

# GEPLANTES HOCHHAUS AN DER HELENEWALLSTRASSE

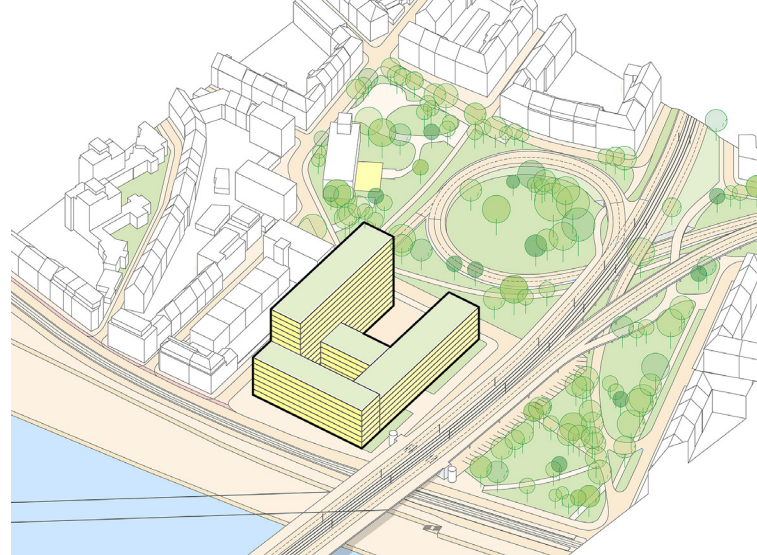
Arbeitstitel: Helenenwallstraße Köln-Deutz  
(Vorlagennummer 3517/2025)

Im Bereich der südlichen Helenenwallstraße an der Severinsbrücke soll ein großer Neubau errichtet werden. Das städtische Grundstück wurde im Rahmen einer Anhandgabe der Dumrese Real Estate übergeben. Der Investor plant einen großen Gebäudekomplex, für den als Nutzung u.a. Büros, ein Hotel, Gastronomie und ggf. ein Supermarkt vorgesehen sind. Zudem soll eine Tiefgarage unterhalb entstehen. **Das Grundstück soll als Ganzes überbaut werden**, wodurch der erhaltene historische Straßenzug der südlichen Helenenwallstraße aus dem Stadtgrundriss getilgt würde.

## Die Fläche – Früher und Heute

**Aktuell wird die Fläche als Grünfläche genutzt, wie im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen.** Vor dem Krieg standen auf der nördlichen Seite der Helenenwallstraße Wohngebäude, die nach dem Krieg nicht wieder aufgebaut wurden. **Südlich und östlich war ein großer Park angelegt**, der den Gotenring mit dem Rhein und Alt-Deutz mit dem Bebelplatz-Viertel verbunden hatte.

Nach dem Krieg wurde eine Lücke in der Bebauung genutzt, um hier den autobahnähnlich ausgebauten Deutzer Ring über die Severinsbrücke in die Stadt zu führen – und zwar mitten durch Wohngebiete hindurch. Das Verknüpfungsbauwerk zum Gotenring mit seinen zahlreichen (reparaturanfälligen und sanierungsbedürftigen) Brücken und Unterführungen ist Zeugnis der überambitionierten und flächenfressenden Autoverkehrsplanung der 1950er



Kleines Viertel, großer Nachbar: So könnte der geplante Neubau an der südlichen Helenenwallstraße die Wohnbebauung verschatten.

und 1960er Jahre. Es ist zu begrüßen, dass diese Stelle städtebaulich neu strukturiert wird.

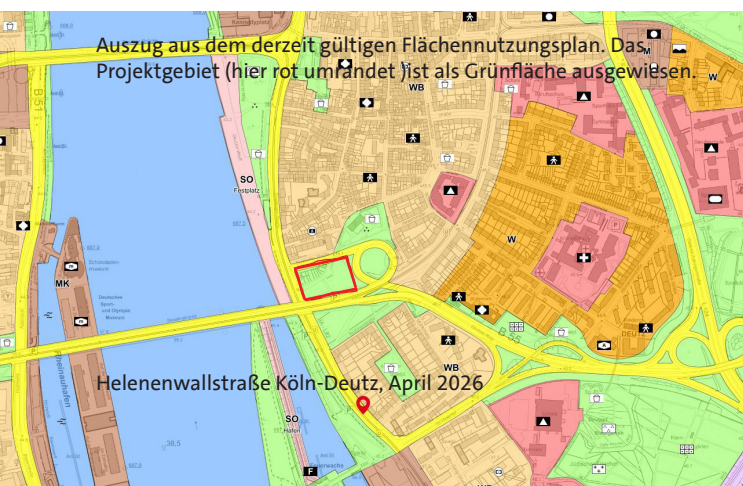
## Überdimensioniert und am Bedarf vorbei

Laut vorliegender Studie wird von einer Bebauung von bis zu 60 m Höhe (!) ausgegangen. Erste Skizzen der Büros Reicher Haase und HH Vision zeigen einen **zwölfgeschossigen Gebäuderiegel**, was einer **Gebäudehöhe von ca. 45 m** entspricht. Ein solch großer Baukörper würde einen erheblichen Kontrast zu der benachbarten kleinteiligen Wohnbebauung mit meist drei bis vier Geschossen bilden und damit das gewachsene Umfeld der Wohnbebauung erheblich beeinträchtigen. Angesichts der vom Investor geforderten 25.000 qm Brutto-Grundfläche wird die neue Bebauung sehr hoch werden müssen. Dies wird zu Verschattungen der nördlich angrenzenden Wohnbauten führen.

Keinesfalls kann und darf hier ein Baukörper entstehen, der zu einer **trennenden Wirkung** zwischen den Wohnquartieren und zu einer für diesen Bereich unpassenden Bebauung führt. Dazu trägt nicht nur die unpassende Bebauung bei, sondern auch die Nutzung ausschließlich für Gewerbe, wodurch zwei kleinteilige Wohnviertel voneinander getrennt (statt enger verzahnt) werden.

Die Nutzung für Büro und Hotel sehen wir kritisch, da sie zu einer **Zunahme des Verkehrs** im Viertel führen werden. Angesichts des Mangels an Parkplätzen wird sich der Verkehrsdruck auf die Straßen weiter verstärken. Auch das führt zu einer Beeinträchtigung der umgebenden Wohnquartiere und widerspricht dem Sinn einer Verkehrswende in Deutz.

Weder die Sanierung der Brücke noch der langfristig angestrebte **Umbau des Verkehrsbauwerks Gotenring/Deutzer Ring/Brücke** wurden berücksichtigt. Im Stadtteil wurde nicht abgefragt,



welche Nutzungen fehlen oder sinnvoll wären. Deutz braucht vor allem **Wohnraum und Grünanlagen** und keine weiteren Hotels.

Der Ansatz, hier auf die Schaffung dringend benötigten Wohnraums verzichten zu müssen, irritiert. Anders als vom Stadtplanungsamt bisher dargelegt, sind bei der **Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen** durchaus Wohnungen in Nähe der Brücke realisierbar. Eine Untersuchung ohne konkreter geplante Baukörper ist nicht aussagekräftig.

### Was jetzt nötig ist

Wir begrüßen, dass die Pläne des Investors bzw. Entwicklers dazu führen, dass sich Stadt, Politik und Bürgerschaft mit dieser Fläche beschäftigen. Wir sind der Meinung, dass der aktuelle Zustand nicht zufriedenstellend ist. Die **Grünfläche ist in keinem guten Zustand** und die veraltete Autoverkehrsplanung sorgt für einen **erheblichen Lärmeintrag in die Wohnstraßen**.

Es ist zu begrüßen, dass diese Stelle städtebaulich neu strukturiert wird. Bei der Neustrukturierung sind aus unserer Sicht Öffentlichkeit und Politik unbedingt frühzeitig einzubeziehen:

Wir halten es für nicht mehr zeitgemäß und für nicht mehr vermittelbar, dass derart strategisch wichtige öffentliche Grundstücke ohne umfassende Ermittlung der lokalen Bedarfe und ohne Einbeziehung der Akteure vor Ort an private Projektentwickler übergeben werden.

Grund und Boden in öffentlichem Eigentum sind ein **wertvolles Gut** in der Hand der Bürger:innen unserer Stadt. Wir sind dazu verpflichtet, über den **sorgsamen Umgang** mit diesem Gut zu wachen und seine Weitergabe an Private nur dann zuzulassen, wenn die Bürgerschaft zu einer durch Mehrheit gestützten Auffassung gekommen ist, wie mit der Fläche umzugehen ist. Wenn erforderlich, sind dem privaten Investor bzw. Entwickler Auflagen und Verpflichtungen zu geben, um eine Realisierung der an diesem Standort sinnvollen Nutzungen wirksam abzusichern. Sollte dies nicht ausreichen, ist eine Entwicklung der Fläche durch eine **Entwicklungsgesellschaft in öffentlicher Trägerschaft** zu prüfen.

### Die entscheidenden Punkte

Uns ist wichtig, dass nicht nur die Fläche, sondern das **Große und Ganze** in den Blick genommen wird. Die wichtigsten Punkte dabei haben wir hier nochmals gebündelt zusammengestellt:

- 1. Deutz im Ganzen betrachten:** Wenn über den Umgang mit der Fläche entschieden wird, muss der Stadtteil insgesamt in den Blick genommen werden. Es muss untersucht werden, welche Nutzungsangebote derzeit fehlen und hier sinnvoll untergebracht werden können, ohne das Umfeld der angrenzenden Wohnbebauung zu beeinträchtigen.
- 2. Wohnraumknappheit:** Der Wohnungsmarkt in Deutz ist innerhalb Kölns besonders angespannt und die Mieten haben sich schneller als im übrigen Stadtgebiet nach oben entwickelt. Nicht zuletzt



In der Vogelschauperspektive ist gut zu erkennen, welche große Lücke die Verkehrsbauwerke Severinsbrücke/Deutzer Ring/Gotering in die Bebauung schlagen. Gut erkennbar ist auch, dass die Umgebung weitgehend von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt ist.

aufgrund der um den Stadtteil entstandenen großen Bürostandorte (z.B. Abriss von Wohnraum für die MesseCity) hat der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter zugenommen. Deshalb soll und darf die Gelegenheit, hier zumindest in den nördlichen Teilbereichen (bezahlbaren) Wohnraum zu schaffen, keinesfalls verpasst werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, welche Wohnformen in Deutz besonders fehlen und hier sinnvoll ergänzt werden müssen. Auch das Thema „Büroflächen in Wohnraum umwandeln“ sollte hier einfließen.

**3. Parkraumknappheit:** Bei der Konzeption des Parkens muss einbezogen werden, dass der Bereich unter und neben der Severinsbrücke derzeit zahlreiche öffentliche Stellplätze bereithält. Es gibt Überlegungen, dieses Angebot zu einer Quartiersgarage zusammenzufassen (auch die DeutzSPD arbeitet an Vorschlägen hierzu). Das Parkraumangebot möglicher Neubauten muss im Zusammenhang mit dem Mangel an Bewohnerparkplätzen in Deutz betrachtet werden. Im Idealfall können das Parken für neue Nutzungen und eine Quartiersgarage zusammen entwickelt werden.

**4. Unstrukturiertes Vorgehen:** Der hochbauliche Hochhaus-Wettbewerb, der gemäß den einsehbaren Unterlagen vorgesehen ist, ist verfrüht. Er kann erst dann ausgelobt werden, wenn die Nutzungen für die Flächen feststehen und die Berücksichtigung öffentlicher Interessen und Belange gesichert ist.

## UNSERE ALTERNATIV- VORSCHLÄGE

Wäre ausreichend Vorlauf gegeben, könnte mit einem **städtebaulichen Ideenwettbewerb** grundsätzlich über die Gestaltung dieser Nahtstelle zwischen Alt-Deutz und dem Bebelplatz-Viertel nachgedacht werden.

Da der Investor eine konkrete Realisierungsabsicht verfolgt und entsprechender zeitlicher Druck besteht, müssen grundsätzliche Fragen rasch erörtert und entschieden werden. Wir denken, dass eine Entwicklung dieser Fläche – trotz der bestehenden Bedenken – den Anwohner:innen und den Deutzer:innen zugute kommen kann, wenn dabei die gesamte städtebauliche Nahtstelle in den Blick genommen und das Grundstück nicht isoliert betrachtet wird.

Um dies anzustoßen, wollen wir es nicht bei Anregungen und Forderungen belassen, sondern **drei konkrete Vorschläge** zur Diskussion stellen. Dazu haben wir eigene Konzepte für die Flächen erarbeitet. Wir haben dabei versucht, möglichst umfassend die Bedürfnisse und Wünsche der Deutzer:innen und der betroffenen Anwohnenden einzubeziehen und den Blick auf strategisch wichtige Stellen in der Nachbarschaft zu richten.

Zielvorgaben unserer Konzeption sind...

1. die Entwicklung eines auf **Deutzer Bedürfnisse** abgestimmten Nutzungsprogramms
2. die **vielfältige und ausgewogene Mischung** der verschiedenen Nutzungen auf dem Gelände
3. die Sicherstellung einer **langfristig stabilen Funktions- und Nutzungsmischung** auf dem neu zu entwickelnden Grundstück
4. die **Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum** in unmittelbarer Nähe zur Deutzer Werft
5. die wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen
6. die **Vermeidung baulicher Barrieren** zwischen Alt-Deutz und Bebelplatz-Viertel

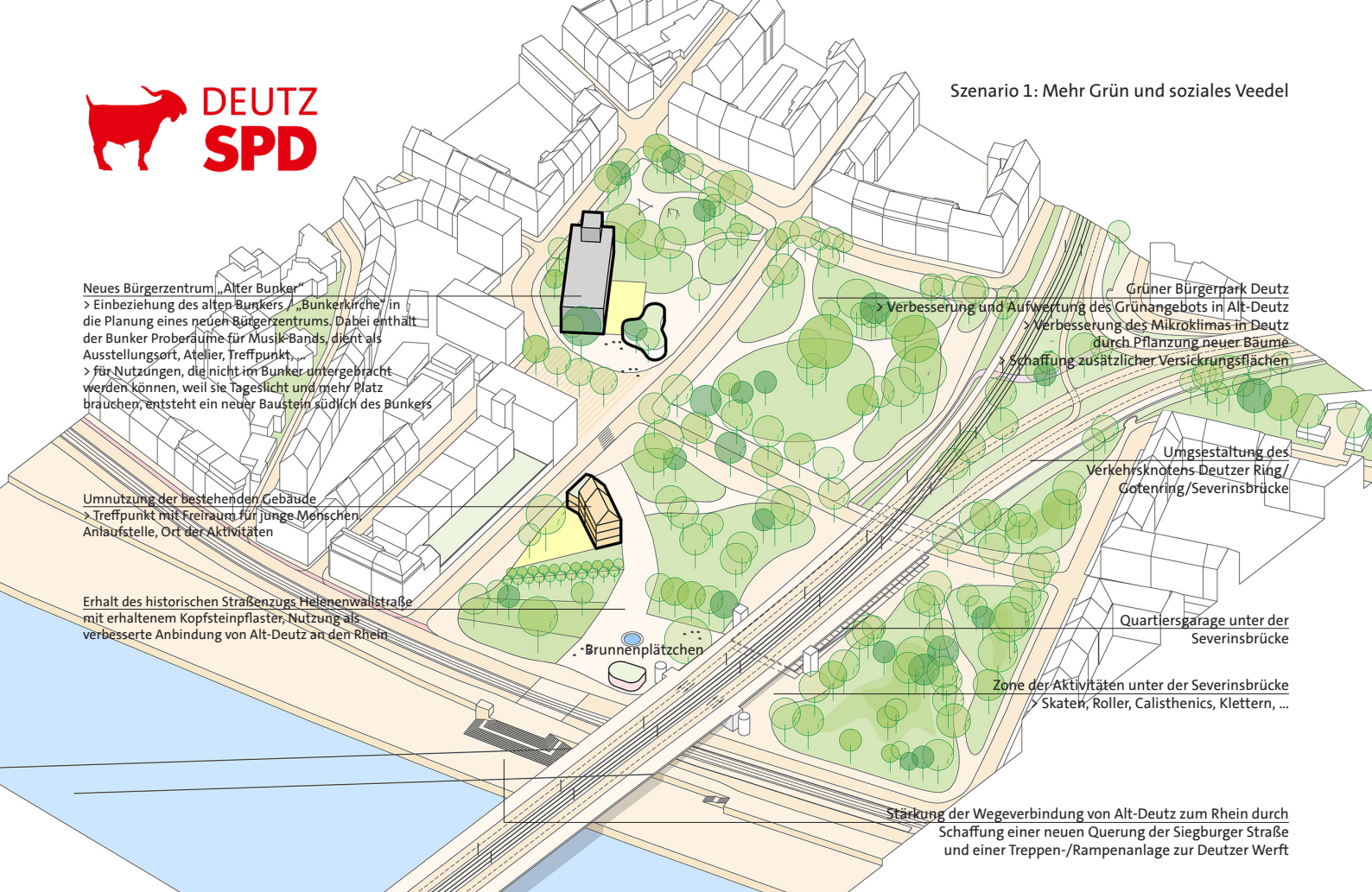
Kommunale Demokratie lebt von Wahlmöglichkeiten. Deshalb wollen wir es nicht dabei belassen, hier nur eine Variante zu präsentieren. Vielmehr haben wir die verschiedenen Möglichkeiten, mit dem Bereich umzugehen, in drei unterschiedliche Szenarien übersetzt.

Uns geht es nicht darum, den Entwurfsprozess vorwegzunehmen, sondern aufzuzeigen, was möglich ist. Die Szenarien sind daher als Programme für eine sinnvolle Bespielung der Flächen zu verstehen, die entwickelt werden sollen.

### Drei Szenarien

#### Szenario 1: Mehr Grün und soziales Veedel

Deutz braucht dringend mehr **wohnnaher Grünflächen**. Daher wird auf eine Bebauung verzichtet und die vorhandenen Grünflächen werden aufgewertet. Das Parken wird in einer Quartiersgarage nahe an bzw. unterhalb des Brückenkörpers der Severinsbrücke angeordnet. Die Bunkerkirche wird in ein neues Bürgerzentrum einbezogen, das das sanierungsbedürftige Gebäude an der Tempelstraße ablöst. Für die Nutzungen, die geschlossene Räume mit viel Tageslicht benötigen, wird ein Neubau in der Nähe errichtet, der das Angebot des neuen Bürgerzentrums vervollständigt.



Die bestehenden Gebäude an der Ecke Helenenwallstraße/Troisdorfer Straße werden saniert und von der Stadt für soziale Nutzung wie Café, Jugendtreff, Veranstaltungsfläche etc. bereitgestellt.

Langfristig wird der Verkehrsknoten Severinsbrücke/Deutzer Ring/Gotenring vereinfacht und als niveaugleiche Kreuzung gestaltet. Dadurch entfällt die große „Rampenschnecke“ und der **Park um die Bunkerkirche kann vergrößert werden.**

Dieser Vorschlag greift bereits existierende Konzepte auf und erfüllt insbesondere das Bedürfnis in der Bevölkerung nach mehr Grünflächen in einem Stadtteil, der die meisten dieser Flächen in den letzten Jahrzehnten an Großprojekte verloren hat.

Die Neuordnung des Verkehrs senkt die massiven Instandhaltungs- und Sanierungskosten für die Autoinfrastruktur und entlastet das Wohngebiet. Außerdem wird so die **Wegebeziehung vom Gotenring und Germanenviertel zum Rhein** deutlich verbessert. So wird auch das Bebelplatz-Viertel besser an Alt-Deutz angeschlossen.

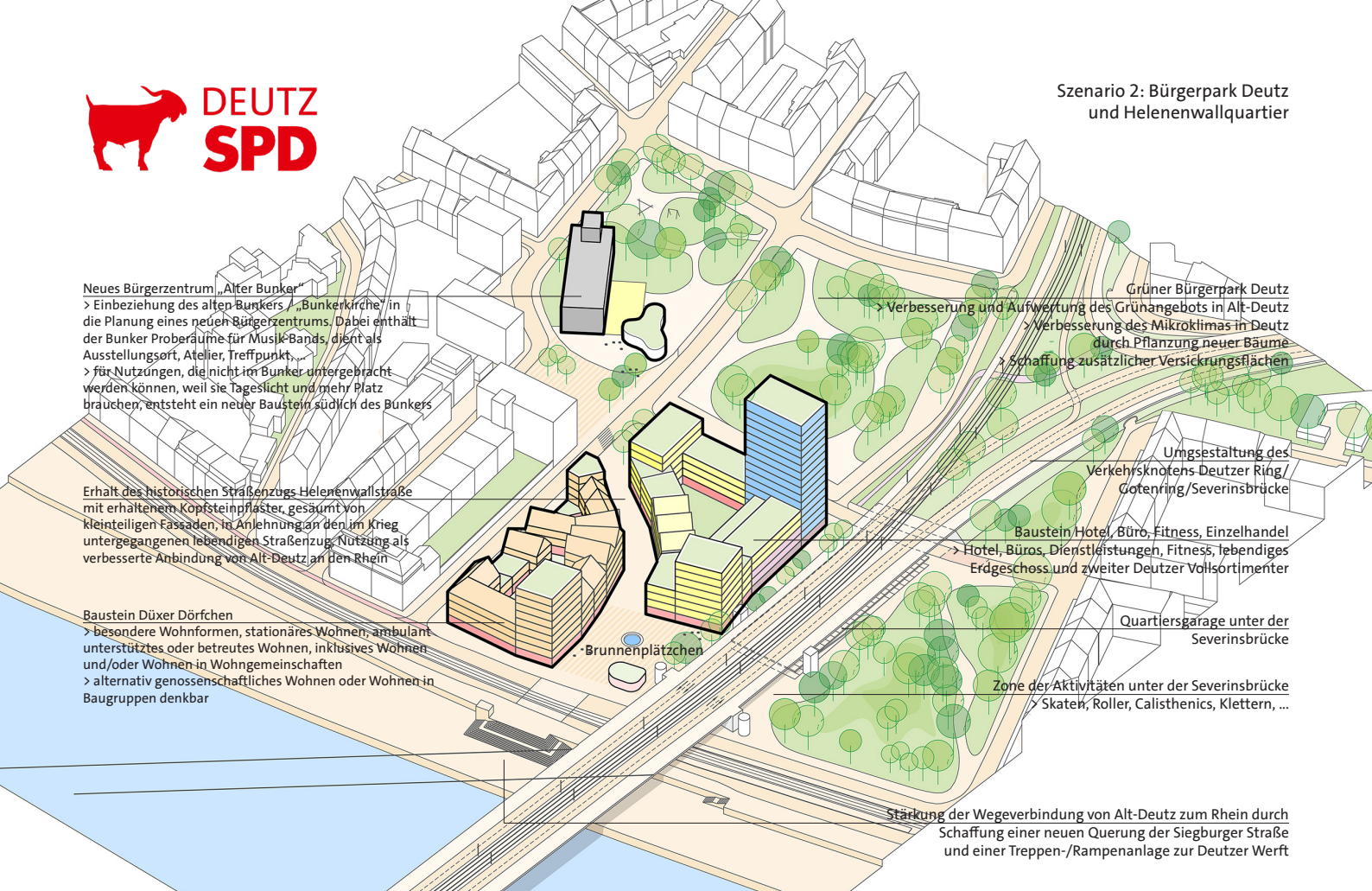
Ein neues Bürgerzentrum sowie die Umnutzung der bestehenden Gebäude an der südlichen Helenenwallstraße als **öffentliche (kostengünstige bzw. kostenlose) „dritte Orte“** erfüllen soziale

Bedürfnisse in der teuren Innenstadt und sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Eingliederung des neuen Quartiers Deutzer Hafen.

### Szenario 2: Bürgerpark Deutz und Helenenwallquartier

Der Bereich um das Südende der Helenenwallstraße wird zum **Helenenwallquartier** weiterentwickelt. Der traditionsreiche Straßenzug mit dem Kopfsteinpflaster wird beibehalten.

Nördlich des Straßenzugs entsteht das **Düxer Dörfchen, das einem Mix verschiedener Wohnformen** vorbehalten ist. Sowohl mehrgenerationelles Wohnen hat hier seinen Platz als auch andere besondere Wohnformen wie stationäres Wohnen, ambulant unterstütztes oder betreutes Wohnen, inklusives Wohnen und/oder Wohnen in Wohngemeinschaften. Das Motto ist: Wir nehmen die Menschen, die sich in besonderen Lebenslagen befinden, in unsere Mitte und bieten ihnen einen interessanten und kommunikativen Wohnort, nah an den Freiflächen am Rhein und am Deutzer Zentrum. Die Bebauung folgt der alten Helenenwallstraße und bezieht die beiden bestehenden Gebäude ein. **Kleinteilige, vielfältige Fassaden** bilden einzelne Adressen und knüpfen an die durch die Kriegszerstörung unterbrochene Geschichte dieses



**Neues Bürgerzentrum „Alter Bunker“**  
 > Einbeziehung des alten Bunkers / „Bunkerkirche“ in die Planung eines neuen Bürgerzentrums. Dabei enthält der Bunker Proberäume für Musik-Bands, dient als Ausstellungsort, Atelier, Treffpunkt...  
 > für Nutzungen, die nicht im Bunker untergebracht werden können, weil sie Tageslicht und mehr Platz brauchen, entsteht ein neuer Baustein südlich des Bunkers

**Erhalt des historischen Straßenzugs Helenenwallstraße**  
 mit erhaltenem Kopfsteinpflaster, gesäumt von kleinteiligen Fassaden, in Anlehnung an den im Krieg untergegangenen lebendigen Straßenzug. Nutzung als verbesserte Anbindung von Alt-Deutz an den Rhein

**Baustein Düxer Dörfchen**  
 > besondere Wohnformen, stationäres Wohnen, ambulant unterstütztes oder betreutes Wohnen, inklusives Wohnen und/oder Wohnen in Wohngemeinschaften  
 > alternativ genossenschaftliches Wohnen oder Wohnen in Baugruppen denkbar

**Grüner Bürgerpark Deutz**  
 > Verbesserung und Aufwertung des Grünangebots in Alt-Deutz  
 > Verbesserung des Mikroklimas in Deutz durch Pflanzung neuer Bäume  
 > Schaffung zusätzlicher Versickerungsflächen

**Umgestaltung des Verkehrsknotens Deutzer Ring/Gotenring/Severinsbrücke**

**Baustein/Hotel, Büro, Fitness, Einzelhandel**  
 > Hotel, Büros, Dienstleistungen, Fitness, lebendiges Erdgeschoss und zweiter Deutzer Vollsortimenter

**Quartiersgarage unter der Severinsbrücke**

**Zone der Aktivitäten unter der Severinsbrücke**  
 > Skate, Roller, Calisthenics, Klettern, ...

**Stärkung der Wegeverbindung von Alt-Deutz zum Rhein durch Schaffung einer neuen Querung der Siegburger Straße und einer Treppen-/Rampenanlage zur Deutzer Werft**

Teils der Helenenwallstraße als bunter, vielfältiger Wohnort mit der **Kölschen Mischung** aus Wohnen in den Obergeschossen und Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss an.

Auf der südlichen Straßenseite entsteht ein kompakter Baustein, auf dem die vom Projektentwickler bereits überlegten Nutzungen stattfinden können: **In einem Hochpunkt kann ein Hotel angeordnet werden**, die Obergeschosse können für Büros und Dienstleistungen genutzt werden, während die nicht so günstig gelegenen Bereiche zur Brücke für Fitness, Krankengymnastik und Praxen dienen können. Im Erdgeschoss findet der – in Ergänzung zum REWE an der Deutzer Freiheit – lange ersehnte zweite Vollsortimenter für Deutz Platz.

Wie in Szenario 1 bereits beschrieben, wird auch hier die Bunkerkirche aus einer Randlage „zurück ins Veedel“ geholt: Die Räumlichkeiten werden **Teil eines neuen Bürgerzentrums für Deutz**, das daneben errichtet wird. Das ersetzt das sanierungsbedürftige Bürgerzentrum in der Tempelstraße. Die weitläufigen Freiflächen rund um die Bunkerkirche erlauben vielfältig Aktivitäten im Freien. In der Bunkerkirche könnten zum Beispiel Proberäume für Bands Platz finden, Ausstellungen stattfinden oder Kletterangebote eingerichtet werden. Für die Nutzungen, die geschlossene Räume mit viel

Tageslicht benötigen, kann der Neubau genutzt werden.

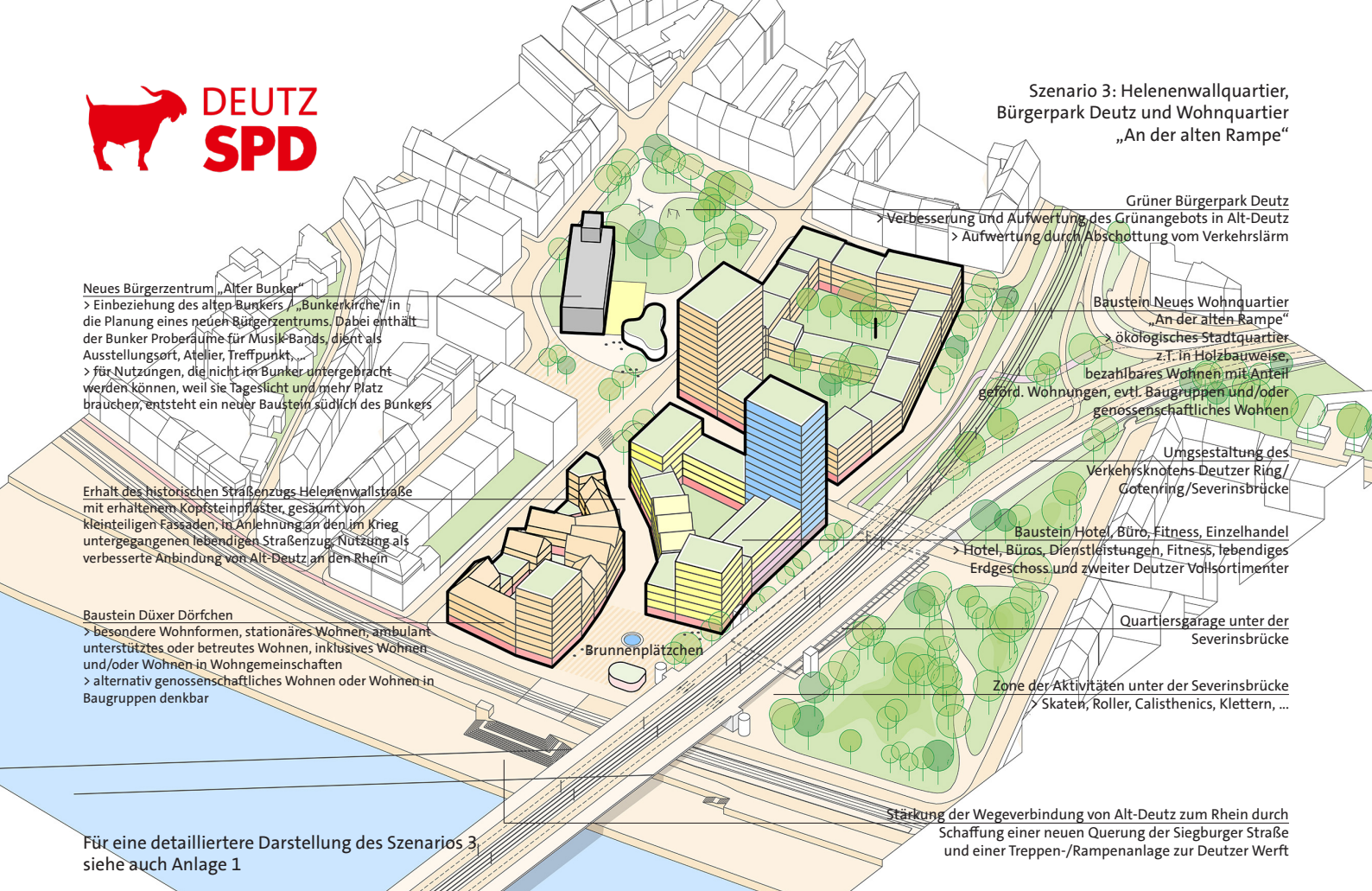
Mittel- bis langfristig wird das komplizierte Verkehrsbauwerk Severinsbrücke/Deutzer Ring/Gotenring zurückgebaut. Die beiden Straßenzüge werden niveaugleich verknüpft. Die Fläche der dadurch überflüssig gewordenen schneckenförmigen Rampe nördlich des Straßenzugs kann nun endlich in die **Grünflächen rund um die Bunkerkirche** einbezogen werden, die dadurch erheblich vergrößert werden und vielfältigeren Nutzungen offenstehen.

### **Szenario 3: Helenenwallquartier, Bürgerpark Deutz und Wohnquartier „An der alten Rampe“**

Unser dritter Vorschlag gibt einen Ausblick für eine **langfristige Entwicklungschance im Quartier:**

Wie in Szenario 2 beschrieben wird der südliche Bereich der Helenenwallstraße mit ihrem historischen Verlauf erhalten und zum **Helenenwallquartier** weiterentwickelt.

Nördlich des Straßenzugs entsteht das **Düxer Dörfchen mit einem Mix verschiedener Wohnformen**. Darin finden Menschen in besonderen Lebenslagen einen Platz in unserer Mitte, statt an Randlagen verdrängt zu werden. Die bestehenden Gebäude



werden in die neue Bebauung einbezogen. **Kleinteilige, vielfältige Fassaden** und ein Mix aus Wohnen in den Obergeschossen und Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss beleben das neue Viertel.

Eine Neuordnung des komplizierten Verkehrsbauwerks Severinsbrücke/Deutzer Ring/ Gotenring verknüpft die beiden Straßenzüge niveaugleich, wodurch die schneckenförmigen Rampe überflüssig wird.

Die freigewordene Fläche bietet ausreichend Platz, um mit einer Wohnbebauung eine lückenlose Anbindung des Helenenwallquartiers an Alt-Deutz und das Germanenviertel zu ermöglichen. Wir schlagen hier das **neue Wohnquartier „An der alten Rampe“** vor, das dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für Deutz bereitstellt. Das ökologische Stadtquartier zeichnet sich durch einen geringen Versiegelungsgrad aus und trägt durch grüne Fassaden positiv zum Mikroklima bei. Die Baufelder werden an **unterschiedliche Akteure vergeben**, sodass eine **vielfältige und robuste Mischung** der Bewohner:innenschaft langfristig sichergestellt ist. In den Erdgeschossen befinden sich Dienstleistungen wie Fahrradwerkstätten und Nachbarschaftstreffs sowie gastronomische Angebote, was für eine durchgehende Belebung und soziale Kontrolle sorgt.

## UNSER VERSTÄNDNIS VON STADTENTWICKLUNG

Stadtentwicklung und Stadtplanung bedürfen **übergeordneter Leitideen**, wie sie in den Konzepten der Stadt Köln niedergelegt sind. Sie müssen aber auch in der Lage sein, **örtliche Besonderheiten und Bedürfnisse** aufzunehmen und planerisch umzusetzen. In ungunstiger Fortsetzung der gigantomanischen Planungen der Vorkriegs- und Kriegszeit ist es in den vergangenen Jahrzehnten in Deutz zu massiven baulichen Entwicklungen gekommen, deren negative Auswirkungen auf unseren Stadtteil kaum in den Blick genommen wurden und werden:

- Im Norden von Deutz wurde über Jahrzehnte ein **großer Komplex aus Messehallen** geschaffen, der beinahe die Fläche des Deutzer Kerns einnimmt. Für die angrenzenden Bürobauten der MesseCity wurde sogar genossenschaftlicher Wohnraum abgerissen.
- Im Osten entstanden der Campus der Technischen Hochschule und später der Gebäuderiegel aus Stadthaus, Parkhaus und Lanxess-Arena.

- Im Westen wurde in einem ehemals dichten Wohngebiet die Lufthansa- Konzernzentrale errichtet, der heutige Lanxess Tower. Dieses Ensemble, ein ziemlich **abweisender Stahl-Glas-Koloss**, nimmt auf seine Umgebung mit dem Kirchlein Alt-St. Heribert und dem Seniorenwohnheim in den Räumen der alten Abtei überhaupt keine Rücksicht.

- Auch Gebäudekomplexe wie das Hyatt-Hotel, Kölntriangle, die MesseCity und jüngst der LVR-Neubau zeigen dem traditionsreichen und gewachsenen Veedel die „kalte Schulter“. Vor dem Hintergrund übergeordneter Überlegungen werden großvolumige Nutzungen (zumeist Büros) nach Deutz verlagert. Diese Großprojekte tragen die Handschrift von Stadtplaner:innen und Architekt:innen, die hier vor allem Landmarken schaffen sollten – und dies auch gerne getan haben. **Auf Fernwirkung vom anderen Rheinufer ausgelegt**, stehen diese Gebäudekomplexe in krassem Kontrast zum kleinteiligen Alt-Deutz, an das sie unmittelbar und unvermittelt anschließen.



Auf Fernwirkung ausgerichtet, nicht auf Einpassung in den gewachsenen Stadtteil: Großvolumige, unzusammenhängende Baukörper prägen das Deutzer Rheinufer nördlich der Deutzer Brücke.

Der LVR-Neubau ist ein Beispiel dieses „Klotzen-statt-Kleckern-Städtebaus“: Den kleinteiligen Altbauten in der Siegesstraße wird ein ungegliederter Gebäuderiegel gegenübergestellt, der die Altbauten deutlich überragt. In ihrer maßstabssprengenden Dimension und Körnung schließen Projekte dieser Art an den Habitus der NS-Stadtplanung an, die Deutz teilweise planieren und hier große Aufmarschplätze und Gauforen einrichten wollte. Seit der Zwischenkriegszeit und dem Abbruch der früheren Kasernenbauten zwischen Hohenzollern- und Deutzer Brücke tut sich Köln schwer mit einer städtebaulichen Ausformulierung des Übergangs



Deutz im Klammergriff der Großprojekte: Gelb eingefärbt großmaßstäbliche Entwicklungen rings um den Stadtteil, rot umrandet das Projektgebiet „Südliche Helenenwallstraße“

zwischen Rhein und Deutzer Kern: Statt hier eine attraktive urbane Mischung aus Wohnen, Gastronomie und Arbeiten zu schaffen, wurde Deutz eine Kette großmaßstäblicher Bauten „vor die Nase“ gesetzt, die nur lose mit dem Stadtteil verbunden sind. Durch die **fast unüberwindbare Schneise der Mindener Straße** sind diese Baukörper besonders stark von Deutz isoliert und im Umkehrschluss ist Deutz aufgrund der Großbauten trotz Flusslage vom Rhein isoliert.

Südlich des Lanxess-Towers bietet sich ein anderes Bild: Die **großzügige Freifläche der Deutzer Werft** bedarf zwar sicherlich einer freiraumplanerischen Weiterentwicklung, aber sie **funktioniert bestens als vielseitig adaptierbare Fläche** für die Bürger:innen, sowohl aus Deutz als auch anderen Teilen der Stadt. Hier ist Platz für Skaten, Basketballspielen und Flanieren, hier lernen die Düxer Pänz das Radfahren. In diesem Bereich reicht das kleinteilige, vielfältige Deutz mit seinen kleinen Gässchen bis an die Deutzer Werft. Statt klobiger Stahl- und Glasklötze bilden hier bunte Stadthäuser die „Deutzer Waterfront“ – ein wohltuender Kontrast zum Bereich nördlich des Lanxess Towers. Südlich der Severinsbrücke setzt sich diese Bebauung entlang der Siegburger Straße fort.

### Der Masterplan Speer und seine Folgen

Der bis heute gültige **Masterplan Innenstadt** von AS+P Albert Speer und Partner GmbH sieht eine Nachverdichtung der Innenstadt vor. Es sollen **besonders große Baumassen in Deutz** realisiert werden. Vieles davon wurde bereits in einzelne Planungen übertragen und umgesetzt. Wir fordern eine grundlegende Revision dieser Konzeption. Es erscheint fraglich, ob es angesichts weiter zunehmender Überhitzung der Innenstadt noch zeitgemäß sein kann, öffentlichen Grund und Boden privaten Investoren zur Entwicklung oft monostruktureller Bürostandorte zu überlassen. Alternative Nutzungen erscheinen auf städtischen Restflächen sinnvoller als noch mehr Büros:

### Nutzungsalternative a)

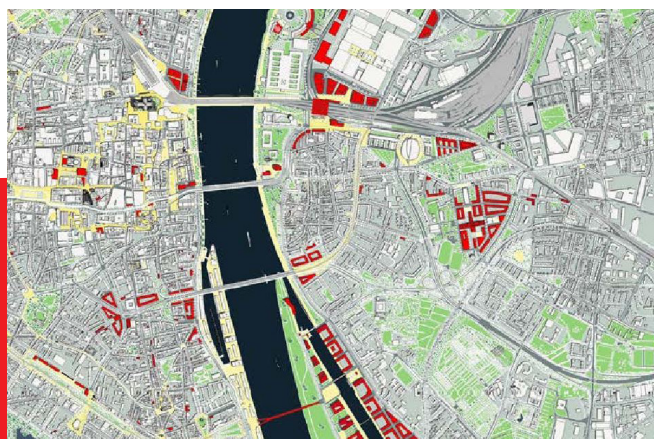
Durch Entsiegelung, Baumpflanzungen und qualitative Aufwertung könnten interessante Freiräume entstehen, die nicht nur Bürger:innen zur Verfügung stehen, sondern auch für die Regenwasserversickerung und -speicherung und zur Verbesserung und Pufferung des Mikroklimas genutzt werden können. Solche Flächen können schon, mit kleineren Gebäuden vervollständigt, ein gutes Angebot für soziale/kulturelle Infrastruktur bieten.

### Nutzungsalternative b)

Wohnen, insbesondere öffentlich gefördertes Wohnen, hilft, den äußerst angespannten Wohnungsmarkt unserer wachsenden Stadt wenigstens punktuell zu entspannen und das Wohnungsangebot zu diversifizieren. Moderne Grundrisskonzepte erlauben vielfältige Wohnnutzungen auch in der Nähe von lärmbelasteten Bahntrassen oder Schnellstraßen. Innerstädtische Flächen können von städtischen oder genossenschaftlichen Akteuren entwickelt werden und so langfristige Bezahlbarkeit sicherstellen.

### Stadtplanung in Köln: Starke Vergangenheit – starke Zukunft?

Spätestens seit dem Verbundbrief von 1396 bestimmen Kölner Bürger:innen über die Entwicklung der Stadt mit. Unverzichtbarer Teil dieser Selbstbestimmung ist die **Verfügung über den städtischen Grund und Boden** an wichtigen Orten. Wollen wir dieser Tradition gerecht werden, ist es unumgänglich, dass sich unsere Stadt die Entscheidungsgewalt über **strategisch bedeutsame Grundstücke** im Stadtgebiet sichert. Und sollte sie



Ausschnitt aus dem Masterplan Innenstadt von AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Köln 2008



„Wo der Boden einer Gemeinde gehört, da kann sich die Gemeinde eine Stadt aufbauen, nach eigener Vorstellung, nach eigenem Wunsch und Willen.“

Hans Bernoulli, *Die Stadt und ihr Boden*, 2. überarb. Aufl., Zürich 1949

Skeptischer Blick, klare Haltung: Hans Bernoulli, Stadtplaner und Architekt aus Basel, um 1928

dennoch vereinzelt wichtige Grundstücke privaten Akteuren übergeben, ist sorgfältig zu prüfen, wie Interessen der Stadt, Belange und Bedürfnisse benachbarter Anwohner:innen berücksichtigt und langfristig verankert werden können. Wir glauben, dass Stadtentwicklung und Stadtplanung dann gelingen können, ...

1. wenn unsere Stadt, auch in Zeiten des Bau-Turbos, Regeln in Form von Planungen wie Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen aufstellt und weiterentwickelt.
2. wenn unsere Stadt an den städtebaulich entscheidenden Stellen über **strategisches Eigentum an Grund und Boden** verfügt.

Was in der Vergangenheit und heute für Stadt und Land gilt, hat der Bodenreformer Adolf Damaschke in diesen klaren Satz gefasst:

„Der Boden ist kein Handelsgegenstand, er ist die Grundlage des Daseins.“

Adolf Damaschke, *Die Bodenreform. Grundsätzliches und Geschichtliches zur Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not*, Berlin 1902