfs ein. Dieser schließe den Platzraum städtebaulich ab, bilde eine architektonische Referenz und verleihe dem Platz durch seine Anmutung einen besonderen Charakter. Der „Campanile“ erschließe die Studierendenwohnungen und sei nur für die Bewohnerschaft zugänglich. Eine Einsichtnahme in die östlichen Bestandswohnungen am Kartäuserhof sei nicht möglich, in die westlichen nur in sehr geringem Umfang. Die Kürzung des Campanile um ein Geschoss wurde geprüft, sei allerdings stadträumlich nicht überzeugend.

Der Entwurf sehe vor, dass sämtliche Stellplätze künftig in einer Tiefgarage untergebracht würden. Die Tiefgarage sei zu Gunsten der Flächenentsiegelung im Vergleich zum Stand der Mehrfachbeauftragung verkleinert worden.

Zusätzlich habe es Bedenken hinsichtlich der Geräuschemissionen des Veranstaltungsraums für die Nachbarbebauung gegeben. Herr Kraemer stellt klar, dass man aus dem Saal nicht direkt nach draußen treten könne. Der angrenzende „Tiefhof“ für Meditation befinde sich im Untergeschoss und sei nur über die Seminarräume zugänglich.

Herr Kraemer zeigt, dass alle Grenzabstände eingehalten und keine Baulasten für Nachbargrundstücke erforderlich würden. Die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Besonnungsdauer der Nachbargrundstücke würden derzeit in einem Gutachten untersucht. Nach dem ebenfalls angeforderten Verkehrsgutachten erzeuge das Projekt nur geringfügige Mehrverkehre und führe zu keiner Verschlechterung des Verkehrsflusses im Umfeld des Geltungsbereichs.

Herr Hupke dankt Herrn Kraemer für den Vortrag und die Vielzahl an geprüften Punkten und öffnet die Diskussion für Verständnisfragen.

1. **N.N. 1** erkundigt sich, ob für das Bauprojekt angesichts des eben auch erwähnten Klimanotstands und der Notwendigkeit schnellstmöglich Klimaneutralität zu erreichen, auch die Passivhausbauweise

angewendet werde. Sie möchte wissen, wie die Energiestandards und die Auswirkungen auf die Umwelt in diesem Projekt sind.

**Herr Kraemer** antwortet, dass man sich im Stadium des Vorentwurfs befinde und die Detailplanungen zu Energiekonzept und Haustechnik jetzt beginnen werden. Man versuche auch aus energetischer Sicht ein beispielhaftes Projekt zu realisieren. Dazu zähle zum Beispiel ein möglichst geringer Energieverbrauch, eine hohe Wärmedämmung, der Einsatz regenerativer Energien etc. Konkrete Aussagen könnten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

**Frau Herr** antwortet auf die Fragestellung, inwiefern ein Bauen in Zeiten des Klimawandels möglich ist. Aus gesamtstädtischer Sicht gehe es darum, einerseits Freiräume zu schützen und auf der anderen Seite Stadtwachstum für Wohnen, Arbeitsplätze und Infrastruktur zu ermöglichen. An dieser Stelle sei ein Projekt der Nachverdichtung, also eine intensivere Nutzung des Baulands an zentraler, gut an den ÖPNV angebundener Stelle im Stadtgebiet auch unter klimatischen Gesichtspunkten sinnvoll. Ein Parkplatz in so zentraler Lage, der den wertvollen Boden nicht sinnvoll nutze, sei nicht zeitgemäß. Das Projekt habe eine hohe soziale Relevanz und komme der Stadt Köln und der Nachbarschaft zugute. Es sei hinsichtlich der Grünmaßnahmen stark überarbeitet worden. So könnten Neupflanzungen, Gründächer und Fassadenbegrünung auch einen positiven Beitrag für das Mikroklima vor Ort leisten.

**Frau Eisgruber** weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen auf die Umweltbelange und somit auch auf den Klimaschutz betrachtet werden. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, ein Energiekonzept mit Aussagen zu Energiebedarfen und Energieeinsparpotenzialen in drei Varianten zu erstellen. Ergebnisse lägen noch nicht vor, würden aber bei der Abwägung berücksichtigt.

**2. Herr Hupke** fragt, welche Nutzungen seitens des Vorhabenträgers vorgesehen seien.

**Herr Dr. Seiger** erklärt, dass Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen der evangelischen Kirche von diesen und anderen Standorten auf dem Grundstück zusammengelegt würden. Die Bündelung der Nutzungen erleichtere die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen den Einrichtungen. Weiterhin entstünden Wohnungen, unter anderem für diakonische Zwecke, ein Studierendenwohnheim sowie Flächen für Gastronomie. Er argumentiert, dass Wohnraum an zentraler Stelle geschaffen werde in direkter Nähe zu Arbeitsplätzen und Universität und mit guter ÖPNV-Anbindung. Dadurch würden Wege verkürzt und Verkehr reduziert. Zudem werde auch verhindert, dass weitere Flächen im Außenraum versiegelt würden, was ebenfalls einen wichtigen Klimabeitrag darstelle.

**Herr Hupke** unterbricht die Diskussion, um die Stellungnahme der „Interessengemeinschaft die Kartäuser“ über Videokonferenz anzuhören.

**3. Frau Dr. Wunderlich**, IG die Kartäuser, stellt per Videokonferenzschaltung die Interessengemeinschaft vor. Es handele sich vor allem um Anwohnerinnen und Anwohner und Menschen, die von der Bebauungsplanänderung betroffen seien. Sie hätten sich nach einer Informationsveranstaltung des Kirchenverbands im Jahr 2019 zusammengefunden. Sie hätten sich bereits an Politik und Presse gewandt und stünden in Kontakt mit Naturschutzverbänden und Bürgerinitiativen, die sich für den Erhalt von Grünflächen in Köln einsetzen. Sie hätten bereits 1000 Unterschriften gegen das Vorhaben gesammelt und eine Onlinepetition gestartet. Es gehe zum einen um die Belange der unmittelbaren Anwohnerinnen und Anwohner, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt würden, aber auch um eine großräumige Betrachtung.

Die Neuversiegelung von Grünflächen auf Wunsch unterschiedlicher Akteure schreite an vielen Stellen im Stadtgebiet voran, unter anderem bei den Projekten „Blaue Funken“ und „Gleueler Wiesen“. Dies stehe im Gegensatz zu den Erklärungen der Stadt Köln zum Klimanotstand. Anschließend beschreibt Frau Wunderlich die aktuelle Bebauungssituation des Grundstücks, die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sowie den Grün- und Baumbestand. Sie weist darauf hin, dass von den 39 Bäumen 19 unter Schutz stünden. Erste Baumfällungen seien in den letzten Tagen bereits vorgenommen worden.

Sie beschreibe die geplante Bebauung wie folgt: Es entstehe ein u-förmiger massiver Gebäudekomplex, der das gesamte Grundstück umspanne und versiegele. Es komme zu einer erheblichen Erweiterung der bestehenden Nutzungen, unter anderem für Bildung, Verwaltung, Gastronomie, Veranstaltungssaal, Aussichtsturm und Tiefgarage. Veranstaltungssaal, Open-Air-Seminarraum und Lehrküche seien Wand an Wand zu den bestehenden Wohn- und Schlafräumen geplant. Unklar sei, wie zugunsten der Anwohnerinnen und Anwohner ein Immissionsschutz sichergestellt werden soll.

Frau Dr. Wunderlich kritisiert, den Anwohnerinnen und Anwohnern am Kartäuserwall und Kartäuserhof werde ein viergeschossiger Gebäuderiegel vorgesetzt, von dem beträchtliche Immissionen ausgehen werden. Der Verlust an Privatsphäre und Belichtung solle dabei in Kauf genommen werden. Sie führt an, dass es sich um ein stadtklimatisches Belastungsgebiet höchster Ausprägung handele. Es sei schon jetzt gekennzeichnet durch eine hohe Aufheizung, einen verminderten Luftaustausch und eine hohe Luftschadstoffbelastung. Trotzdem werde weiter verdichtet und der Luftaustausch reduziert, Grünflächen beseitigt und Bäume gefällt. Dies habe Auswirkungen auf das gesamte Severinsviertel. Die Kirche könne zwar theoretisch ihre Möglichkeiten als Grundstückseigentümerin rechtlich ausschöpfen, dies stehe aber im Widerspruch zu ihrem Anspruch Church-for-Future.

Frau Dr. Wunderlich appelliert an die Stadt Köln als demokratisch gewählte Vertreterin der Bürgerinnen und Bürger, die Interessen der Bürgerinnen und Bürger zu vertreten. Grünflächen und Baumbestand im Stadtgebiet müssten zugunsten der Bürgerinnen und Bürger geschützt werden. Die klimatischen Veränderungen, die sukzessive immer spürbarer werden, müssten bei Entscheidungen mehr im Fokus stehen. Der Klimanotstand müsse in der Verwaltungspraxis Berücksichtigung finden. Wenn Alternativen mit der geringsten negativen Klimaauswirkung bevorzugt behandelt und ausgeführt werden sollen, müsse das auch für dieses Vorhaben gelten. In Zeiten des Klimanotstandes könne es nicht sein, dass ein Bebauungsplan neu gefasst werde, der in einem klimatischen Belastungsgebiet eine derart massive Bebauung und Beseitigung von Grünbestand erlaube. Eine Reduzierung der erlaubten Geschossanzahl, eine ausschließliche Nutzung der bereits überbauten Flächen, eine bessere Luftzirkulation und ein Erhalt der Großbäume und der Rasenfläche müsse gewährleistet werden. Abschließend appelliert sie an die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt, dies bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der anschließenden Beschlussfassung zu bedenken.

**Frau Herr** bedankt sich bei Frau Dr. Wunderlich für die vorgetragene Aspekte und möchte die Themen Klimanotstand und Stadtwachstum aus gesamtstädtischer Perspektive erläutern. Auf der einen Seite gehe es darum, Freiflächen im Stadtgebiet zu schützen und auf der anderen Seite Stadtwachstum zu ermöglichen. Um dem prognostizierten Stadtwachstum Rechnung zu tragen, müsse die Stadt Köln bis 2040 circa 60.000 – 70.000 neue Wohneinheiten schaffen. Hierfür müssten Flächen gefunden werden. Einerseits schaffe man dies über die Ausweisung weiterer Bauflächen im bislang unbebauten Außenbereich, für die Ausgleich geschaffen werden müsse, andererseits über eine Verdichtung des Bestands. Eine innerstädtische Nachverdichtung ist aufgrund vorhandener Erschließung und Infrastruktur oft ökonomischer.

Sie hebt hervor, dass anderswo im Stadtgebiet auch viele Orte entsiegelt würden, wie zum Beispiel in der Parkstadt Süd oder im Mülheimer Süden, wo es zur Umwandlung von Gewerbearealen in Freiflächen komme. Zudem sei das Kooperative Baulandmodell ein wichtiges Instrument, über das Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger verpflichtet würden, im Rahmen von Neubebauungen Grün- und Spielflächen zu schaffen. Zudem bereite die Verwaltung Richtlinien für die Erstellung von Energiekonzepten vor, um nachhaltigere Bauweisen sicherzustellen. So versuche die Stadt Köln, eine Balance zu schaffen aus Geben und Nehmen in Bezug auf Versiegelung.

Das geplante Vorhaben habe Auswirkungen, die nicht nur positiv seien und im Vergleich zur heutigen Situation zu einer größeren Versiegelung führen würden. Das vorliegende Projekt berücksichtige in der Überarbeitung Aspekte, die Klimaauswirkungen positiv zu beeinflussen. An dem diskutierten Standort sei eine Bebauung auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes richtig, da es sich zwar teilweise um Grünflächen, aber auch zu großen Teilen um Parkplatzflächen handele. Insgesamt könne ein hochwertiges und gut angeschlossenes Grundstück besser ausgenutzt werden.

**Herr Seiger** bedankt sich bei Frau Dr. Wunderlich für den Vortrag ihrer Anliegen. Bezüglich des strategischen Umgangs mit den Themen Klimanotstand und Wohnungsmangel schließe er sich Frau Herr an. Bezüglich der zusätzlichen Immissionen und Belastungen für die Nachbarschaft seien verschiedene Gutachten, unter anderem ein Klimagutachten beauftragt, das auch das Thema des Luftaustausches betrachte. Die begrünten Dächer würden weitere negative Klimaauswirkungen reduzieren und eine weitere Aufheizung verhindern. Er stellt richtig, dass die Baumfällung in den vorigen Tagen aus Verkehrssicherungspflicht auf einem Nachbargrundstück notwendig gewesen sei, da der Baum abgestorben war. Ein Zusammenhang zum geplanten Vorhaben bestehe nicht. Er erläutert weiterhin, dass eine Reduzierung der Geschosshöhen geprüft worden sei. Eine Reduzierung der Flächen in dem Haus der Bildung sei nicht möglich, da es sich bei dem angrenzenden Flächenbedarf um bestehende Bildungseinrichtungen handele, die auf dem Standort gebündelt werden sollen. Bei einer Flächenreduzierung müssten dann entsprechend Wohnflächen wegfallen. Dies sei einerseits angesichts des Wohnraummangels nicht vertretbar, andererseits würde sich das Vorhaben

mit dem Wegfall an Geschossfläche unwirtschaftlich darstellen. Nicht zuletzt stehe er auch für die verantwortungsvolle Verwendung des Kirchensteuergelds.

**Herr Schröder**, Schröder Landschaftsarchitekten, erklärt, dass sich von den 27 Bäumen, die für das Vorhaben gefällt werden müssen, bereits acht Bäume in einem kritischen Zustand befänden, die die nächsten Jahre nicht überleben würden. Im Rahmen der Neubebauung sollen zukunftsfähige Gehölze gepflanzt werden, die an den Klimawandel angepasst sind. Auch bedeute die Versiegelung von Flächen normalerweise eine vermehrte Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation. Bei diesem Vorhaben sei hingegen geplant, die Flächen oberhalb der Tiefgarage als Regenspeicher auszubilden. Das anfallende Regenwasser werde zurückgehalten, den Bäumen und der Begrünung zur Verfügung gestellt und an Ort und Stelle verdunstet. Damit könnten die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung reduziert werden. Zudem sei Fassadenbegrünung vorgesehen, die Bereiche mit einer hohen Verdunstungsfläche schaffe. Zwar werde etwas Bestehendes zerstört, aber es entstünde auf der anderen Seite etwas Neues, das dem Stadtklima gerecht werde und zu positiven Effekten auf das Mikroklima führe.

**Herr Hupke**, bekräftigt die Aussagen von Herrn Schröder bezüglich der Regenwasserrückhaltung. Die derzeitigen Kanäle seien nicht dazu ausgelegt, Starkregenereignisse aufzunehmen. Um das Stadtgrün am Leben zu erhalten, müssten verstärkt Zisternen gebaut werden.

4. **N.N. 2** fragt, ob der Innenbereich nachts bewacht werde, da die Arkaden als Schlafgelegenheiten für Obdachlose genutzt werden könnten. Werde es einen Wachdienst auch bezüglich Ruhestörung im Innenhof geben? Wie sehe das Energiekonzept aus, werde Erdgas oder Fernwärme verlegt? Werde auch samstags gearbeitet? In welchem Zeitfenster werde tagsüber gebaut? Wie würden die Belastungen der Straße Kartäuserwall mit LKWs zum Abtransport Bauschutt und Zulieferung von Baumaterial eingeschätzt? Wann werde mit der Ausschachtung begonnen?

**Herr Seiger** bekräftigt das ausdrückliche Interesse der evangelischen Kirche an einer öffentlichen Nutzung des Innenhofs. Beschränkungen wie im Gereonsviertel werde es nicht geben. Es handele sich um einen bewohnten, beleuchteten Bereich, deshalb halte er eine missbräuchliche Nutzung für unwahrscheinlich. Sollte es doch dazu kommen, müsse über einen Sicherheitsdienst nachgedacht werden. Bezüglich der Lärmentwicklung halte sich die evangelische Kirche an die Immissionsschutzregelungen.

**Herr Kraemer** gibt an, Baubeginn sei 2022. Die dann beauftragte Baufirma müsse sich an die Gesetze und Vorschriften halten. Man werde versuchen, die Beeinträchtigungen für die Anwohnerschaft so gering wie möglich zu halten. Samstags werde nicht gearbeitet.

Es sei geplant, die Gebäude mit Fernwärme zu versorgen.

5. **N.N. 3** fragt nach, ob es nicht die Aufgabe der Stadtplanung und der Verwaltung sei, ein Großprojekt mit Versiegelung von Grünflächen kritisch auf die klimatischen Konsequenzen zu hinterfragen, anstatt das Vorhaben zu bewerben.

**Frau Zlonicky** verweist erneut auf den bereits diskutierten Zielkonflikt zwischen Stadtwachstum und Klimaschutz und der Frage nach Innen- oder Außenverdichtung. Insgesamt sei das Bauprojekt in der Überarbeitung stark entsprechend der Anforderungen an den Klimaschutz angepasst worden. Im Weiteren würden die Ergebnisse der Gutachten und der eingehenden Stellungnahmen Einfluss auf die weitere Planung haben. Im Stadtgebiet sei vielerorts eine Verdichtung notwendig, damit nicht nur „wir“ sondern auch unsere Kinder in der Südstadt wohnen könnten.

6. **N.N. 4** erkundigt sich, wie viele Mitarbeiter aus den anderen Verwaltungsstandorten hierher verlegt werden sollen. Wie passe diese Planung zur aktuellen Bestrebung der Verkehrsberuhigung des Veedels? Die Severinstraße werde aktuell in eine Anwohnerstraße geändert und hier werde in einer Einbahnstraße ohne Not zusätzlicher Pendlerverkehr durch das Zusammenziehen externer Verwaltungsstandorte und Büroflächen der Evangelischen Kirche generiert.

**Herr Seiger** erklärt, dass der Verwaltungsverband Köln-Nord seinen Standort aktuell in Köln-Ehrenfeld habe, von hier würden 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umziehen.

**Herr Malik**, PTV Transport Consult GmbH, erläutert, dass die Verkehrserzeugung durch das Bauprojekt im Zuge eines Verkehrsgutachtens ermittelt worden sei. Es sei ein kritischer Ansatz gewählt worden, bei dem die gesamten erzeugten Verkehre trotz der bereits teilweise vorhandenen Nutzungen zu den Bestandsverkehren hinzugerechnet worden seien. Die Ergebnisse zeigten, dass der Mehrverkehr verträglich abgewickelt werden könne.

**Herr Hupke** erwähnt die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen, den geplanten Anschluss an die Nord-Süd-Bahn-Linie 17 sowie den Ausbau des Fahrradverkehrsnetzes. Diese Entwicklungen ließen auf eine Verschiebung der Verkehrsarten im Veedel hoffen.

7. **N.N. 5** möchte wissen, in welchem Verhältnis die Bruttobebauung von Wohnbebauung, Bildungswerk und Verwaltung zueinander stehe?

**Hr. Dr. Seiger** erklärt, das Haus der Bildung umfasse insgesamt circa 3.500 qm und damit circa ein Drittel der gesamten Fläche. Circa die Hälfte der Fläche sei für Wohnungen vorgesehen.

*Nachtrag:*

*Im derzeitigen Planungsstand sind folgende Geschossflächen inkl. Flächen aus Nicht-Vollgeschossen vorgesehen:*

<i>Haus der Bildung:</i>	<i>circa 3.687 qm</i>	<i>circa 38 %</i>
<i>Wohnungen gesamt:</i>	<i>circa 4.551 qm</i>	<i>circa 47 %</i>
<i>davon Geschosswohnungen:</i>	<i>circa 1.300 qm</i>	
<i>davon Studierendenwohnen:</i>	<i>circa 1.850 qm</i>	
<i>davon Gruppenwohnung „Inklusiv/Pflege“:</i>	<i>circa 504 qm</i>	
<i>davon Gruppenwohnung „Kommunität“:</i>	<i>circa 897 qm</i>	
<i>Büro/Verwaltung:</i>	<i>circa 963 qm</i>	<i>circa 10 %</i>
<i>Gastronomie:</i>	<i>circa 437 qm</i>	<i>circa 5 %</i>
<i>Fläche gesamt:</i>	<i>circa 9.638 qm</i>	<i>100 %</i>

8. **N.N. 6** fragt, wie viele Mitarbeiter aus den umliegenden Verwaltungsstandorten hierher verlegt werden sollen. Stimme es, dass fünf Verwaltungsstandorte der evangelischen Kirche in der Kölner Umgebung in der Südstadt konzentriert werden sollten? Wenn nicht, aus wie vielen?

**Herr Dr. Seiger** erläutert, dass die Frage nach den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits beantwortet worden sei. Aktuell gebe es in Köln und Region vier Kirchenkreise mit Standorten in Köln-Süd/Mitte in Brühl, Köln-Dellbrück/ Holweide und Köln-Ehrenfeld sowie den Standort des Evangelischen Kirchenverbandes. Die Frage, wie viele Verwaltungsstandorte es in zehn Jahre gebe, sei ein demokratischer Prozess und könne von ihm nicht beantwortet werden. Sicher könne er nur sagen, dass vier Standorte auf drei reduziert werden, da der Verwaltungsverband Köln-Nord mit auf das Gelände ziehen werde.

9. **N.N. 6** fragt, wie viel Prozent der Gesamtfläche Verwaltungsfläche, Wohnfläche, Verkehrsfläche, Gastronomie und Gewerbefläche würden?

**Herr Kraemer** erläutert, dass circa 10 % des Vorhabens Büroflächen umfassen würden, circa die Hälfte der Flächen sei für Wohnungen vorgesehen, der überwiegende Rest bestünde aus Räumlichkeiten für das Haus der Bildung.

10. **Herr Hupke** fragt, ob angesichts der aktuellen Entwicklungen um das Corona-Virus und Homeoffice der Bedarf an Büroflächen schrumpfen werde.

**Herr Dr. Seiger** erklärt, dies sei insbesondere seit dem Jahr 2020 eine zentrale Fragestellung, die auch bei der Neuausweisung von Flächen berücksichtigt werden müsse. Vermutlich brauche man künftig aufgrund digitaler Arbeitsweisen weniger Büroflächen, allerdings sei das gemeinsame Arbeiten an einem Ort auch weiterhin, zumindest zeitweise, erforderlich. Er hoffe, dass eine Kombination aus Neubau und Reduzierung des Bedarfs langfristig Angebot und Nachfrage an Büroflächen zusammenbringen könne.

11. **N.N. 2** fragt, ob es eine Entschädigung für entstehenden Baulärm gebe, da Schlafräume zur Baustelle hin liegen. Wann werde mit der Ausschachtung begonnen?

**Herr Kraemer** gibt an, 2022 sei der Baubeginn vorgesehen, entsprechend würde die Baugrube ausgehoben.

**Herr Dr. Seiger** erklärt, mit dem Thema der Entschädigungen sei er nicht im Detail vertraut, falls nötig, werde er sich dem im weiteren Verlauf des Vorhabens widmen.

12. **N.N. 6** führt an, dass das gegenüberliegende Haus mit der Adresse Sachsenring 8 unter Denkmalschutz stehe (Baujahr 1893). Das Haus sei im vorderen Teil nach vorne geneigt. Es wird die Befürchtung geäußert, die Errichtung der Tiefgarage mit dem Einrammen der Fundamente könne sich massiv auf die Statik des Hauses auswirken.

**Herr Kraemer** antwortet, sein Büro habe Erfahrungen mit unterschiedlichen Bauvorhaben in Köln mit unmittelbar angrenzendem historischem Bestand. Die Schäden an der bestehenden Bausubstanz würden vor Beginn und nach Abschluss der Bautätigkeit detailliert ermittelt für gegebenenfalls erforderliche Ausgleichszahlungen. Es gebe aber technische Möglichkeiten, zu bauen, ohne dass Schäden entstünden. Aus seiner Sicht bestünde kein Anlass zur Sorge, dass das besagte Gebäude beschädigt würde.

13. **N.N. 6** fragt, wie mit der bestehenden Verkehrsanbindung im Kartäuserwall (sehr eng, Einbahnstraße) umgegangen werde, dass keine Gefahr für die Anwohnerschaft und Fahrradfahrer entstehe.

**Herr Malik** erläutert, dass der Mehrverkehr in der bestehenden Straßensituation verträglich abgewickelt werden könne. Selbst bei dem bereits erwähnten kritischen Ansatz der Verkehrsermittlung hätten sich nur unwesentliche Steigerungen im Quell- und Zielverkehr ergeben. Für die Spitzenstunde seien maximal 50 Pkw im Quell- und Zielverkehr ermittelt worden. Über den gesamten Tagesverlauf betrachtet würden teilweise nur 5 zusätzliche Pkw in der Stunde durch den Kartäuserwall fahren, was normalen Schwankungen im täglichen Verkehrsablauf entspricht.

14. **N.N. 6** möchte wissen, warum die evangelische Kirche gerade im Rahmen der aktuellen Debatte fehlenden Wohnraums speziell in Innenstädten plane, hier weitere Büroflächen zu errichten, wenn der Wohnraum gerade in dieser Lage ohnehin bereits extrem knapp ist?

**Herr Dr. Seiger** gibt an, dass der Wohnraum mit circa 4.500 qm im Projekt sehr viel umfangreicher ausfalle als der Büroraum. Zudem würde der Büroraum nur von anderen Standorten an diesem zusammengelegt. Die Flächen würden dort frei für andere Nutzungen.

**Frau Zlonicky** erklärt, der Fokus des Projekts liege auf der Schaffung von Bildungsinfrastrukturen, flankiert von wohnbaulichen Nutzungen und im geringen Maße Büroflächen. Dies sei im Sinne einer funktionsgemischten Stadtentwicklung. Es sollten keine reinen Schlafstädte gebaut werden, sondern belebte Quartiere.

15. **N.N. 6** führt an, dass die Konzentration der Verwaltung in der Innenstadt der Hauptgrund für das Bauvorhaben sei. Die Wohnungen würden dabei vielen, mit denen er gesprochen habe, als bloße Alibiwohnungen erscheinen. Er erbittet eine Stellungnahme von Dr. Seiger dazu.

**Herr Dr. Seiger** erwidert, dass die bereits genannten Zahlen von nur 10 % Büroflächen und circa 50 % Wohnflächen gegen diese These sprächen. Im Übrigen würden die Einrichtungen, die bereits gegenwärtig auf dem Grundstück vorhanden seien und Bildungsarbeit betrieben, in das neue Haus der Bildung verlegt. Deren Flächenbedarf sei dem Bestand vergleichbar. Das Projekt sei in seiner Gesamtheit sinnvoll, die verschiedenen Funktionen würden sich gegenseitig ergänzen.

16. **N.N. 6** fragt, warum nicht an der Ulrichgasse bebaut werde. Dort sei Platz, der Grund gehöre Ihnen und die Verkehrsanbindung sei gewährleistet.

**Herr Dr. Seiger** erklärt, dass die nötigen Flächen für das Gesamtprojekt nur am Standort am Kartäuserwall vorhanden seien. Die Bebauung an der Ulrichgasse solle nicht verändert werden.

17. **N.N. 6** erkundigt sich, warum so hoch gebaut werden müsse?

**Herr Kraemer** wendet ein, dass er die geplante Bebauung nicht als hoch empfinde. Sie sei auf das Maß der Umgebung abgestimmt. Mit elf Metern „Traufhöhe“, also drei Geschossen und einem weiteren



eingerückten Geschoss, unterschreite sie teilweise die angrenzende Bebauung. Es handele sich um eine kompakte Unterbringung des geforderten Raumprogramms.

**Frau Zlonicky** ergänzt, dass sich der Entwurf nach Einschätzung des Stadtplanungsamts auch nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch in die Umgebung einfügen würde. Dies sei Maßgabe bei vielen Projekten der Innenentwicklung, aber im vorliegenden Falle aufgrund des bestehenden Bebauungsplans formal nicht anwendbar. Es werde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr Geschossfläche zugelassen als dies nach Einfügungsgebot möglich gewesen wäre.

18. **N.N. 7** fragt, ob man sich vorstellen könne, die Anzahl der gefälltten Bäume/Biomasse an anderer stadtnaher Stelle als Ausgleich wieder aufzuforsten.

**Frau Eisgruber** erläutert, dass nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln der Eingreifer oder die Eingreiferin dazu verpflichtet seien, Ausgleichsmaßnahmen zu leisten. Im vorliegenden Fall würden zehn Bäume erhalten, 27 gefällt und mindestens zehn neu gepflanzt. Die Bilanz werde im weiteren Verfahren geprüft. Gegebenenfalls seien weitere Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich.

*Nachtrag: Nach derzeitigem Planungsstand werden circa 25 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt.*

**Herr Hupke** nennt den stellenweise Rückbau und die Begrünung der Nord-Süd-Fahrt als Idee, den Wegfall von Bäumen an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen.

19. **N.N. 8** merkt als Leiter der Melanchthon-Akademie an, dass schon jetzt über 600 Veranstaltungen im Jahr mit mehr als 10.000 Menschen auf dem Bildungsgelände stattfänden. Er hoffe, dass dies meistens in gutem Einvernehmen mit der Nachbarschaft geschehe. Insofern werde Bildung hoffentlich auch im Campus Kartause einen Beitrag zum gemeinsamen Leben und Wohnen in der Südstadt leisten. Viele Bildungsprojekte seien schon jetzt inhaltlich mit dem Viertel verbunden - zum Beispiel mit dem KAT 18 usw.

20. **N.N. 9** erklärt, ihrer Meinung nach werde der „Wert“ des Viertels durch eine derart repräsentative Bebauung erhöht. Außerdem sei das Zusammenspiel von Verwaltung und jungem Wohnen mit Gastronomie sicher auch für die Anwohnerinnen und Anwohner interessanter als ein Parkplatz. Sie fragt, ob es in der Stadt schon ein Projekt gebe, bei dem eine solche Vielfalt (Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Unterhaltung) in dieser Qualität vorhanden sei.

**Herr Kraemer** merkt an, dass solche belebten Orte sonst über Jahrzehnte wachsen müssten, hier werde etwas Neues geschaffen, das einmalig sei.

**Frau Herr** hebt hervor, dass das Projekt im Vergleich zu anderen Bauvorhaben in Köln ungewöhnlich sei in Bezug auf die Nutzungsmischung, die Vielfalt an speziellen Wohnformen und das Angebot an das weitere Umfeld des Viertels.

**Herr Hupke** bestätigt, dass er hinsichtlich der Vielfalt kein ähnliches Projekt kenne und sich darauf freue, es umgesetzt zu sehen.

21. **N.N. 10** möchte wissen, wer garantiere, dass die Begrünung dauerhaft erhalten bleibe?

**Frau Zlonicky** antwortet, dass die Vorhabenträgerin ernstgenommen werde. Die Begrünung werde im Bebauungsplan festgesetzt.

**Herr Dr. Seiger** erklärt, dass die evangelische Kirche über eine eigene Firma für Grünflächenarbeiten verfüge, die an vielen Stellen die eigenen Liegenschaften pflege. Zudem erläutere er, dass auf den nördlichen Grundstücksflächen in Anlehnung an die historische Nutzung ein Klostergarten angelegt werden solle. Die Grünflächen sollten gemeinsam mit der Architektur ein Gesamtkunstwerk bilden. Eine gute Pflege der Freiräume sei auch im eigenen Interesse.

22. **N.N. 11** möchte vor dem Hintergrund der Nächstenliebe wissen, ob die Bauherrin beabsichtige, die Anwohnerinnen und Anwohner während der Bauphasen für die Belastungen durch Lärm und Staub und nach der nach Bebauung für die entnommene Lebensqualität zu entschädigen.

**Herr Dr. Seiger** erklärt, dass er mit dem Thema der Entschädigungen nicht im Detail vertraut sei und sich daher derzeit nicht sachgerecht äußern könne.

**Herr Hupke** bemerkt, dass die Maschinen heutzutage ohnehin wesentlich leiser seien. Er schlage vor, dass Nachbarschaft, Bauherrin und Bauleitung im ständigen Austausch bleiben, um mögliche Probleme zu lösen.

**Herr Dr. Seiger** schließt sich den Ausführungen von Herrn Hupke an. Ziel sei es, im Dialog zu bleiben und eine Anlaufstelle bei Problemen zum Beispiel in Form eines Baustellenmanagements zu schaffen.

23. **N.N. 11** erkundigt sich, wie lange die Bauherrin die Wohnungen vorhalten müsse. Werde dies durch die Stadt kontrolliert? Zu welchem Quadratmeterpreis sei geplant, die Studierendenwohnungen zu vermieten?

**Herr Dr. Seiger** antwortet, dass die Studierendenwohnungen 20 Jahre lang gebunden seien. Das Studierendenwerk Köln werde die Vermietung und Betreuung zu den üblichen Preisen übernehmen. Auch für die übrigen öffentlich geförderten Wohnungen sei eine Bindung für 20 Jahre vorgesehen. Die Erträge aus der Vermietung der Wohnungen seien nur so hoch, wie es für die Abschreibung des Bauprojekts wirtschaftlich notwendig sei. Die evangelische Kirche unterscheide sich dabei von anderen Investorinnen und Investoren am Markt, bei denen es um reine Gewinnmaximierung gehe.

24. **Herr Hupke** fragt, ob Menschen aller Religionen im Studierendenwohnheim einziehen können?

**Herr Dr. Seiger** stellt klar, dass selbstverständlich Menschen aller Religionen und auch Menschen, die keiner Religion angehören, in die neuen Gebäude einziehen könnten. Darüber hinaus sei eine interreligiöse Bibliothek vorgesehen. Die evangelische Kirche habe ein ausdrückliches Interesse, dass der Campus Kartause zu einem Begegnungszentrum für unterschiedliche Menschen werde.

25. **N.N. 1** führt an, dass Energieeffizienz im Gebäudesektor für den Klimaschutz ein enorm wichtiger Ansatzpunkt sei. Werde für das Bauprojekt angesichts der Notwendigkeit schnellstmöglich Klimaneutralität zu erreichen, Passivhausbauweise angewendet? Sie erkundigt sich nach den Energiestandards in diesem Projekt und fragt, ob diese über das Mindestmaß hinausgehen würden.

**Herr Kraemer** versichert, dass alle Standards mindestens eingehalten würden. Es sei deutlich erkennbar, dass die evangelische Kirche hier etwas Besonderes schaffen wolle. Nicht nur in städtebaulich-funktionaler, sondern auch in Bezug auf andere Aspekte des zeitgemäßen Bauens solle ein möglichst beispielhaftes Projekt entstehen. Hierzu zähle auch eine entsprechende Betrachtung des Energieverbrauchs und der Energieeinsparung.

26. **N.N. 12** fragt, wie bei 30 Studierendenapartments und 10 Wohnungen 4.500 qm zustande kämen.

**Herr Dr. Seiger** erklärt, dass 7 Geschosswohnungen, 4 Maisonette-Wohnungen und 29 Wohneinheiten im Studierendenwohnheim mit unterschiedlicher Belegung entstünden. Zusätzlich gebe es die inklusive Wohngruppe mit 8 Plätzen und die evangelische Kommunität. Insgesamt seien dies circa 42 Wohneinheiten.

27. **N.N. 13** merkt an, dass die Pläne seiner Meinung nach äußerst gelungen seien und sich wohltuend von den sonst häufig schlichten und schmucklosen Neubauten abheben. Er denke, durch den Neubau und seine Nutzungen würde der Kartäuserwall erheblich aufgewertet. Er würde es daher als Anlieger sehr begrüßen, wenn dieses Projekt so wie gesehen umgesetzt würde.

**Herr Hupke** stellt fest, dass es keine weiteren Fragen gibt. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion.

**Frau Zlonicky** erläutert die Möglichkeit für Bürgerinnen und Bürger, bis zum 8. Juli 2020 Anregungen zu dem Projekt an Herrn Hupke zu senden. Die Präsentation des Projekts werde auf der Seite der Stadt Köln abrufbar sein. Detailliertere Informationen zur Geschossfläche und den prozentualen Anteilen der verschiedenen Nutzungen würden ergänzt.

**N.N. 14** fragt, ob das Protokoll veröffentlicht werde.

**Frau Zlonicky** erläutert, dass das Protokoll einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Regel erst zum Vorgabenbeschluss veröffentlicht werde. Dieser erfolge aber im vorliegenden Fall aufgrund der

Kommunalwahl voraussichtlich erst im Dezember 2020. Aus diesem Grund werde das Protokoll ausnahmsweise nach interner Abstimmung vor Vorgabenbeschluss veröffentlicht.

**Herr Hupke** bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme an und die Durchführung der Veranstaltung. Er appelliert an Anwohnerschaft und Vorhabenträger im kritischen Dialog zu bleiben, um ein gutes Ergebnis zu erzielen.

Um circa 21:15 Uhr wird die Veranstaltung geschlossen.

*Gezeichnet*  
Andreas Hupke  
(Bezirksbürgermeister  
des Stadtbezirks Köln-Innenstadt)

*Gezeichnet*  
Marie Kötterheinrich  
(Schriftführerin)