



GESAMTDOKUMENTATION

EIN RÄUMLICHES LEITBILD

FÜR DAS EHEMALIGE COTY-AREAL IN KÖLN-BICKENDORF

KOOPERATIVES PLAN- VERFAHREN

INHALT

Vorworte und Einleitung	04
Der Standort	08
Die Beteiligten	12
Stadt Köln – Verwaltung Politik Grundstückseigentümerin Verfahrensmanagement Beteiligte Planungsbüros Lokale Akteurinnen und Akteure Empfehlungsgremium	
Kooperatives Planverfahren	20
Der Gesamtprozess Die Werkstätten 2023 Werkstatt 1, Mai 2023 Werkstatt 2, Juni 2023 Die Veranstaltungsreihe 2024 Veranstaltung 1 „THINK TOGETHER“, September 2024 Veranstaltung 2 „CREATE TOGETHER“, Oktober 2024 Zwischenphase – Dokumentation und Transformation Veranstaltung 3 „EXPLORE TOGETHER“, Dezember 2024	
Ergebnis und Ausblick	46
Räumliches Leitbild Prozessskizze Leitsätze	

HERZLICH WILL- KOMMEN.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Ich freue mich sehr, dass nun ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung des ehemaligen Coty-Areals in Köln-Bickendorf vorliegt. Dieses wurde in Kooperation mit der Stadt Köln von der Eigentümerin der Fläche, der Instone Real Estate, in Zusammenarbeit mit dem Büro für Stadtplanung und Projektentwicklung ulrich hartung in einem großangelegten Beteiligungsprozess erarbeitet.

Die Stadt Köln erarbeitet für ein Gebiet von rund 500 Hektar die Entwicklungsplanung Weststadt. Das ehemalige Coty-Areal bildet mit einer Größe von zirka 17 Hektar den nördlichen Abschluss. Eine besondere Herausforderung war es, beide Planverfahren zeitlich und inhaltlich so zu verschränken, dass ihre Ergebnisse für die weiteren Planungsprozesse optimal ineinandergreifen.

Das Leitbild schlägt nun einen Nutzungsmix mit den Schwerpunkten Gewerbe, Wohnen, multivocodierten und transformationsfähigen Flächen sowie eine großzügige Grünfläche vor. Es bindet sich in die bestehende Umgebung ein, ist aber selbst kräftig genug, um als neuer Baustein eigene Impulse für den Stadtteil zu geben.

Ich danke Instone Real Estate, dass sie den Prozess ermöglicht und daran teilgenommen hat. Ergebnis dieser Kooperation ist eine belastbare Grundlage, die zur weiteren Qualifizierung des Areals dient. Ich freue mich, dass wir diesen Teil der Weststadt so gemeinsam zum Besten für das Quartier und die Menschen in unserer Stadt weiterentwickeln.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Entwicklung des ehemaligen Coty-Areals zu einem gemischt genutzten Stadtquartier ist eine große Chance für Bickendorf als Teil des pulsierenden Stadtbezirks Köln-Ehrenfeld.

Die Neugestaltung dieses Stadtbausteins ermöglicht die Schaffung attraktiver Lebensräume für das Wohnen und Arbeiten von morgen. Sie lässt das Bickendorfer Veedel und die Venloer Straße als prägende Stadtachse noch lebendiger und vielfältiger werden. Als Lupenraum der Entwicklungsplanung Weststadt wirkt der Stadtbaustein zudem als Impuls für die Transformation und die Stärkung des Kölner Westens.

Eine Fläche mit solch vielfältigen Nutzungspotenzialen kann nur im engen Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, der Kölner Stadtverwaltung sowie den politischen Vertreterinnen und Vertretern erfolgen. Im Austausch mit der Anwohnerschaft und den örtlichen Gewerbetreibenden nahmen wir vom ersten Tag an eine große Neugier wahr und sind seither von der Aufgeschlossenheit für die zukünftige Entwicklung des Areals beeindruckt.

Über die Möglichkeit, in Kooperation mit der Stadt Köln eine dreiteilige Veranstaltungsreihe ausrichten zu dürfen, haben wir uns sehr gefreut. Auch dabei hat sich das große Interesse an der Zukunft des ehemaligen Coty-Areals durch die rege Beteiligung von jeweils rund 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmern bestätigt.



Anna Rzymelka, Niederlassungsleiterin NRW,
Instone Real Estate Development GmbH

Die eingebrachten Perspektiven der verschiedenen Akteurinnen und Akteure haben aus unserer Sicht zu einem vielversprechenden Ergebnis als Grundlage des weiteren Planungsprozesses geführt. Daher gilt unser besonderer Dank den vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowie den Mitgliedern des gemischt besetzten Empfehlungsgremiums. Ihr Engagement war Grundlage dieses kooperativen Verfahrens und des gemeinsam erarbeiteten Ergebnisses.

Inspiziert und begeistert von diesem spannenden Prozess blicken wir zuversichtlich auf die nächsten Entwicklungsschritte. Wir freuen uns darauf, die Kooperation mit der Stadt Köln fortzusetzen, gemeinsam mit Ihnen die vielfältigen Chancen des ehemaligen Coty-Areals zu nutzen und somit einen produktiven und lebenswerten Stadtraum für Köln zu schaffen.

GEMEINSAM STADT GESTALTEN.

Das ehemalige Coty-Areal liegt im Nordwesten Kölns im Stadtteil Bickendorf. Das Grundstück zeichnet sich durch eine wechselvolle Geschichte und eine lange Tradition als Produktionsstandort für Parfums und Kosmetikprodukte aus. Bis ins Jahr 2003 wurde hier z.B. das weltberühmte Kölnisch Wasser der Marke „4711“ produziert. Im Jahr 2021 entschied die Firma Coty Inc., ihre Produktion an diesem Standort einzustellen und das Grundstück zu veräußern. Die Instone Real Estate Development GmbH (Instone) hat die Fläche daraufhin erworben und die Liegenschaft nach Einstellung der bisherigen Nutzung zum Jahreswechsel 2022/23 übernommen.

Mit einer Grundstücksgröße von etwa 17 Hektar ist das ehemalige Coty-Areal eine der größten Entwicklungsflächen im Bereich der Kölner Weststadt. Durch den Wegzug von Coty Inc. und den Erwerb der Fläche durch Instone besteht aktuell die Chance auf eine zukunftsweisende Entwicklung dieses Standorts. Es bietet sich die Möglichkeit, das Grundstück bedarfsgerechten sowie qualitätvollen Nutzungen zuzuführen, in die Umgebung zu integrieren und somit einen Mehrwert für den gesamten Stadtteil zu schaffen. Das Ziel ist die Entwicklung eines innovativen Quartiers, das im Sinne der Idee der „produktiven Stadt“ die Nutzungen Wohnen und Arbeiten wieder näher zueinander rückt und Nutzungsgemischte Strukturen unter Einbeziehung von Produktion und Gewerbe entstehen lässt. Zusätzlich soll Raum entstehen für innovative, experimentelle und zukunftsweisende Projekte, die neue Konzepte der Nutzungsmischung und der Verzahnung von Gewerbe, Wohnen und sozialem Miteinander ermöglichen.

Um die Grundstücksentwicklung zu initiieren und voranzubringen, hat Instone in Kooperation mit der Stadt Köln ein kooperatives Planverfahren durchgeführt. Mit dem Verfahrensmanagement wurde die ulrich hartung gmbh (ulrich hartung) aus Bonn beauftragt. Wunsch der Beteiligten war die gezielte Einbindung aller relevanten Stakeholderinnen und Stakeholder von Verwaltung und Politik über zivilgesellschaftliche Gruppen, Expertinnen und Experten aus den Bereichen Stadtplanung, Quartiersentwicklung, Freiraumplanung, Verkehr und Mobilität bis hin zu der Nachbarschaft sowie Interessierten. Es sollte möglichst viel Fachexpertise einfließen, um ein bestmögliches, zukunftsweisendes und robustes Ergebnis zu erzielen. Als Ergebnis sollte ein abgestimmtes räumliches Leitbild für das zu entwickelnde Grundstück als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte stehen. Als solche sind eine städtebauliche Qualifizierung und das anschließende Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Im Rahmen des kooperativen Planverfahrens fanden 2023 zwei Werkstätten und 2024 eine dreiteilige Veranstaltungsreihe sowie eine Grundstücksbegehung auf dem ehemaligen Coty-Areal statt. Mit der vorliegenden Dokumentation sollen der Ablauf des Verfahrens, die einzelnen Veranstaltungen und deren Inhalte, Ziele und Ergebnisse dargestellt werden.



Veranstaltungsfoto
© ulrich hartung gmbh



DER STANDORT.



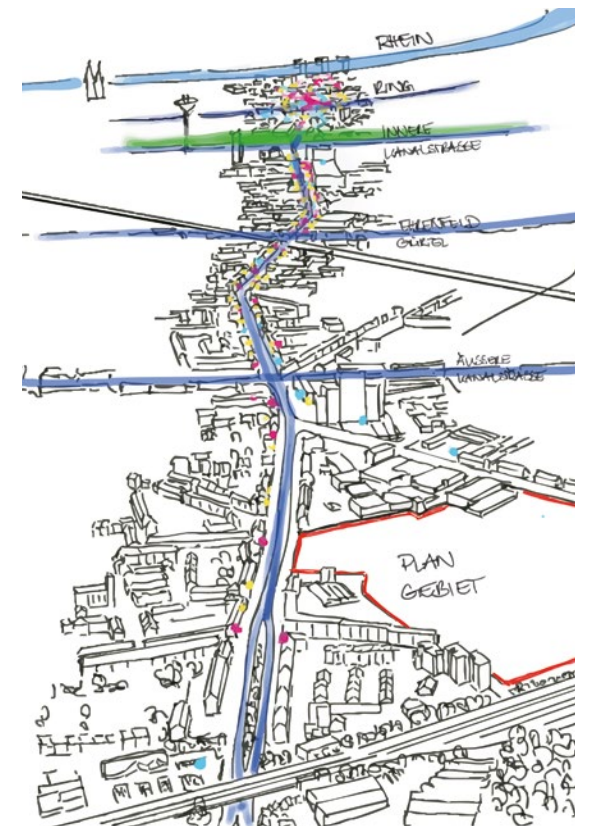
Blick über das Coty-Areal in Richtung Innenstadt und Dom

Das zu entwickelnde Grundstück befindet sich im Kölner Stadtbezirk Ehrenfeld im Stadtteil Bickendorf.

Der nördliche Teil von Bickendorf ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, während im Süden größtenteils Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Das Stadtteilzentrum befindet sich am Rochusplatz mit der Rochuskapelle und der gleichnamigen U-Bahn-Station. Der Platz liegt direkt an der Venloer Straße, einer wichtigen Kölner Stadtachse, die vom Zentrum ins Umland führt und eine über die Stadtteilgrenze hinaus bekannte Adresse ist.

Insbesondere im angrenzenden Stadtteil Ehrenfeld ist sie als belebte Wohn- und Geschäftsstraße sowie urbaner Raum mit einer Vielzahl von frequenten Nutzungen bekannt.

Die an das Areal angrenzenden Nutzungen sind sehr heterogen. Im Westen liegt jenseits des Bahndamms der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) die Einfamilienhaussiedlung Vogelsang. Im Norden befinden sich Wohnnutzungen in Form von Geschosswohnungsbauten, die über den Akazienweg und die Venloer Straße erschlossen werden. Die nordöstlich angrenzende Venloer Straße ist durch eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung sowie größtenteils gewerblich genutzten Erdgeschosszonen geprägt. Weiter nördlich schließt daran die Rosenhofsiedlung an, eine aufgelockerte Blockrandbebauung mit großem Wohnungsbestand aus den 1920er Jahren. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke südlich der Venloer Straße sind mit 1- bis 2-geschossigen Hallen bebaut, die überwiegend gewerblich genutzt werden. Das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Venloer Straße/Wilhelm-Mauser-Straße liegt momentan brach und soll neu entwickelt werden. Entlang der Wilhelm-Mauser-Straße befinden sich weitere Gewerbebetriebe, Wohnbebauung und auch eine Einrichtung der Sozialbetriebe Köln. Zu beobachten ist hier eine Entwicklung hin zu hochwertigeren Gewerbehöfen mit hoher Nutzerfrequenz und geringen Emissionen.

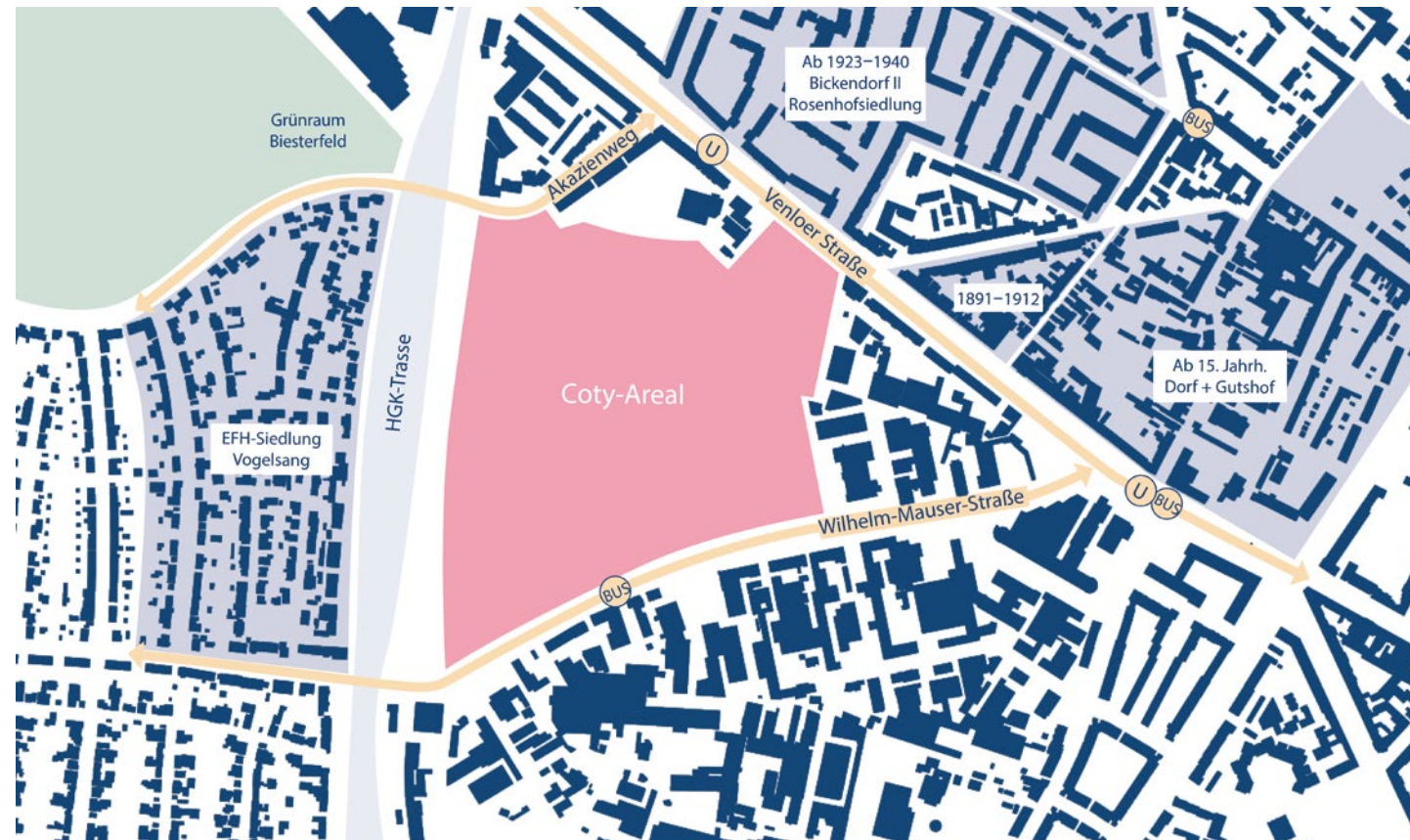


Skizze Stadtachse Venloer Straße
© ulrich hartung gmbh

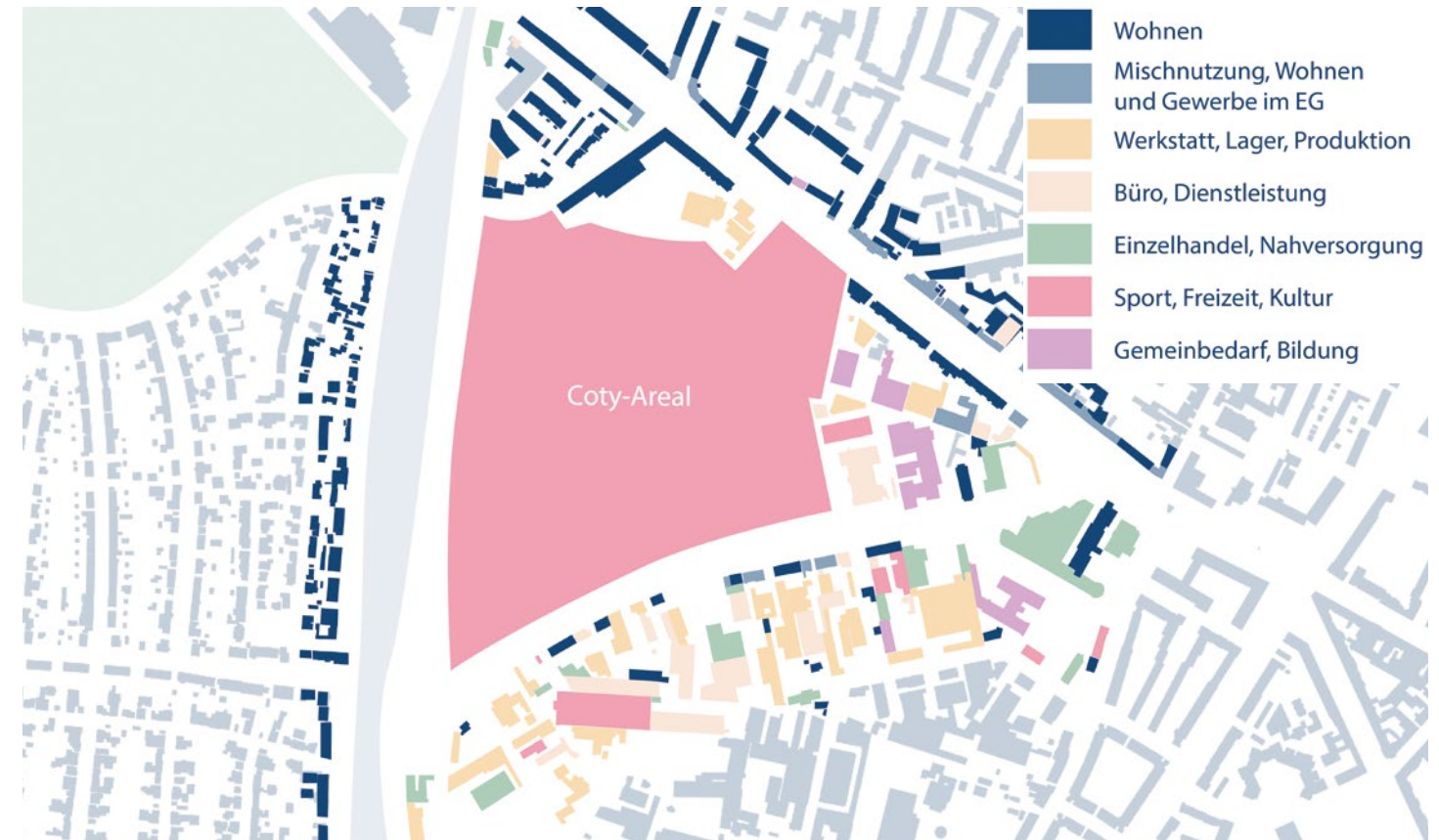


Entfernung nach Ehrenfeld: 1,7 km
Entfernung zur Innenstadt: 4,7 km
Entfernung zum Dom/Hbf.: 5,2 km

Lage in der Stadt
© ulrich hartung gmbh



Lage im Stadtteil
© ulrich hartung gmbh



Nutzungsmischung Bestand
© ulrich hartung gmbh

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wilhelm-Mauser-Straße befindet sich ein über die Jahre gewachsenes, kleinteiliges Gewerbegebiet, das jedoch entlang der Wilhelm-Mauser-Straße durch nicht betriebliche Wohnnutzungen geprägt ist.

Als planungsrechtliche Rahmenbedingung definiert der geltende Regionalplan die Fläche des ehemaligen Coty-Areals als Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzung. In dem Entwurf zur Beschlussfassung des im Jahr 2025 neu aufzustellenden Regionalplans ist eine Änderung hin zu einem allgemeinen Siedlungsbereich vorgesehen. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche hauptsächlich als gewerbliche und in Teilen industrielle Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Ein Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1913 macht lediglich Vorgaben zu der Gebäudestellung entlang der Venloer Straße.



Akazienweg



Venloer Straße



Wilhelm-Mauser-Straße

Die Fläche liegt zwischen dem Akazienweg im Norden, der Venloer Straße im Nordosten, der Wilhelm-Mauser-Straße im Süden und dem Bahndamm der HGK im Westen.

DIE BETEILIGTEN.

STADT KÖLN - VERWALTUNG.

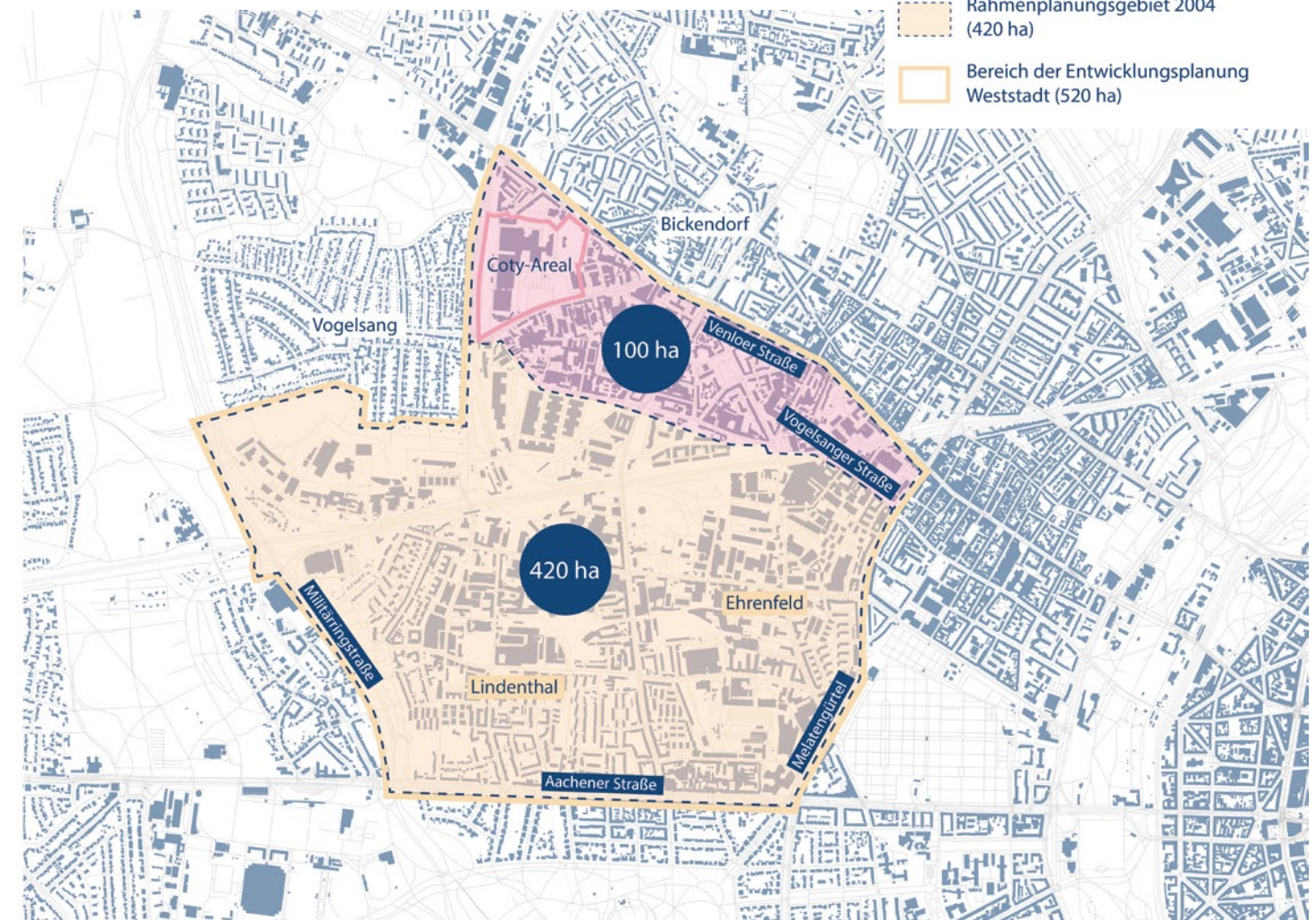
Die Kölner Stadtverwaltung ist seit dem Jahr 2023 in die Überlegungen zum weiteren Umgang mit dem ehemaligen Coty-Areal eingebunden. Federführend war dabei das Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

Seit Januar 2024 findet ein monatlicher Austausch zwischen Instone und ulrich hartung statt. Dadurch wurden eine gute Kooperationsstruktur und damit einhergehend die Verknüpfung des kooperativen Planungsprozesses mit städtischen Entwicklungsprozessen – ins-

besondere der übergeordneten Entwicklungsplanung Weststadt – sichergestellt.

Das ehemalige Coty-Areal liegt am nördlichen Rand der Weststadt und ist hier die größte noch nicht beplante Entwicklungsfläche. Sie bietet die Möglichkeit, die auf größerer stadträumlicher und funktionaler Ebene entwickelten Planungsansätze in einem Lupenraum anzuwenden und auf dieser Basis die weitere Entwicklung des ehemaligen Coty-Areals im Einklang mit den Zielen der Stadt Köln an dieser Stelle voranzutreiben.

- Coty-Areal (17 ha)
- Entwicklungsplanung Weststadt**
- Ergänzung Teilbereich Betrachtungsraum Zielbild (100 ha)
- Rahmenplanungsgebiet 2004 (420 ha)
- Bereich der Entwicklungsplanung Weststadt (520 ha)



Bereich der Entwicklungsplanung Weststadt
© ulrich hartung gmbh

POLITIK.

Die kommunale Politik wurde frühzeitig in die Entwicklung des Areals und das Verfahren eingebunden. Auf Bezirksebene wurden zwei Fachgespräche mit der Bezirksvertretung geführt (17.01.2022 und 25.06.2024), um die politischen Vertreterinnen und Vertreter über das Projekt, die Genese, die Ziele und das geplante Vorgehen zu informieren und auf dem Laufenden zu halten. Darüber hinaus wurden alle Fraktionen des Rats der Stadt Köln zur Veranstaltungsreihe 2024 eingeladen. Der Einladung folgend besetzten politische Vertreterinnen und Vertreter anteilig Plätze im Empfehlungsgremium (siehe Abschnitt Empfehlungsgremium).

„Als der Kosmetikkonzern Coty vor vier Jahren die Produktion in Bickendorf einstellte, endete die 148-jährige Geschichte der Parfumproduktion im Bezirk Ehrenfeld, die mit der Firma Mühlens rund um das 4711-Gebäude zwischen Vogelsanger und Venloer Straße 1874 begonnen hatte.

Zurück blieb ein 17 Hektar großes, abgeriegeltes Industriegebiet, umgeben von Gewerbe- und Wohngebieten und durchzogen von einem Altarm des Rheins, dem sogenannten Schwabental. Es entstand aber gleichzeitig auch die Chance, diese zentrale Fläche städtebaulich weiterzuentwickeln und mehr öffentliches Grün zum Atmen, bezahlbares Wohnen und dringend benötigte Gewerbeflächen in zentraler Lage möglich zu machen.

In einem aufwendigen Workshop-Prozess hat die Projektentwicklerin Instone als Besitzerin der Fläche nun ein Leitbild für die weitere Entwicklung entworfen, zahlreiche Bürgerinnen und Bürger, Nachbarinnen und Nachbarn haben sich eingebracht und sich auf eine ausgewogene Perspektive für diesen wichtigen Stadtbaustein verständigt.

Diese frühzeitige Beteiligung ist ein Schatz und ich bedanke mich bei allen, die sich eingebracht haben und im weiteren Prozess einbringen werden, um Bickendorf auch für die Zukunft lebenswert, grün und vielfältig zu gestalten.“



Volker Spelthann (Grüne),
Bezirksbürgermeister Ehrenfeld
© Stadt Köln

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERIN.

Die Instone Real Estate Development GmbH (Instone) ist eine Tochtergesellschaft der börsennotierten Instone Real Estate Group SE mit Sitz in Essen. Seit 1991 entwickelt Instone bundesweit zukunftsfähige und nachhaltige Stadtquartiere als urbane Wohn- und Lebensräume. Eine ressourcenschonende Bauweise, erneuerbare Energieversorgung und vorausschauende Klima- und Umweltschutzmaßnahmen garantieren ein nachhaltig gutes Zusammenleben. Die vielfältigen Fachkompetenzen erzielen in Verbindung mit effizienten Prozessen und einem soliden finanziellen Fundament einen echten Mehrwert in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht.

Die für Nordrhein-Westfalen zuständige Instone-Niederlassung in Köln-Ossendorf entwickelt und realisiert aktuell mit rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Bauvorhaben insbesondere in Köln, Bonn, Düsseldorf, Essen und Dortmund. In Köln stellte Instone zuletzt die „Halle 17“ mitten im Clouth-Quartier in Köln-Nippes sowie den „Marienhof“ in Köln-Zollstock fertig.

Das Instone-Team zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Planung und der Realisierung von Immobilienprojekten aus. Von der Schaffung des Planungs- und Baurechts über die Erschließung der Stadtquartiere mit Straßen, Grünflächen und Infrastruktur bis hin zum Hochbau verantwortet Instone alle Phasen einer Quartiersentwicklung. Mit dieser Expertise sowie in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und lokalen Partnern möchte Instone auf dem ehemaligen Coty-Areal in den nächsten Jahren einen produktiven und lebenswerten Stadtraum für Köln-Bickendorf schaffen.



VERFAHRENSMANAGEMENT.

Das Büro ulrich hartung (uh), Bonn, plant und entwickelt Projekte für öffentliche und private Auftraggeberinnen und -geber. Schwerpunkte der Arbeit von uh sind städtebauliche Planungen und Bauleitplanung, Projektmanagement von Standortentwicklungen und Hochbauprojekten sowie die Moderation von Beteiligungsprozessen und das Management von Qualifizierungsverfahren. Für die Entwicklung des ehemaligen Coty-Areals wurde uh von Instone mit dem Verfahrensmanagement für das

kooperative Planverfahren beauftragt. So hat uh die Konzeption der vielfältigen Veranstaltungen entwickelt, organisiert und moderiert. Im nächsten Schritt erarbeitet uh ein Konzept für das Qualifizierungsverfahren und bereitet das Bauleitplanverfahren vor.

BETEILIGTE PLANUNGSBÜROS.

Die Untersuchungen im Bereich des Schallschutzes wurden von dem Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, durchgeführt. Eine Ersteinschätzung in Bezug auf die erhaltenswerten Grünstrukturen wurde durch das Büro RMPSL Köln/Bonn abgegeben. Beide Büros brachten ihre langjährige Expertise sowohl in den Werkstätten als auch in der Veranstaltungsreihe ein und leisteten einen wichtigen Beitrag zu einem fachlich fundierten Diskurs.



Peter Bruckmann,
Geschäftsführer der Bruckmann Augenoptik GmbH
und Vorsitzender der Bickendorfer Interessengemeinschaft big e.V.
© ulrich hartung gmbh

„Als Vorsitzender einer Gemeinschaft von Gewerbetreibenden liegt mir die positive Entwicklung unseres Stadtteils sehr am Herzen.

Das Bürgerbeteiligungsverfahren mit den drei Workshops und der zusätzlichen Geländeführung hat bei mir einen bleibenden Eindruck hinterlassen. Die gründliche Vorbereitung und die durchdachte Organisation der Workshops haben es ermöglicht, dass sich alle rund 100 Teilnehmenden intensiv mit dem Thema auseinandersetzen konnten. Besonders gut fand ich, wie zielgerichtet auf das gemeinsame Ergebnis im dritten Workshop hingearbeitet wurde – so fanden sich die Wünsche und Vorstellungen aller Beteiligten darin wirklich wieder.“

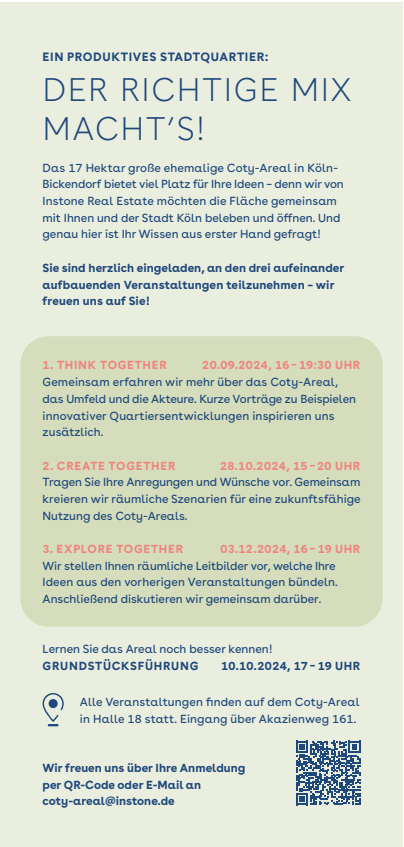
LOKALE AKTEURINNEN UND AKTEURE.

Mit der Durchführung eines kooperativen Planverfahrens beabsichtigte man, möglichst viele Menschen aus der Nachbarschaft und der Stadtgesellschaft mit ihrem Fachwissen und ihrem individuellen Blick auf das Quartier einzubinden. Um von Beginn an einen offenen und repräsentativen Planungsprozess zu führen und das Mitwirken der Interessierten zu ermöglichen, wurde großer Wert auf eine frühzeitige Information und breite Einladung der Öffentlichkeit gelegt.

Im Vorfeld der Veranstaltungsreihe wurden lokale Akteurinnen und Akteure gezielt angesprochen, unter anderem die Bickendorfer Interessengemeinschaft big e.V., die Initiative Künstlerinnen und Künstler in Bickendorf und die Bürgervereinigung Köln-Vogelsang e.V.. Informationen zum Projekt sowie die Einladung zur Veranstaltungsreihe wurden über deren Medien und Verteiler in ihre Netzwerke gestreut.

Zudem wurden Plakate und Einladungen im gesamten Stadtteil aufgehängt, ausgelegt sowie als Postwurfsendung verteilt.

Eine Projektwebsite mit ersten Informationen zum Verfahren und der Einladung zur Veranstaltungsreihe wurde zusätzlich eingerichtet (<https://instone.de/de/bauprojekte/koeln/bickendorf/veranstaltungsreihe/>). Ergänzt wurde die Ansprache und Information der Akteurinnen und Akteure über Social-Media-Kanäle und Mailings. Über diese Medien wurde kontinuierlich über den Verlauf des Prozesses und die Ergebnisse berichtet, so dass zu jedem Zeitpunkt der Einstieg in den Prozess möglich war. Dies führte erfreulicherweise dazu, dass alle Veranstaltungen durchgehend gut besucht waren. Durchschnittlich nahmen ca. 100 Personen, davon ca. 50 Bürgerinnen und Bürger, an den Veranstaltungen teil.



Einladungsflyer zur Veranstaltungsreihe

EMPFEHLUNGSGREMIUM.

Die öffentliche Veranstaltungsreihe wurde von einem Empfehlungsgremium begleitet, das in Abstimmung zwischen Instone und dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik besetzt wurde. Die Gremiumsmitglieder kamen aus folgenden Bereichen:

- Politik
- Verwaltung
- Eigentümerin
- Stadtgesellschaft
- Stadtplanung, Architektur, Verkehr, Freiraumplanung und Immobilienwirtschaft

Alle Fraktionen des Kölner Rats wurden eingeladen, einen Sitz im Gremium einzunehmen. Die Bestimmung der jeweiligen Vertreterin bzw. des jeweiligen Vertreters erfolgte durch die Fraktionen selbst. Die Stellvertreterinnen und Stellvertreter kamen aus den Reihen der Bezirksvertretung Ehrenfeld. Zusätzlich wurde der Bezirksbürgermeister zum Mitwirken im Gremium eingeladen. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich im Rahmen der ersten Veranstaltung für die Mitgliedschaft im Gremium bewerben. Anschließend wurden zwei Vertreterinnen/Vertreter sowie deren jeweilige Stellvertretung ausgelost. Von Seiten der Stadtverwaltung war das Gremium mit den Amtsleiterinnen vom Amt für Stadtentwicklung sowie vom Stadtplanungsamt besetzt.

Schließlich verstärkten Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner, ein Verkehrsplaner sowie ein Freiraumplaner das Gremium mit ihrer Fachkompetenz.

Die Gremiumsmitglieder nahmen an allen Veranstaltungen teil, brachten ihre fachliche Expertise ein, unterstützten bei der Zusammenführung der Ergebnisse und sprachen letztlich Empfehlungen für die Finalisierung des räumlichen Leitbildes aus.

MITGLIEDER DES EMPFEHLUNGSGREMIUMS:

Prof. Benedikt Stahl,
Alanus Hochschule, Alfter, (Vorsitzender)
Jürgen Minkus,
Vorsitzender Gestaltungsbeirat Stadt Köln
Prof. Rolf-Egon Westerheide,
RWTH Aachen
Josh Yates,
JOTT architecture and urbanism,
Frankfurt am Main
Prof. Stephan Lenzen,
RMPSL Landschaftsarchitekt:innen, Bonn
Konrad Rothfuchs,
ARGUS Stadt und Verkehr, Hamburg
Brigitte Scholz,
Amt für Stadtentwicklung
und Statistik Stadt Köln
Natascha Rohde,
Amt für Stadtentwicklung und Statistik Stadt
Köln (Vertretung für Brigitte Scholz)
Eva Herr,
Stadtplanungsamt Stadt Köln
Julia Klehr,
Stadtplanungsamt Stadt Köln
Ralf Werner,
Instone, Geschäftsführer
Anna Rzymelka,
Instone, Niederlassungsleitung

Jan Lohr,
Instone (Vertretung für Ralf Werner)
Volker Spelthann,
Grüne – Bezirksbürgermeister Ehrenfeld
Denise Abé,
Grüne-Fraktion
Niklas Kienitz,
CDU-Fraktion
Jürgen Brock-Mildenberger,
SPD-Fraktion BV Ehrenfeld
Ralph Sterck,
FDP-Fraktion
Marlis Pöttgen,
FDP-Fraktion BV Ehrenfeld
(Vertretung für Ralph Sterck)
Philip Gotzen,
Volt-Fraktion
Michael Hock,
DIE FRAKTION
Sevim Keles,
Bürgerin
Adriana Giuliani,
Bürgerin (Vertretung für Sevim Keles)
Felix Schaub,
Bürger
Falko Semrau,
Bürger (Vertretung für Felix Schaub)

Um dem Gremium einen guten Einstieg in das Projekt zu ermöglichen, fand am 09.09.2024 ein Onlinebriefing statt, in dem alle Anwesenden über den bisherigen Prozess, das Grundstück mit seinen Rahmenbedingungen sowie die anstehenden Veranstaltungen und die Rolle des Gremiums informiert wurden.

KOOPERATIVES PLANVERFAHREN.

DER GESAMTPROZESS.

Ziel des kooperativen Planverfahrens waren die Initiierung der Grundstücksentwicklung durch eine gründliche Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen und teils gegensätzlichen Erwartungen und Ansprüchen der Projektbeteiligten sowie die gemeinsame Entwicklung einer belastbaren und zukunftsweisenden Nutzungsprogrammatik.

Am Ende des Prozesses sollte ein räumliches Leitbild entstehen, das die Art der Nutzungen und deren räumliche Verortung auf dem Grundstück festlegt. Dieses Leitbild sollte als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte, die städtebauliche Qualifizierung und das Bebauungsplanverfahren, dienen.



Hermann Ulrich,
Geschäftsführung ulrich hartung gmbh
© ulrich hartung gmbh

„Die Interessen von Stadtgesellschaft, Politik, Verwaltung und Grundstückseigentümerin wurden in diesem Planungsprozess möglichst früh und auf Augenhöhe zusammengeführt. Diese gemeinsame Phase 0 berücksichtigt die unterschiedlichen Blickwinkel und ist damit die Basis für eine ausgewogene, anspruchsvolle Stadt- und Projektentwicklung, die von allen Beteiligten mitgetragen werden kann.“



DIE WERKSTÄTTEN 2023

In der ersten Phase des Verfahrens haben im Mai und Juni 2023 zwei Werkstätten in der Halle 18 auf dem Areal stattgefunden, an denen eingeladene Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, Grundstückseigentümerin und der KölnBusiness sowie Gutachterinnen und Gutachter, Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtpla-

ner sowie Freianlagenplanerinnen und -planer teilnahmen. In den Werkstätten wurden die Rahmenbedingungen, Potenziale und Restriktionen des Standorts erfasst und basierend darauf erste Aussagen über zukünftige Nutzungstypologien getroffen. Es wurden auch Nutzungen ausgeschlossen, die keinesfalls auf dem Grundstück verortet werden sollen.



Alle lokalen und kommunalen Rahmenbedingungen des Standortes wurden bei einer Ortsbegehung anhand von Infoplakaten erläutert.

Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh

WERKSTATT 1, MAI 2023

Ziel der Veranstaltung war die Erfassung der wesentlichen städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Standortes.

Durch eine gemeinsame Begehung des Grundstücks und der umgebenden städtebaulichen Strukturen wurde der Ort analysiert und Qualitäten und Bedarfe formuliert. Wichtigste Er-

kenntnis war, dass das Grundstück mit seinen etwa 170.000 Quadratmetern inmitten von Bickendorf über ein sehr großes Entwicklungspotenzial verfügt.



TA-LÄRM
KLIMAANPASSUNG
STADTRAT
WIRTSCHAFTLICHKEIT
NACHBARSCHAFT
NACHFRAGE
NACHHALTIGKEIT
VERKEHRSTECHNISCHE
LEISTUNGSFÄHIGKEIT
KOSTEN
PROFIT
WETTBEWERBSBEITRAG
ENTWÄSSERUNG
AUFENTHALTSQUALITÄT
ZERTIFIZIERUNG
TERMINE/ZEITPLAN
ZWISCHENNUTZUNG
STADTGESELLSCHAFTLICHE
AKZEPTANZ
BEBAUUNGSPLAN
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

100%

MACHBARKEIT

Im großformatigen Koordinatensystem an der Wand erfolgte eine diskursive Zuordnung von relevanten Parametern der Standortentwicklung zu den Koordinaten Stadtentwicklung versus Machbarkeit/Projektentwicklung.

0%

STADTENTWICKLUNG

100%

FNP BENEFIT REGIONALPLAN ZIELBILD
RAHMENBEDINGUNGEN WIRTSCHAFTLICHKEIT KLIMAANPASSUNG
GRÜNFLÄCHENGERECHTIGKEIT MOBILITÄT SCHWAMMSTADT BEDARFSSTEUERUNG
WETTBEWERB VERNETZUNG NACHHALTIGKEIT



Die Erkenntnisse der Grundstücksbegehung wurden anschließend diskutiert und in einem Bodenprotokoll im Maßstab 1:100 festgehalten.

WERKSTATT 2, JUNI 2023

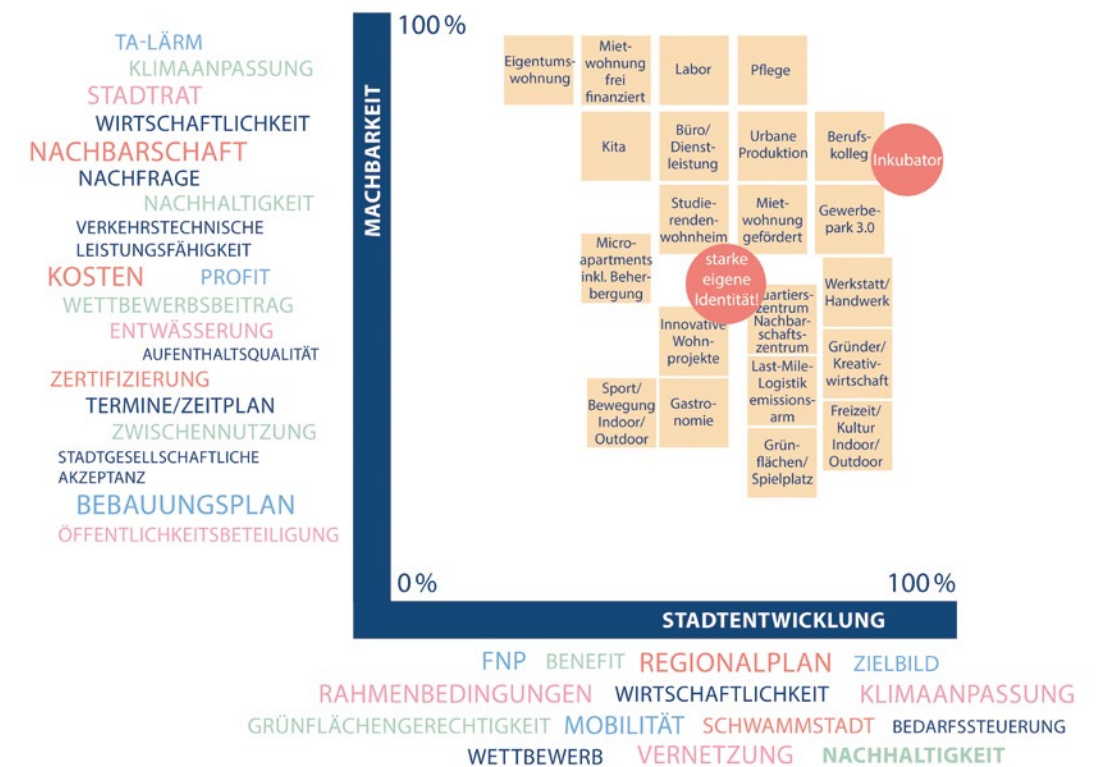
In der Veranstaltung wurden in Arbeitsgruppen zukünftige Nutzungstypologien priorisiert. Diese wurden anhand eines Koordinatensystems im Spannungsfeld zwischen den Kriterien qualitätvolle Stadtentwicklung und Machbarkeit/Projektentwicklung betrachtet.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wurden durch die Dezernenten Herr Haack (Dezernat

IX – Stadtentwicklung, Wirtschaft, Digitalisierung und Regionales) und Herr Greitemann (Dezernat VI – Planen und Bauen) sowie Amtsleiterin Frau Scholz (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) konsensual zusammengefasst. Damit entstand eine Aussage darüber, welche Nutzungen für die Entwicklung des Grundstücks von großer Bedeutung sind, welche eher eine untergeordnete Rolle spielen und welche von vorneherein ausgeschlossen werden sollen.



Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh



Das auf diese Weise entstandene konsensuale Nutzungskonzept wies eine starke Fokussierung auf emissionsarmes und stadtverträgliches Gewerbe und ortsgerechte Wohnformen, ergänzt um Grünflächen und soziale und kulturelle Infrastruktur, auf.

Industrie, Logistik, großflächiger Handel und Einfamilienhäuser bzw. vergleichbare kleinteilige Wohnformen wurden in dieser Phase für den Standort ausgeschlossen.



DIE VERANSTALTUNGSREIHE 2024.

Aufbauend auf den Ergebnissen der beiden Werkstätten 2023 wurde das kooperative Planverfahren mit einer öffentlichen Veranstaltungsreihe fortgeführt. Die einzelnen Veranstaltungen fanden wieder in der Halle 18 statt. Neben den Teilnehmenden aus den zwei

bereits durchgeführten Werkstätten wurden zusätzlich Politik, Gewerbetreibende, Initiativen und Anwohnerinnen und Anwohner aus der Umgebung und die Öffentlichkeit eingeladen.

VERANSTALTUNG 1

„THINK TOGETHER“, SEPTEMBER 2024

Bei schönstem Spätsommerwetter kamen knapp 100 Teilnehmende in der Halle 18 zusammen. Im Zentrum dieser ersten Veranstaltung stand die Frage, wie man durch das Mischen von Wohnen und Arbeiten die Lebensqualität in einem Stadtquartier steigern kann und welche Arten von Gewerbenutzungen für solche Strukturen geeignet sind. In mehreren Vorträgen ließen sich die Anwesenden von Best-Practice-Beispielen aus anderen Städten inspirieren. Es wurde unter anderem die Seestadt Aspern in Wien, eine Stadt zum Leben und Arbeiten, sowie einige visionäre Projekte

zur produktiven Stadt, die im Zusammenhang mit der IBA'27 in Stuttgart geplant wurden, vorgestellt. Zudem betrachteten Besucherinnen und Besucher die Entwicklungspotenziale des Grundstücks durch unterschiedliche Akteursbrillen wie z.B. die des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, der KölnBusiness, der Investorin, der Anwohnerschaft und benachbarter Gewerbetreibender. Am Ende der Veranstaltung waren die Teilnehmenden eingeladen mit Ideen und Inspirationen, welche Vielzahl von zukunftsweisenden Chancen mit der Entwicklung des Grundstücks entstehen.

Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh



DIE TOP-BOTSCHAFTEN DER EINZELNEN VORTRÄGE WURDEN IM NACHGANG ZUR VERANSTALTUNG ZUSAMMENGEFASST.

1. Die **Stadt Köln** will innerstädtische Gewerbeflächen sichern und Grünverbindungen stärken. Dies entspricht den bisherigen informellen und formellen Planungen.



Brigitte Scholz,
Amt für Stadtentwicklung und Statistik



Anna Rzymelka,
Instone Real Estate Development GmbH

Instone hat langjährige Erfahrung in der Wohn- und Quartiersentwicklung und sieht große Potenziale für die Neubelebung der brachgefallenen Fläche mitten in Bickendorf. Innovativen Ansätzen für die Integration von gewerblichen Nutzungen in gemischt genutzte Quartiere gegenüber ist sie aufgeschlossen, sofern die Machbarkeit der Gesamtkonzeption sichergestellt ist.

3. **KölnBusiness:** Der für die Kölner Wirtschaft charakteristische breite Branchenmix findet sich auch im Umfeld des Coty-Areals wieder. Gewerbe ist vielfältig und steht nicht zwangsläufig für Lärm und Emissionen. Die Nachfrage nach klassischen Gewerbestandorten mit Flächen beispielsweise für Produktion, Lagerung und Handwerk übersteigt das geringe vorhandene Angebot deutlich.



Michael Koch und Bastian Hallen,
KölnBusiness



Peter Hinterkörner,
Wien 3420 aspern
Development AG

Seestadt: Die Komplexität einer ambitionierten, verdichteten Flächenentwicklung benötigt ein ganzheitliches Projektmanagement. Dabei erfordert die Ansiedlung hochwertiger gewerblicher Nutzer ein hohes Maß an Vorleistungen für die Erschließung und die öffentlichen Freiräume sowie initiativ öffentliche Bausteine (z. B. Hochschule). Die Belebung des Stadtquartiers zu allen Tageszeiten kann z. B. durch die kommunale Förderung von Flächen in den Erdgeschosszonen höher frequentierter Straßenräume sichergestellt werden. Die Körnung der Nutzungsmischung ist insbesondere bei den gewerblichen Nutzungen aus den baulichen Anforderungen des jeweiligen Nutzungsbausteins abzuleiten.

- 5.

Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh



Simon Weitzel,
SEGRO Germany GmbH

SEGRO: Gewerbeparks mit flexiblen Flächenangeboten und energieeffizienten, nachhaltigen Gebäudestrukturen können im Kontext etablierter Gewerbenachbarschaften wirtschaftlich errichtet und betrieben werden. Der Immissionsschutz und die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit des Straßennetzes limitieren die Nutzungsoptionen insbesondere für Logistik und Industrie. Die Architektur und die Außenräume sind vornehmlich funktional.

- 6.

JOTT Architecture: Experimentelle, durchdachte Mischungen bieten spannende und attraktive Lebenswelten zum Arbeiten und Wohnen. Hierzu braucht es ein robustes und adaptives Gerüst, das wandelbare Cluster und Skalierbarkeit erlaubt. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind Betriebskonzepte, Nutzungsschnittstellen und Architektur gemeinsam zu denken. Hybride und multicodierte Außenräume können Übergänge zwischen verschiedenen Typologien und Nutzungen gestalten, Begegnungsräume für die Nutzer schaffen und für eine gemeinsame Identität sorgen.



Janna Hohn,
JOTT architecture
and urbanism

- 7.



Cedric Parsch,
Kfz Parsch

Die **Bickendorfer Blitzlichter** fokussieren auf eine Öffnung des bisher nicht frei zugänglichen Areals. Sie wünschen sich Erweiterungsmöglichkeiten für lokales Gewerbe sowie einen wesentlichen Anteil an Wohnnutzungen. Das Schaffen von Wohnungen für lokal Beschäftigte und potenzielle neue Kundschaft würde den Erhalt des bestehenden Bickendorfer Gewerbes fördern. Die Kfz-Erschließung sowie der ruhende Verkehr sollen konfliktfrei realisiert werden.

- 8.

Empfehlungsgremium: Das Areal benötigt eine starke Identität und eine atmosphärische Lösung. Es bedarf einer prozessualen Entwicklung in Abschnitten. Frühzeitige aktivierende Schritte können den Prozess beschleunigen. Ein nachhaltiges Konzept muss auf den schnellen Wandel von funktionalen und räumlichen Anforderungen reagieren können. Der bauliche Bestand ist auf Verwendbarkeit zu prüfen. Die Gestaltung der Freiräume ist in die Gesamtkonzeption einzubeziehen. Die Stadt Köln wird sich voraussichtlich finanziell nicht nennenswert an der Flächenentwicklung beteiligen können. Sie setzt auf die Mobilisierung privatwirtschaftlicher Gelder.



Rolf-Egon Westerheide,
RWTH Aachen

VERANSTALTUNG 2

„CREATE TOGETHER“, OKTOBER 2024

Bei der zweiten Veranstaltung wurde es in der Halle 18 kreativ. Zunächst konnten die rund 100 Teilnehmenden ihre individuellen Wünsche und Ideen zur Entwicklung des Coty-Areals an Themenständen äußern. Die Stände wurden durch Vertreterinnen und Vertreter des Empfehlungsgremiums oder die beteiligten Planungsexpertinnen und -experten betreut und behandelten neben den Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Bildung/Freizeit/

Kultur/Gemeinbedarf/Sport und Innovation auch die Themen Mobilität/Verkehr, Freiraum, Schallimmissionen, Klima und Nachhaltigkeit sowie Bestand. Zum Ende dieser Beteiligungsmesse wurden die Kernaussagen durch die jeweiligen Standbetreuerinnen und -betreuer zusammengefasst und die Erkenntnisse in den zweiten Teil der Veranstaltung gedanklich mitgenommen.

Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh



Anschließend ging es in die Modellbauwerkstatt. Hierfür wurden die Anwesenden in acht Arbeitsgruppen aufgeteilt, wobei in jeder Gruppe möglichst viele unterschiedliche Perspektiven und Professionen repräsentiert waren. Nachdem sich die Gruppen an den Tischen zusammengefunden hatten, sollte zunächst jedes Mitglied durch das Verteilen zuvor beschrifteter Karten auf einem tischgroßen Grundstücksplan seine Meinung zu folgenden Leitfragen vortragen:

Welche Nutzungen eignen sich für das zukünftige Quartier mitten in Bickendorf?

In welchem Bereich wären diese Nutzungen am besten verortet?



Es wurde fleißig gepinnt, gebaut, geklebt und kreativ gestaltet. So entstanden insgesamt acht bunte Modelle, in denen eine Vielzahl von Entwicklungsoptionen steckten. Zum Abschluss erhielten die Modelle noch prägnante Namen und wurden durch Gruppenvertreterinnen oder -vertreter im Plenum vorgestellt.

Bei aller Unterschiedlichkeit der Modelle kristallisierten sich auch Gemeinsamkeiten heraus, wie zum Beispiel der Wunsch nach qualitativvoller Durchgrünung und einem autoarmen Quartier.

Dies ergab zunächst ein buntes Bild mit vielfältigen Anregungen und Ideen. In der anschließenden Gruppendiskussion wurden die Vorstellungen gemeinsam geordnet und konsensual zu einer Entwicklungsidee zusammengeführt.

Die Kernaussagen dieser Idee konnten anschließend mit Hilfe von Pappkarton, Styrodurklötzchen und -kügelchen, Fähnchen, Klebeband und vielem mehr hervorgehoben werden.



Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh

GRUNDSTÜCKSSPAZIERGANG, OKTOBER 2024

Für alle Interessierten haben sich die Tore des normalerweise unzugänglichen ehemaligen Coty-Areals geöffnet. Etwa 50 Personen nutzten die Chance, das Grundstück mit seinen Rahmenbedingungen und Chancen kennen zu lernen. Der Fokus der Begehung lag auf dem Grundstück, aber auch auf den Schnittstellen zu den angrenzenden Stadträumen. Im Anschluss wurden erste Hinweise und Wünsche der Teilnehmenden für die zukünftige Nutzung des Areals dokumentiert.



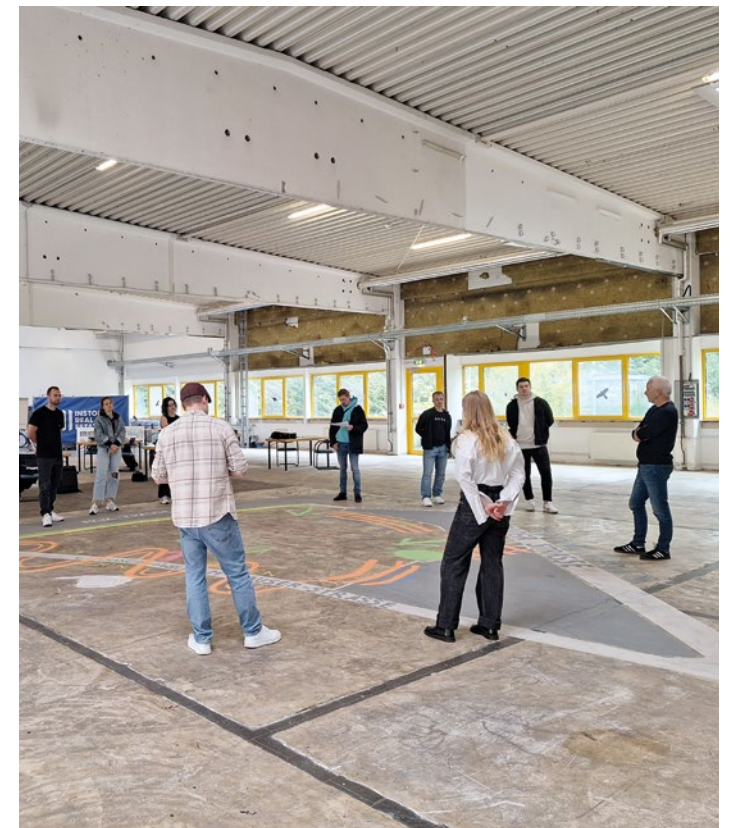
Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh

MEINUNG FÜR KÖLN STÄDTISCHES BETEILIGUNGS- PORTAL DER STADT KÖLN

Um auch der breiten Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, Anregungen zu den entstandenen Ergebnissen beizutragen, wurden die dokumentierten acht Modelle auf dem städtischen Beteiligungsportal „Meinung für Köln“ vorgestellt. Alle Kölner Bürgerinnen und Bürger hatten damit die Gelegenheit, ihre Ideen und Wünsche zur Entwicklung des Areals zu äußern und den bis dahin vorliegenden Konzeptstand zu bewerten.

STUDIERENDENWORKSHOP, MASTER STÄDTEBAU NRW, TH KÖLN, JUNI 2024

Im Juni 2024 konnte sich auch eine Gruppe von Studierenden mit dem Grundstück des ehemaligen Coty-Areals beschäftigen. Im Rahmen eines Seminars zum Thema Stadtplanung und Projektentwicklung des Masterstudiengangs Städtebau NRW an der TH Köln fand ein eintägiger Workshop in einer ehemaligen Fabrikhalle statt, in der sich die Studierenden mit den Rahmenbedingungen des Grundstücks vertraut machten und anschließend ein städtebauliches Nutzungs- und Strukturkonzept für das Areal erarbeiteten. Darauf aufbauend sollten Realisierungsideen entwickelt werden. In der folgenden vierwöchigen Bearbeitungsphase konnten die Gruppen ihre Ideen vertiefen und ausarbeiten. Im Ergebnis entstanden sechs sehr unterschiedliche, kreative Konzepte, die zum Teil in den nachfolgenden Veranstaltungen vorgetragen und thematisch aufgegriffen wurden.



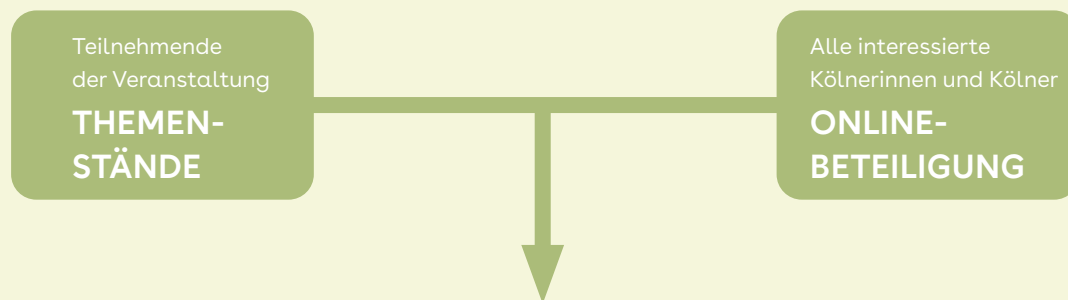
Zwischenphase

DOKUMENTATION UND TRANSFORMATION

BÜNDELUNG DER BEITRÄGE ZU THEMATISCHEN CLUSTERN

Die in der zweiten Veranstaltung entwickelten und eingegebenen Ideen und Anregungen galt es nun zusammenzutragen, zu kategorisieren und grafisch aufzubereiten. Alle auf den

Themenwänden und bei „Meinung für Köln“ gesammelten Ideen, Wünsche und Anregungen wurden sorgfältig dokumentiert und zu neun unterschiedlichen Themenclustern gebündelt.



ZUSAMMENFÜHREN DER IDEEN IN NEUN THEMENCLUSTER



„Gewerbe“



„Freiraum“



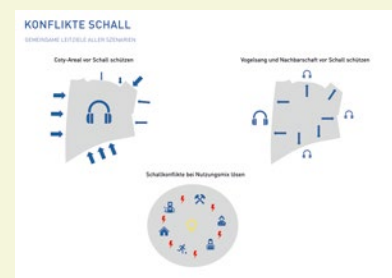
„Klima und Nachhaltigkeit“



„Wohnen“



„Innovativer Raum“



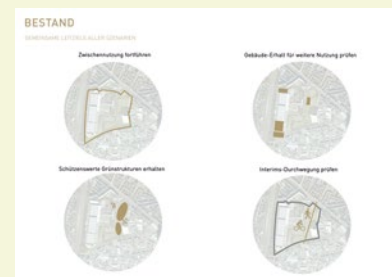
„Konflikte Schall“



„Urbanität“



„Mobilität und Verkehr“

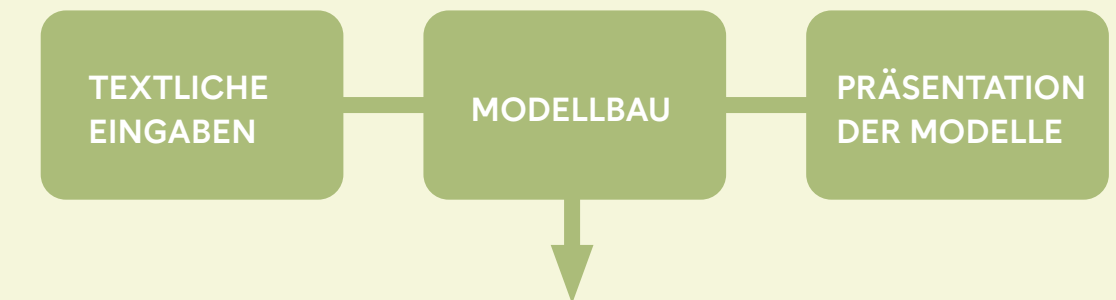


„Bestand“

ÜBERFÜHRUNG DER MODELLIDEEN IN SCHEMATISCHE PLÄNE

Um alle individuellen Ideen und Wünsche in Quantität und Qualität zu sichern, hat das Team von ulrich hartung außerdem alle acht Modelle dokumentiert und die jeweiligen

Leitideen und Kernaussagen in schematische Pläne überführt. Alle textlichen Eingaben wurden wortgleich auf die Grafiken übertragen.



ÜBERFÜHRUNG DER MODELLIDEEN IN ACHT SCHEMATISCHE PLÄNE



„Das duftende Veedel“



„Chaos Bickendorf“



„Konnekt“



„Das pulsierende H“



„Die Bickenhöfe“



„Glitzernde Mitte“



„Bickendorfer Ordnung“

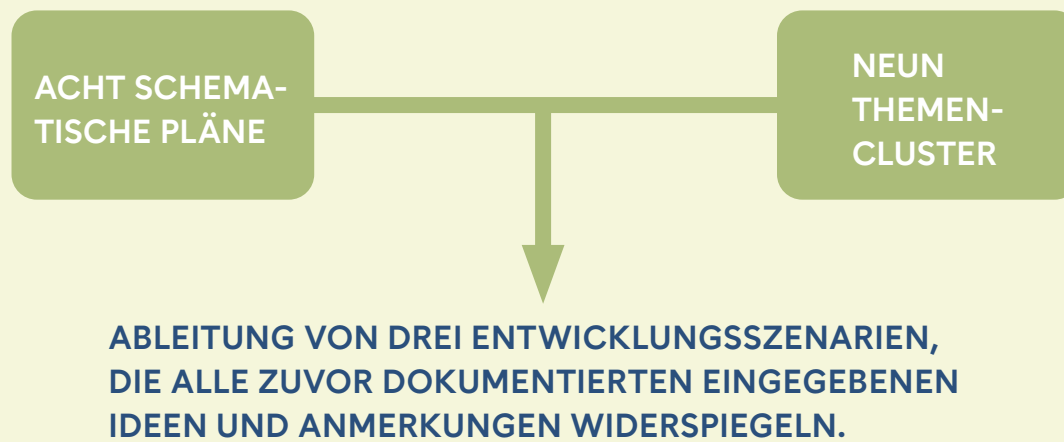


„Y-Verbindet“

ABLEITUNG VON DREI ENTWICKLUNGSSZENARIEN

In einem zweiten Schritt wurden aus der vorangegangenen Dokumentation drei Entwicklungsszenarien abgeleitet. Für die Erstellung dieser Szenarien wurden Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den acht schematischen Plänen herausgearbeitet. Signifikant waren vor allem die Gemeinsamkeiten bzw. Unterschiede in Form und Anordnung der Freiraumstrukturen.

Die schematischen Pläne mit ähnlicher Freiraumstruktur wurden in jeweils einem Szenario zusammengefasst. Anschließend wurden diese mit den verschiedenen Konzepten der Nutzungsverteilung ergänzt. Hier flossen dann auch die Inhalte der erstellten Themencluster in die Konzepte mit ein. So entstanden insgesamt drei Szenarien, in denen sich alle Leitideen und Kernaussagen wiederfinden.



„Szenario H“



„Szenario Y“



„Szenario Ostpark“



© ulrich hartung gmbh

SZENARIO H

Ein prägnanter, zentraler Quartiersplatz, eingefasst durch urbane Nutzungen, prägt das Szenario H. Daran schließt sich beidseits ein in Ost-West-Richtung orientierter, großzügiger Freiraum an, der über grüne Rad- und Fußwege an Wilhelm-Mauser-Straße, Akazienweg und Venloer Straße anbindet. In direkter Verlängerung des Grünzugs wird eine Querung der Bahnstrecke angeregt, um Vogelsang stärker mit dem neuen Quartier zu vernetzen. Der Grünraum entlang der Bahntrasse wird aktiviert, schafft eine Anbindung zum Biesterfeld und ergänzt die Grünstruktur zu einem grünen H. Im Westen des Grünraumes befinden sich Sport- und Bewegungsflächen.

Die Nutzungsstruktur ist eindeutig gegliedert. Die nördlichen Bauflächen sind in Ergänzung zu den Wohngebäuden der GAG für Wohnen vorgesehen, die südlichen Bauflächen für nicht störendes Gewerbe. Das Gewerbe wird unmittelbar an der Wilhelm-Mauser-Allee durch synergetische Nutzungen ergänzt, genauso wie das Wohnen im Randbereich zu den Grün- und Freiräumen. Im Osten ist im Übergang der beiden Typologien eine gemischte Baufläche vorgesehen. Angrenzend an die Quartiersmitte ist zudem Raum für innovative Projekte, auch um den zentralen Freiraum stärker zu aktivieren.



© ulrich hartung gmbh

SZENARIO Y

Leitidee dieses Szenarios ist die Fortführung der Urbanität und Frequenz der Venloer Straße mit einer quartiersquerenden Verbindung zur Wilhelm-Mauser-Straße. Begleitet von einem Freiraum mit vielfältigen synergetischen Angeboten entsteht so ein urbaner Loop, der das Quartier mit dem lebendigen Stadtteilzentrum von Bickendorf verbindet und eine Belebung Richtung Vogelsang schafft.

Flankierend zum neuen Freiraum wird eine urbane Raumkante ausgebildet, die mit frequenzbringenden Nutzungen belebt wird. Die Gebietseingänge an der Venloer Straße und der Wilhelm-Mauser-Straße werden städtebaulich betont. Auch zum Biesterfeld wird eine Freiraumverbindung entwickelt, so dass die hohe Durchlässigkeit des neuen Quartiers gewährleistet wird. Im Zentrum des grünen

Ypsilon weitet sich der Freiraum auf und bietet Raum für Erholung und Bewegung.

Durch die Y-Grünstruktur entstehen ablesbare Teilflächen. Die Zonierung der neuen Nutzungen reagiert auf die Typologien der Umgebungsbebauung. So findet sich immissionsarmes Gewerbe (ggfs. auch Open Campus der Feuerwehr) sowie Raum für innovative Projekte vis-à-vis der gewerblich geprägten Gemengelage an der Wilhelm-Mauser-Straße im Süden des Areals. Flächen für Wohnen liegen im nördlichen Teil des Areals, angrenzend an den Akazienweg und die Venloer Straße sowie im Anschluss an die GAG-Wohnbebauung. Für einen konfliktarmen Übergang zwischen den Teilflächen sorgen gemischte Strukturen aus Wohnen und Arbeiten.



© ulrich hartung gmbh

SZENARIO OSTPARK

Im Fokus des Szenarios Ostpark stehen der Erhalt und die Aufwertung der zusammenhängenden Grünfläche im Osten des Plangebietes. Dabei erhält der Freiraum zur Venloer Straße eine bauliche Fassung, die den grünen Eingang ins Quartier rahmt und den südlich angrenzenden Freiraum schützt. Westlich an die Grünfläche schließen ein urban gestalteter Freiraum mit Spiel und Sport sowie die Quartiersmitte mit multifunktionalem Platz und frequenzbringenden Nutzungen an. Diese Mitte bildet das identitätsstiftende Zentrum des öffentlichen Lebens.

Um die gute Erreichbarkeit und Auffindbarkeit der Mitte und eine hohe Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende zu ermöglichen, wird der Quartiersplatz mit drei Freiraumverbindungen

an Akazienweg/Biesterfeld, Wilhelm-Mauser-Straße/Vogelsang und an die Venloer Straße angeschlossen. Der grüne Freiraum entlang der HGK-Trasse wird im Süden aktiviert und teils in die Fuß- und Radwegeverbindung integriert.

Zur HGK-Bahn schützt eine Spange aus immissionsarmen gewerblichen Nutzungen (ggfs. auch der Open Campus der Feuerwehr) das neue Quartier. Angrenzend an die GAG-Wohnbebauung im Norden wird Wohnen verortet, das sich durchgehend von Nord nach Süd bis zur Wilhelm-Mauser-Straße erstreckt. Die ablesbaren Teilquartiere sollen jeweils eigenständige Charaktere rund um grüne Nachbarschaftsplätze entwickeln. Im Übergang zu den anderen Flächentypologien sollen jeweils synergetische Nutzungen gefördert werden.

VERANSTALTUNG 3

„EXPLORE TOGETHER“, DEZEMBER 2024

In der Abschlussveranstaltung wurden die drei Szenarien den etwa 100 Teilnehmenden präsentiert. Die drei Szenarien wurden als Bodenpuzzle zusammengefügt und die wesentlichen Merkmale erläutert.

Nach der Präsentation und der Erläuterung wurden die Leitbilder jeweils von allen Teilnehmenden in drei Gruppen unter der Leitung

von Vertreterinnen und Vertretern aus dem Empfehlungsgremium diskutiert. Anschließend führte das Empfehlungsgremium die Ergebnisse in einer separaten Runde zusammen und bewertete auf dieser Basis die Szenarien. Dabei kristallisierte sich eine klare Rangfolge heraus, die anschließend im Plenum erläutert wurde.

Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh



WERTUNG SZENARIO „Y“:

Das Quartier kann einen attraktiven Impuls mitten im Bickendorfer „Veedel“ setzen. Sehr positiv wird dabei der urbane Ringschluss zwischen Venloer Straße und Wilhelm-Mauser-Straße gesehen. Die begleitenden Grünverbindungen und der zentrale Grünraum bieten einen attraktiven und gut dimensionierten Raum für vielfältige Freiraumfunktionen. Die Grünverbindungen stellen eine logische Vernetzung mit einer starken grünen Mitte dar. Dabei können die urbanen Auftakte mit städtebaulicher Betonung an der Venloer Straße und der Wilhelm-Mauser-Straße zur Orientierung und Adressbildung beitragen.

Das Grundgerüst des Nutzungskonzeptes wirkt robust. Die einzelnen Nutzungsbausteine sind harmonisch zugeordnet und bieten in der weiteren Planung Flexibilität und Skalierbarkeit („es atmet“). Das Gremium hinterfragt den nicht klar definierten Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe im westlichen Grundstücksteil an der Bahntrasse. Der Grünstreifen entlang der Bahntrasse ist im Szenario nicht aktiviert, was die Möglichkeiten der Durchwegung einschränkt.



WERTUNG SZENARIO „H“:

Die eigenständige Mitte stärkt die Identität und Eigenständigkeit des neuen Quartiers. Lage und Distanz zur Venloer Straße erschweren den angemessenen Anschluss an die urbanen Stadträume; die Mitte wirkt sehr introvertiert. In Anbetracht der nur sehr schwer überwindbaren Bahntrasse im Westen und des angrenzenden nicht öffentlich zugänglichen Mischgebiets im Osten wird die starke Ost-West-Ausprägung hinterfragt. Die Querung der auf einem Damm verlaufenden Bahntrasse erscheint auch aufgrund eines hierzu erforderlichen langen Tunnels nicht angemessen oder zielführend.

Die klare Nutzungszonierung bietet gute Grundvoraussetzungen für konfliktfreie und einfach zu realisierende Strukturen im Wohnen und im Gewerbe.



Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh

WERTUNG SZENARIO „OSTPARK“:

Der Ostpark entspricht den informellen Zielbildern und ist für die Bickendorfer gut erreichbar. Allerdings kann der Grünbestand aufgrund vorhandener Schadstoffbelastungen bei einer nicht rein gewerblichen Freiraumnutzung voraussichtlich nicht erhalten werden, so dass eine wesentliche Begründung für die Verortung des öffentlich zugänglichen Grüns hier in Frage gestellt wird. Die angebotene Mitte stärkt die Identität und Eigenständigkeit des neuen Quartiers; der Anschluss an die umgebenden Stadtteile ist allerdings zu wenig ausgeprägt.

Die Fortführung der Wohnnutzung bis zur Wilhelm-Mauser-Straße wird ebenfalls kritisch hinterfragt, da sie fast ausschließlich von Gewerbenutzung umgeben ist. Auch wenn die Absicht zur Mischung der Nutzungen begrüßt wird, werden hier doch allseits Nutzungskonflikte befürchtet.

Positiv gesehen wird die Gliederung der verschiedenen Teilflächen durch die Grünstruktur sowie die Grün-Verbindung von der urbanen Mitte nach Westen zu dem wünschenswerterweise aktivierbaren Bestandsgrün entlang der Bahntrasse.

ERGEBNIS.



Das Szenario „Y“ wurde vom Empfehlungsgremium einstimmig als Leitbild für die weitere Entwicklung des ehemaligen Coty-Areals empfohlen. Es soll im weiteren Verfahren als Grundlage für eine Qualifizierung des Areals dienen.

Im Nachgang zur Veranstaltungsreihe wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Köln die wesentlichen Ergebnisse des kooperativen Planverfahrens nochmals zusammengefasst und in einer übersichtlichen Broschüre dargestellt. Hauptbestandteile der Broschüre sind dabei das erläuterte Leitbild, die elf Leitsätze zum Leitbild sowie die Prozessskizze für das kooperative Planungsverfahren.

EMPFEHLUNG DES GREMIUMS

Das Empfehlungsgremium empfiehlt einstimmig das Szenario „Y“ als Leitbild der weiteren Entwicklung. Damit fiel die Entscheidung sehr eindeutig aus. Dem Szenario „H“ wird der zweite und dem Szenario „Ostpark“ der dritte Platz zugesprochen.

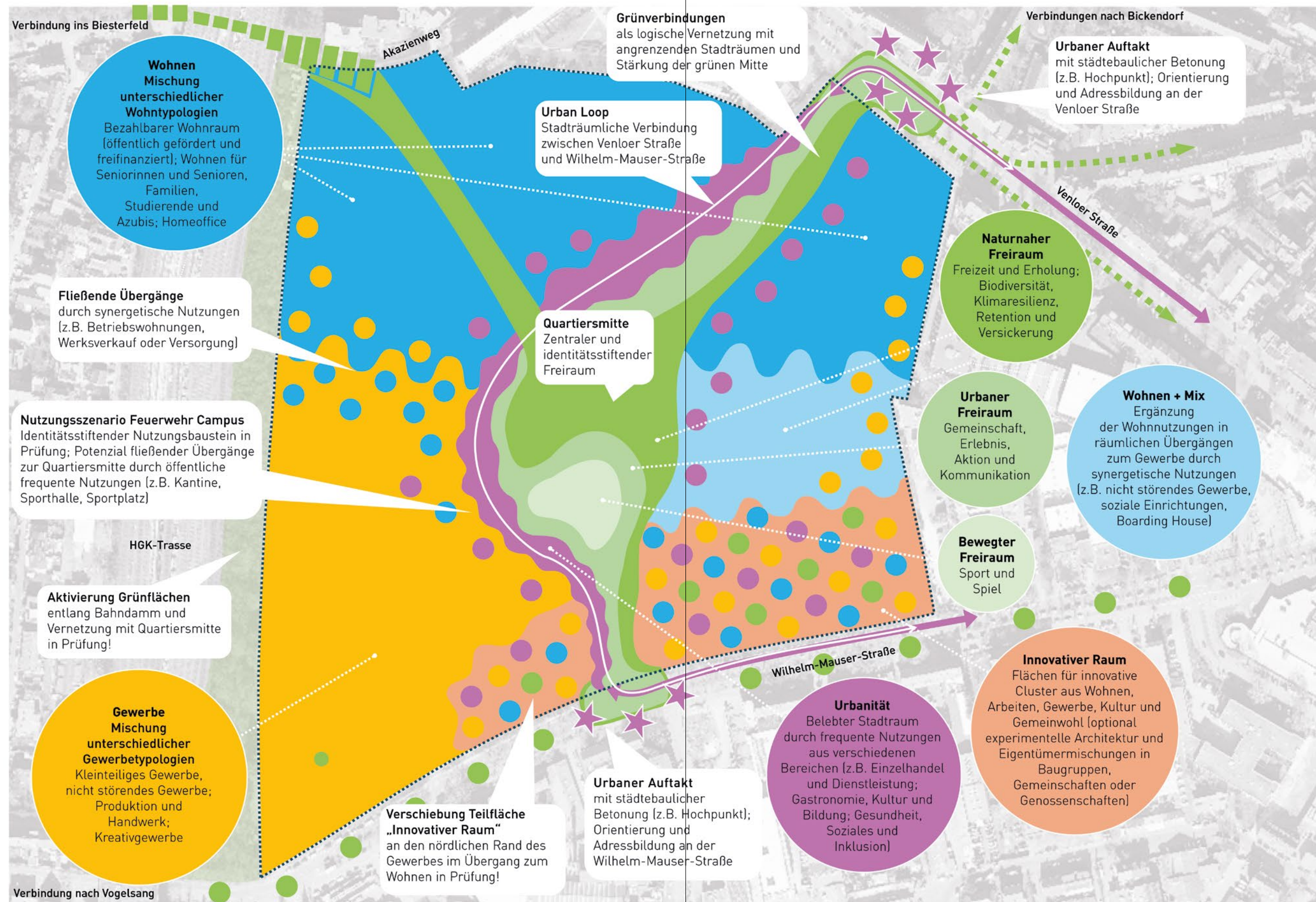
Das Szenario „Y“ sowie die Leitziele sollen Grundlage der Auslobung zum städtebaulichen Qualifizierungsverfahren werden. Folgende Hinweise sollen bei der weiteren Bearbeitung geprüft werden:

- Eine Aktivierung des städtischen Bestandsgrüns entlang der Bahntrasse und die Verbindung von dort zum zentralen Freiraum.
- Eine Fokussierung der urbanen Nutzungen an den Quartierszugängen von der Venloer Straße und der Wilhelm-Mauser-Straße sowie am zentralen Freiraum.
- Eine Optimierung der Übergänge zwischen den verschiedenen Nutzungen entlang der Bahntrasse durch den Tausch der kleineren Teilfläche mit Raum für innovative Projekte (westlich der an der Wilhelm-Mauser-Straße endenden Grünverbindung) mit einer Teilfläche des Gewerbes (im Übergang zu der nördlich angrenzenden Wohnnutzung).

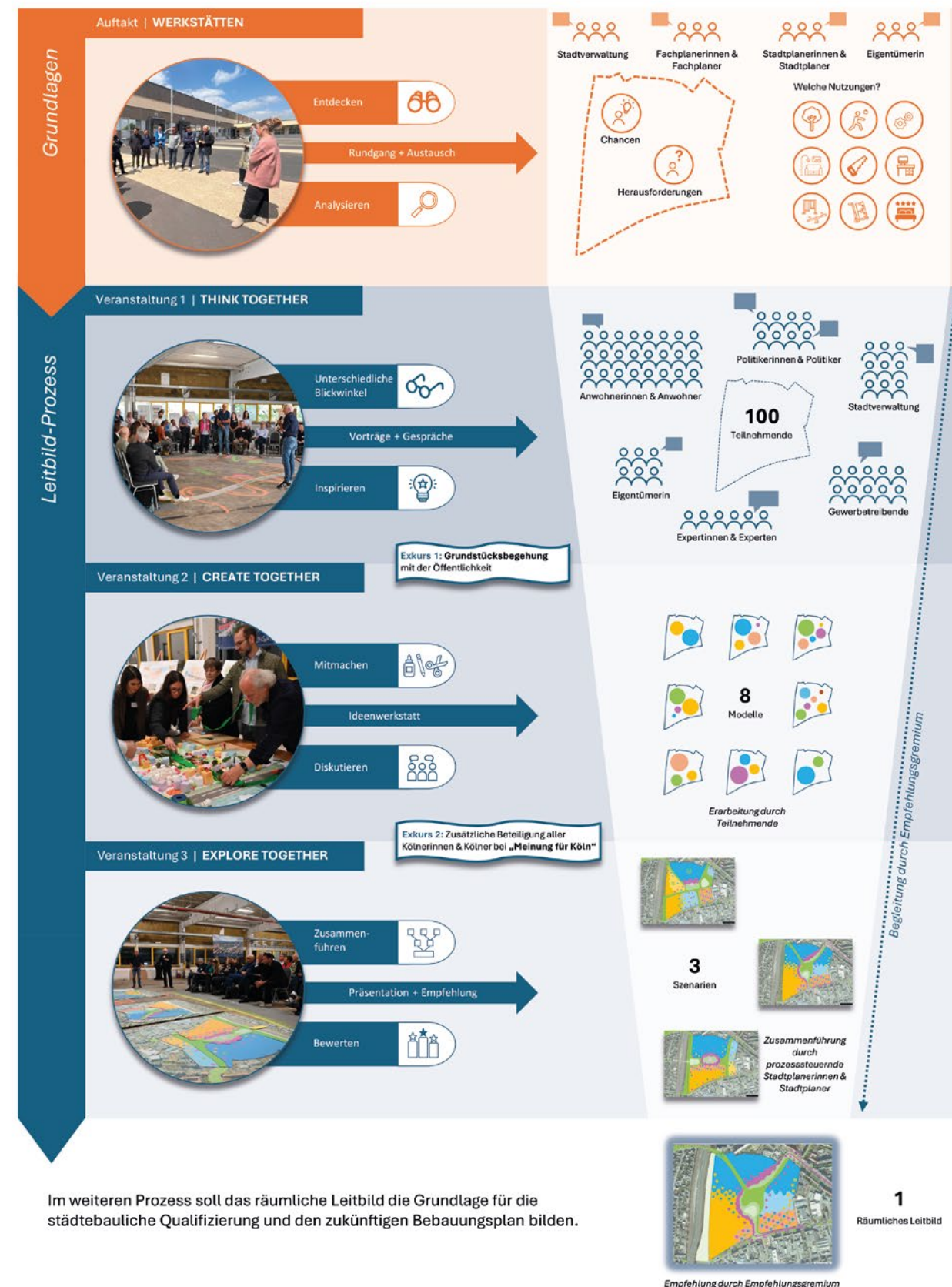
Veranstaltungsfotos
© ulrich hartung gmbh



RÄUMLICHES LEITBILD



PROZESSSKIZZE



LEITSÄTZE

Die Leitsätze sollen als Grundlage für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren dienen. Die Inhalte werden in der Auslobung für dieses Verfahren weiter geschärft.

- Es entsteht ein gemischt genutztes, innovatives Stadtquartier im Kontext der Produktiven Stadt, das sowohl Wohnraum als auch Gewerbeflächen und weitere Nutzungen zur Belebung umfasst.
- Die Wohnbauflächen ermöglichen die Schaffung von bedarfsgerechtem und lebenswertem Wohnraum mit vielfältigen Wohnungstypologien für unterschiedliche Nutzergruppen.
- Die Gewerbeflächen ermöglichen die innerstädtische Ansiedlung von Handwerksbetrieben und emissionsarmer Produktion, die ein lebendiges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zulassen.
- Der „Innovative Raum“ bietet gemäß dem Prinzip eines urbanen Gebietes die Möglichkeit zur Realisierung zukunftsfähiger Wohn- und Gewerbetypologien in unmittelbarer Nachbarschaft. Er dient ebenso wie die Ergänzung synergetischer Nutzungen der Gestaltung der räumlichen Übergänge zwischen Wohnen und Gewerbe.
- Das neue Stadtquartier soll mit bedarfsgerechten und qualitätvollen Nutzungen als urbaner Baustein mitten in Köln-Bickendorf einen Beitrag zur Lebendigkeit des „Veedels“ leisten.
- Die quartiersprägende grüne Mitte wird durch begrünte Wegeverbindungen mit den angrenzenden Stadträumen – Bickendorf, Alt-Bickendorf und Vogelsang – verbunden.
- Die städtebauliche Betonung der Quartierszugänge an der Venloer Straße und der Wilhelm-Mauser-Straße trägt zur Orientierung und Adressbildung bei. Belebende urbane Nutzungen hier und in der Quartiersmitte stärken den „Urbanen Loop“ als stadträumliche Verbindung zwischen den bestehenden Straßenräumen.
- Es wird die Entwicklung eines autoarmen Quartiers ohne direkten Durchgangsverkehr zwischen den bestehenden Straßenräumen angestrebt. Der Mobilitätsfokus liegt auf der guten ÖPNV-Anbindung sowie einer hohen Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr.
- Die Integration erhaltenswerter Grünstrukturen in das neue Quartier wird geprüft, ist der Umsetzung des räumlichen Leitbildes jedoch untergeordnet. Gleiches gilt für die Bestandsgebäude, die als Funktionsbauten errichtet wurden und kaum ortsprägend sind.
- Als optionaler Entwicklungsbaustein für die Gewerbefläche zwischen Wilhelm-Mauser-Straße, Bahndamm und Quartiersmitte wird die Realisierung eines identitätsstiftenden Ausbildungscampus der Feuerwehr vorgesehen.
- Grundsätzlich werden als Basis eines zukunftsfähigen Quartiers die Prinzipien einer nachhaltigen und klimaangepassten Stadtentwicklung berücksichtigt.

AUSBLICK.

Die konsensuale Entscheidung für ein räumliches Leitbild stellt einen wichtigen Meilenstein für die Entwicklung des ehemaligen Coty-Areals dar. Um dieses zu fixieren und einen inhaltlichen und strategischen Anker zu setzen, soll das Leitbild nochmals politisch legitimiert werden. Dieses wird im Rahmen des Zwischenbeschlusses zur Entwicklungsplanung Weststadt voraussichtlich im Juni 2025 erfolgen. Zusätzlich soll der bisherige kooperative Planungsprozess als beispielgebend für weitere Projekte in der Weststadt herangezogen werden.

Nach erfolgtem Beschluss sollen die Ergebnisse des kooperativen Planverfahrens in einem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren weiter ausgearbeitet werden. Die Ergebnisse dieser Qualifizierung dienen zukünftig als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Instone, die Stadt Köln und ulrich hartung freuen sich darauf, die sehr gute Zusammenarbeit auch zukünftig fortzusetzen. Gemeinsam und kooperativ werden so die Grundlagen für die spätere Bebauung des neuen Stadtquartiers geschaffen und ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung von Köln-Bickendorf geleistet.

Abschluss der Veranstaltungsreihe durch konsensuale Entscheidung für ein räumliches Leitbild

Politische Beschlussfassung über das räumliche Leitbild

Politische Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine städtebauliche Qualifizierung

ENTWICKLUNGEN SEIT ABSCHLUSS DER VERANSTALTUNGSREIHE:

- In der Sitzung des Kölner Stadtrates vom 03.07.2025 wurde das räumliche Leitbild im Kontext der übergeordneten städtischen Entwicklungsplanung Weststadt als Grundlage für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren und den zukünftigen Bebauungsplan beschlossen.
- Parallel hierzu wurde durch den am 26.06.2025 vom Stadtentwicklungsausschuss als zuständigem Fachausschuss des Kölner Stadtrates einstimmig gefassten Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren auf den Weg gebracht.
- Im bisherigen Diskurs hatte sich der Name „Coty-Areal“, in Anlehnung an den Coty-Konzern als Voreigentümerin des Grundstücks, etabliert und wurde deshalb auch in dieser Dokumentation verwendet. Im Juni 2025 machte jedoch die Grüne-Fraktion in der Bezirksvertretung Ehrenfeld auf die historisch belastete Vergangenheit des Konzerngründers aufmerksam. Vor diesem Hintergrund erscheint die bisherige Bezeichnung und die damit einhergehende Würdigung des Namens Coty als nicht mehr angemessen. Unter Einbindung der Öffentlichkeit soll kurzfristig ein neuer Arbeitstitel für die Quartiersentwicklung gefunden werden.

Durchführung des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit

Nächste Verfahrensschritte der Bauleitplanung auf Basis des städtebaulichen Siegerentwurfs

ENDE
2024

MITTE
2025

MITTE
2025

2026

HERAUSGEBERIN

**Instone Real Estate
Development GmbH**
Adolf-Grimme-Allee 3
50829 Köln
coty-areal@instone.de
Tel.: +49 221 300647-0

IN KOOPERATION MIT

Stadt Köln
Dezernat für Stadtentwicklung,
Digitalisierung, Wirtschaft und
Regionales
50679 Köln

ulrich hartung gmbh
Adenauerallee 127a
53113 Bonn

GESTALTUNG, SATZ UND LAYOUT

PRODUKTIONSAGENTUR

Replisign

HINWEIS

Wo immer es die Lesbarkeit zuließ, haben wir eine geschlechtergerechte Sprache verwendet. Wo dies nicht möglich war, sind selbstverständlich alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen und wertgeschätzt.

ABBILDUNGEN

Die Abbildungen dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Die Rechte liegen bei der Herausgeberin oder bei den jeweils genannten Urheberinnen und Urhebern.

Köln, August 2025

