

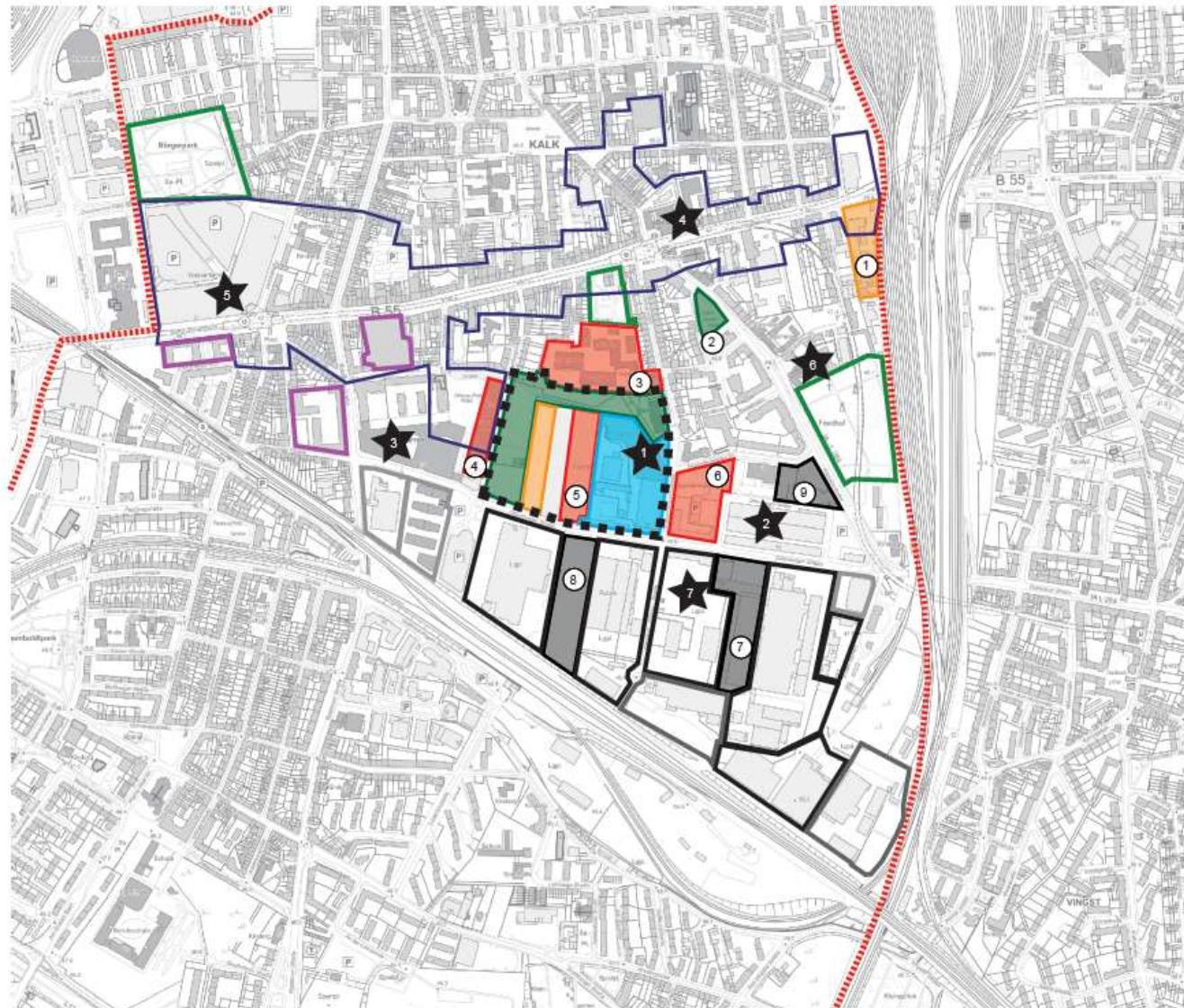
# Rundgang mit Politik aus Stadtrat und BV Kalk zum Verkauf des städtischen Grundstücks Heinrich-Bützler-Straße am 28. April 2023

Worum geht's?

Anlage 2: Aktuelle Darstellung aller beabsichtigten bzw. beschlossenen Nutzungsvorhaben für die Planbereiche „Hallen Kalk“ und „Kalk Süd“



- ➔ „Nummer 9“
- ➔ „Parkhaus für Technikhof (+Bürogebäude)“



Beauftragung SteA (AN0823/2020)

## Planbereich Kalk Süd

- Integrierter Plan Hallen Kalk
- Starke Veedel Starkes Köln Sozialraum Humboldt / Gremberg und Kalk
- Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße
- Neubau (rd. 600 Wohneinheiten)

### Bestehende Nutzungen

- Büro
- Produktion
- Logistik
- Grün
- Abenteuerhallen Kalk
- Gewerbe- und Handwerkerhof
- Kalk Karee
- Bezirksamt / Bibliothek Kalk
- Einkaufszentrum Köln Arcaden
- Integratives Wohnprojekt Klarissenkloster
- AWB Betriebshof Köln Kalk

### Geplante Nutzungen

- Gewerbe / Industrie
- Sondernutzung
- Mischnutzung
- Grünfläche
- gemeinwohlorientierte Nutzung

- 1 VEP Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße
- 2 Umgestaltung Fred-Sauer-Platz
- 3 Erweiterung/Generalinstandsetzung Kaiserin-Theophanu-Schule
- 4 Hallen Kalk 75-77 (Umzug Schauspiel Köln + Einzug Museum Ludwig)
- 5 Dokumentationszentrum für Migration in Deutschland (DOMID e.V.)
- 6 Erzbischöflicher Bildungscampus Kalk Köln Grund- und Gesamtschule (in Bau)
- 7 gewerblich/industrielle Nachnutzung
- 8 gewerblich/industrielle Nachnutzung
- 9 Parkhaus für Technikhof Kalk (+ Bürogebäude)

## **Bisherige Geschehnisse betreffend das Grundstück Heinrich-Bützler-Straße**

Der Verkauf der städtischen Brache an der Heinrich-Bützler-Straße steht in einem Zusammenhang zur Entwicklung des Areals an den **Hallen Kalk**.

Zum einen soll dort ein „Parkhaus“ entstehen. Die geplanten Stellplätze sollen die Stellplätze ersetzen, die ursprünglich an anderer Stelle waren und dem Bau des erzbischöflichen Bildungscampus weichen mussten. Derzeit sind sie als Interim auf der Brache an der Neuerburgstraße verortet. Die Stellplätze stehen regelmäßig vollständig **leer bis auf fünf, sechs abgemeldete Pkw**.

Zudem sind Büros auf der Fläche geplant.

Der Top „Verkauf der Brache Heinrich-Bützler-Str.“ der Ratssitzung am 23.03.23 sah den Beschluss über den Verkauf der städtischen Liegenschaft vor. Aufgrund eines Beschlusses der SPD-Ratsfraktion wurde die Entscheidung wegen weiteren Beratungsbedarfs auf die nächste Sitzung vertagt.

## **Zusammenhang zu dem Areal der Hallen Kalk:**

In Kalk gibt es noch zwei Flächen, die gleichzeitig unbebaut sind und im Eigentum der Stadt Köln stehen:

Das Grundstück Heinrich-Bützler-Straße und die Brache an der Neuerburgstraße.

Beide befinden sich in Kalk Süd, einem Gebiet, das vor großen Umbrüchen steht.

Beide Grundstücke sollen überwiegend versiegelt werden. Die Stadt will die Grundstücke verkaufen, damit dort zusätzliche Wohnungen, Büros, Straßen und Pkw-Stellplätze gebaut werden. Für die Neuerburgstraße wird ein Bebauungsplan erarbeitet, der einen bis zu achtstöckigen Haus-Riegel vorsieht; davon ca. 1/3 Büros, 2/3 Wohnungen und eine Kita (obwohl Kita-Platz-Bedarf für Kalk bereits gedeckt ist). Es ist lediglich ein schmaler Grünsteifen geplant. Der Beschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplans begründet die Stadt mit dem zuvor durchgeführten „Werkstattverfahren“.

Diese Grundstücke sind aber die letzte und einzige Möglichkeit, die die Stadt hat, um positiv auf die Stadtentwicklung in Kalk einwirken zu können.

**Kalk braucht mehr Grün- und Freiflächen für die bereits hier lebende Bevölkerung.**

Warum? Siehe nächste Seite.

## Problemlagen im Stadtteil Kalk

Der Stadtteil Kalk ist ein **kinderreicher**, aber **armer** Stadtteil, der **politisch unterrepräsentiert** ist:

Die **Geburtenrate** ist mit 12,1 Geburten pro 1.000 Einwohner deutlich höher als im stadtweiten Durchschnitt von 10,1 Geburten pro 1.000 Einwohner.

Laut Lebenslagenbericht der Stadt Köln ist Kalk ein Stadtteil mit sog. „**erhöhten Problemlagen**“. „Erhöhte Problemlagen“ bedeutet Mehrfachbelastungen in den Bereichen Recht, Gesundheit, Bildung, Erwerbsarbeit, materieller Lebensstandard, soziale Einbindung, Umwelt, gesellschaftliche und politische Einbindung.

Es gibt einen stark überdurchschnittlichen Anteil von **Kindern mit Übergewicht**, 18% in Kalk - stadtweit 11 %.

**Kinderarmut: 43% der Kinder leben in Bedarfsgemeinschaften (SGBII)** - stadtweit 21%.

**Schulformempfehlung Hauptschule in Kalk: 18,3%** - stadtweit: 9%. Förderschüler\*innen und Hauptschule in Kalk 22,5% - stadtweit: 12,6 %.

Es gibt ein **extremes Spielflächendefizit** im Stadtteil Kalk. Die Spielplatzbedarfsanalyse zeigt im Stadtteil Kalk den höchsten Fehlbedarf im Vergleich zu allen Stadtteilen in Köln. Lediglich 43% des festgestellten Bedarfs können zurzeit im Stadtteil gedeckt werden. (Quelle: Aufgabenstellung zum Werkstattverfahren Hallen Kalk der Stadt Köln)

Deswegen empfiehlt die Stadt Köln selbst für den Stadtteil Kalk eigentlich:

**„Es sollten Angebote für eine gesunde Freizeitgestaltung der Kinder geschaffen werden.“ (Lebenslagenbericht der Stadt Köln, 2020)**

Kalk leidet außerdem an vielfältigen **Umweltbelastungen**:

Kalk ist einer der Stadtteile, die sich in den kommenden Jahren aufgrund der Klimakatastrophe am stärksten **aufheizen** wird: Heiße Tage 79,5% in Kalk - stadtweit 43,3%. (Quelle: LANUV Klimadatenbericht Köln 2013).

Kalk ist stark **verlärmt**. Dies gilt auch für die wenigen Grünflächen (Quelle: Master-Thesis von Tom Brand, „Umwelt(un)gerechtigkeit in Zeiten des Klimawandels, 2022)

Die **Luftverschmutzung** ist deutlich höher als es die WHO empfiehlt. (Quelle: ebenda)

Dominanz und starke Belastung durch **Auto-Verkehr**.

In Kalk kumulieren viele soziale Benachteiligungen, in diesem Kontext gibt es auch eine Debatte zum Thema **Umweltrassismus**, die auch hier beachtet werden sollte ( <https://www.boell.de/de/2021/11/26/der-elfant-im-raum-umweltrassismus-deutschland> ).

Der **Rat** der Stadt Köln hat im Zusammenhang mit dem Masterplan Stadtgrün 2022 beschlossen,

**dass Kalk (neben Nippes) als erster Stadtteil auf zusätzliche Grünflächen-Potenziale hin untersucht werden soll.**

Nur: Wo sollen in Kalk noch Grünflächen entstehen, wenn die Stadt die letzten in Betracht kommenden Flächen zur Versiegelung und für ein Parkhaus verkauft??

## Aber wir brauchen doch Wohnungen?

Klar brauchen wir in Köln Wohnungen! Aber Kalk hat in letzten Jahren bereits einen enormen Teil dazu beigetragen, die Wohnungsnot zu lindern. Jetzt müssen andere Stadtteile ran:

Einwohner\*innendichte: 8.323 Einwohner\*innen pro km<sup>2</sup>- stadtweiter Durchschnitt 4.390 Einwohner\*innen pro km<sup>2</sup>

- Vor gut 10 Jahren entstanden auf dem ehemaligen CFK-Gelände Wohnungen für 2000 Kölner\*innen; es folgten weitere hunderte Wohnungen an der Thessaloniki-Allee.
- 2018/19:
  - Barcelona-Allee: 159 Wohnungen an der Barcelona-Allee am Bürgerpark (GAG)
  - Kalker Hauptstraße: 106 Wohnungen im ehem. Kaufhof o 2020/21:
  - Robertstraße, ehem. Huwald-Hammacher Metallhandel: 243 Wohnungen (GAG)
  - Kalker Hauptstraße, ehem. Malteser Gelände: 251 Wohnungen + Studierendenappartements
  - Steinmetzstraße: Weitere Nachverdichtung zulasten bisheriger Grünflächen in der Steinmetzstraße, circa 30 neue Wohnungen
- Aktuell:
  - Beschluss des Bebauungsplans für Wippermannstraße (das ehemalige Gelände des Tierfutterhandels an der Kalker Hauptstraße, Bauherr Bauwens)
  - Kasernenstraße, Irishöfe (hinter Lidl am Güterbahnhof): 13.740 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche = bebaute Fläche
  - Bertramstraße/Manteuffelstraße: hier wurde Außengelände der dortigen Caritas-Kita verkleinert, um weitere (Sozial-)Wohnungen zu bauen.
- Zukunft:
  - weitere Verdichtung in Kalk Nord durch GAG-Modernisierungs-Projekt

## Aber wir brauchen doch Kita-Plätze?

In Kalk besteht zu 103 % Versorgung bei Ü3-Plätzen und damit leichte Überversorgung – Kita-Plätze sind nicht Kalks dringendstes Problem. Und selbst wenn: Auf einer zu einem Stück Natur entwickelten Brache könnte ein Wald-Kindergarten entstehen.

### **Aber wir brauchen doch Büros und Gewerbe?**

Kalk hat in den letzten beiden Jahrzehnten eine enorm hohe Flächenanzahl für Gewerbe und Büros zur Verfügung gestellt:

- komplettes Deutzer Feld (Polizei, Feuerwehr, ADAC, Debeka, GAG, wegen Baumarkt und Wohnungen wurde Bürgerpark-Fläche reduziert)
- Verwaltungsgebäude Ottmar-Pohl-Platz
- Südl. Gelände Dillenburger Str.

In Kalk steht aktuell eine erhebliche Zahl an Gewerbeflächen frei: Zum Beispiel Klein-Gewerbe-Flächen auf der Kalk-Mülheimer-Straße, ehemaliges Autohaus Dirkes an der Wipperfürther Straße, Treema-Parkfläche an der Dillenburger Str., Brache am Kreisel Dillenburger Str. /Kapellenstr.

Die hohe Arbeitslosigkeit in Kalk liegt nicht in dem Mangel an Arbeitsplätzen begründet.

### **Aber wir brauchen doch Parkplätze, besonders für den Technikhof?**

Gerade rund um die Heinrich-Bützler-Straße in Kalk Süd gibt es bereits sehr, sehr viele Parkplätze, die teilweise völlig ungenutzt sind:

- Parkplatz Neuerburgstr./Dillenburger (laut Schild von GAG, für Mieter von Büro- und Gewerbeflächen) : gute 100 Stellplätze (weniger als ein Drittel besetzt, hauptsächlich mit abgemeldeten Autos ohne Nummernschild, zugewachsenen und abgebrannten Hängern, Müllcontainern etc.)
- Trema-Parkplatz (Dillenburger Str. 76) : ca. 680 Stellplätze (Schätzwert, weil Gelände nicht gut einsehbar auf Grundlage von Satellitenbild)
- Schneckenparkhaus: 166 x 5 Etagen = 830, davon scheinbar nur die unteren 2 Etagen geöffnet, der Rest ist stets unbeleuchtet)
- Bauwerk Köln-Parkplatz Dillenburger Str. 27: 150 Stellplätze, davon an einem normalen Montagabend 5 besetzt, Mittwoch früh 7, Mittwochnachmittag 12)
- Gebäude ohne erkennbare Zugehörigkeit (leerstehend?) Dillenburger Str. 100 (zwischen AWB und Deutz AG): mehr als 80 Parkplätze, scheinbar nicht öffentlich zugänglich

Dabei ist ein Fußweg von 10 Minuten zum Stellplatz zumutbar, lediglich Platz für Anliefer-Verkehr in unmittelbarer Nähe zu Gewerbe notwendig.

## **Forderungen/Vorschläge von Mehr Grün in Kalk**

Forderungen zur weiteren Planung Brache Heinrich-Bützler-Straße

- **Kein Verkauf einer öffentlichen Fläche**
- **Erhöhung des Grünanteils in Kalk als Priorität der weiteren Flächenplanung (es muss substantiell mehr Grünfläche in Kalk dazu kommen!)**

### **Lösungsvorschlag 1**

HBS-Fläche wird Grünfläche, Stellplatznachweise werden woanders erbracht. Parkplätze, die durch den Bistumsbau für den Technologiehof weggefallen, könnten auf folgende Flächen eingerichtet werden:

- Parkfläche an der Dillenburger Str. 76b (ehm. Treema?)
- Schneckenparkhaus Dillenburger St.
- Integration im Parkhaus der Verwaltung Ottmar-Pohl-Platz
- Brache an Kreisel Dillenburger St./Kapellenstraße Richtung Vingst

### **Lösungsvorschlag 2**

HBS-Fläche wird Grünfläche, auf dem am Technologiehof befindlichen Parkplatz wird ein mehrstöckiges Parkhaus gebaut

- unmittelbare Erreichbarkeit für Technologiehof, Fläche ist eh versiegelt
- Kann Wirtschaftsförderung Kosten für Parkhausbau hier fördern?

### **Lösungsvorschlag 3**

Verlegung Bebauung Hallen Kalk auf HBS-Brache, dafür keine Bebauung an den Hallen Kalk, sondern Vergrößerung des geplanten Grünzuges!

Vorteil: Grünzug an den Hallen Kalk kann substantiell vergrößert werden, gute Erreichbarkeit, Durchlüftung, große Abkühlfläche in der Mitte Kalks, Aufwertung Hallen Kalk, Möglichkeit für einen Naturerfahrungsraum (mehr Infos unter: [www.kalknatur.de](http://www.kalknatur.de))

- Bebauung der HBS-Brache mit Wohnungen statt Büros, Parkplatzlösung könnte integriert werden
- Verkauf der HBS in Erbpacht könnte für Kosten für Hallen Kalk eingesetzt werden