

Gesamtdokumentation

VEEDL Prozess und Gläserne Werkstatt

Brühler Straße 210-212 in Köln

Impressum

Auftraggeberin



VEEDL Brühler Straße GmbH & Co. KG
Sachsenring 83
50677 Köln

Ansprechpartnerin

Heike Neumann
Telefon: 0221 88 88 12-910
E-Mail: hello@veedl.de

Verfahrensmanagement



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Ansprechpartnerinnen

Christina Schlottbom, Celine Hermann
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
Telefon: +49 211 936 545 210
E-Mail-Adresse: mail@isr-planung.de
Instagram: [isr_stadtundraum](https://www.instagram.com/isr_stadtundraum)

Inhalt

1. Projekt und Zielsetzung	4
2. Kick-off Workshop	11
3. Schlüsselgespräche	16
4. Infoabend	23
5. Gläserne Werkstatt	34
6. Feedback-Werkstatt	48



Projekt und Zielsetzung

Konsequent neu gemacht - VEEDL

Die Herausforderungen der Zukunft lassen sich nicht in alten Strukturen und Denkmustern meistern. Deshalb haben die beiden etablierten Kölner Unternehmen Metropol und WvM mit VEEDL ein Start-up für integrierte Stadtentwicklung gegründet. Unser Ziel: wir wollen so planen und bauen, dass die Menschen im Einklang von Stadt und Natur wohnen und arbeiten können. Eigentlich ganz selbstverständlich? Ja. Daher wollen wir für das Leben in der Stadt neue Standards setzen: Sozial, ökologisch, nachhaltig.

Neben der intensiven Beteiligungskultur zeichnet sich VEEDL dadurch aus, dass wir nach der Realisation langfristig Verantwortung für den Betrieb übernehmen. Das heißt, der Fokus liegt auf Nutzerfreundlichkeit mit Blick auf die Lebensqualität der Nutzer*innen in den nächsten Jahrzehnten. Die Menschen und die Umwelt unserer Stadt mit ihren ganzheitlichen Bedürfnissen stehen dabei immer konsequent im Mittelpunkt unseres Denkens und Handelns. Dazu arbeiten wir von Beginn an in einem vielfältigen Team engagierter Menschen unterschiedlichster Fachrichtungen. Für ein lebenswertes VEEDL soll im Prozess eine Akzeptanz geschaffen bzw. erhöht werden, sowie eine Entwicklung mit langfristiger Perspektive geschaffen werden.

VEEDL-Idee

Die Entwicklung des Grundstücks richtet sich nach zwei Leitstrategien: Der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ und dem „Köln-Katalog“. Auf Grundlage dieser wurden die 6 VEEDL-Bausteine definiert. Ziel ist die Anwendung und Sicherung der qualitätvollen Dichte unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Standards zur Schaffung eines kompakten, Nutzungsdurchmischten und nachhaltigen Quartiers.



Mischung, Vielfalt und Wohnraum für alle



Attraktive, dynamische Arbeitsumfelder mit ausreichend Platz für Kleingewerbe



Gesunde Stadt mit Freiraum und Resilienz im Wandel



In 15 Minuten den täglichen Bedarf decken



Vernetzte und intelligente Infrastrukturen



Soziales im demografischen Wandel, Gesundheit und Bildung



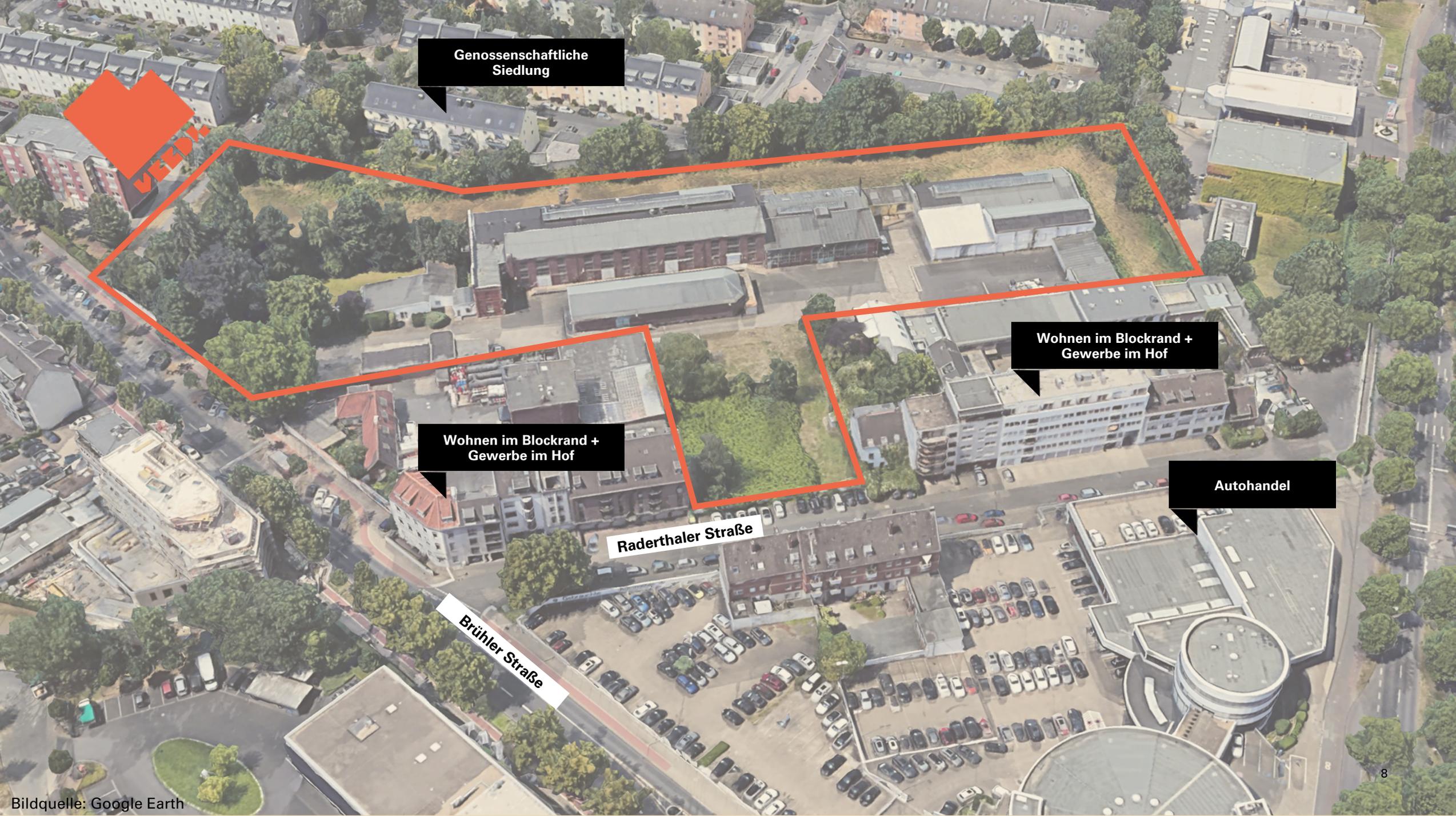
Plangebiet

Der Planungsraum befindet sich im Süden der Stadt Köln im Stadtteil Raderthal, welcher zum Stadtbezirk Rodenkirchen gehört. Erschlossen wird die Fläche über die Brühler Straße. Weitere Anbindungen an die Umgebung sind derzeit nicht vorhanden.

Der vorhandene Gebäudebestand, ein chemischer Betrieb mit auslaufender Verpachtung, birgt ungenutzte Flächenpotenziale. Die Erschließung des ca. 1,9 ha großen Areals ist aktuell nur einseitig über die Brühler Straße möglich. Eine große Chance der Neuentwicklung liegt in einer besseren Integration des Grundstücks in den Stadtteil Raderthal. So könnten durch weitere Erschließungen Bezüge zu den angrenzenden Wohngebieten hergestellt und die isolierte Nutzung des Grundstücks aufgehoben werden.

Das ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet. Einen B-Plan gibt es für das Plangebiet nicht. Ziel ist eine partizipative Entwicklung eines zukunftsfähigen, mischgenutzten VEEDLs in Kooperation mit der Stadt, Bürger*innen, Planer*innen und Politik.





Genossenschaftliche
Siedlung

Wohnen im Blockrand +
Gewerbe im Hof

Wohnen im Blockrand +
Gewerbe im Hof

Autohandel

Raderthaler Straße

Brühler Straße

Wendlandstraße



Partizipatives Verfahren

Der Planungsprozess startete mit einem digitalen **Kick-off Workshop** mit dem Integrativen Planungsteam, um die Ziele für den Prozess zu klären und sich gegenseitig kennenzulernen.

Im darauf folgenden **Vertiefungsworkshop** wurde das Plangebiet besichtigt und die nächsten Ziele und Aufgaben besprochen.

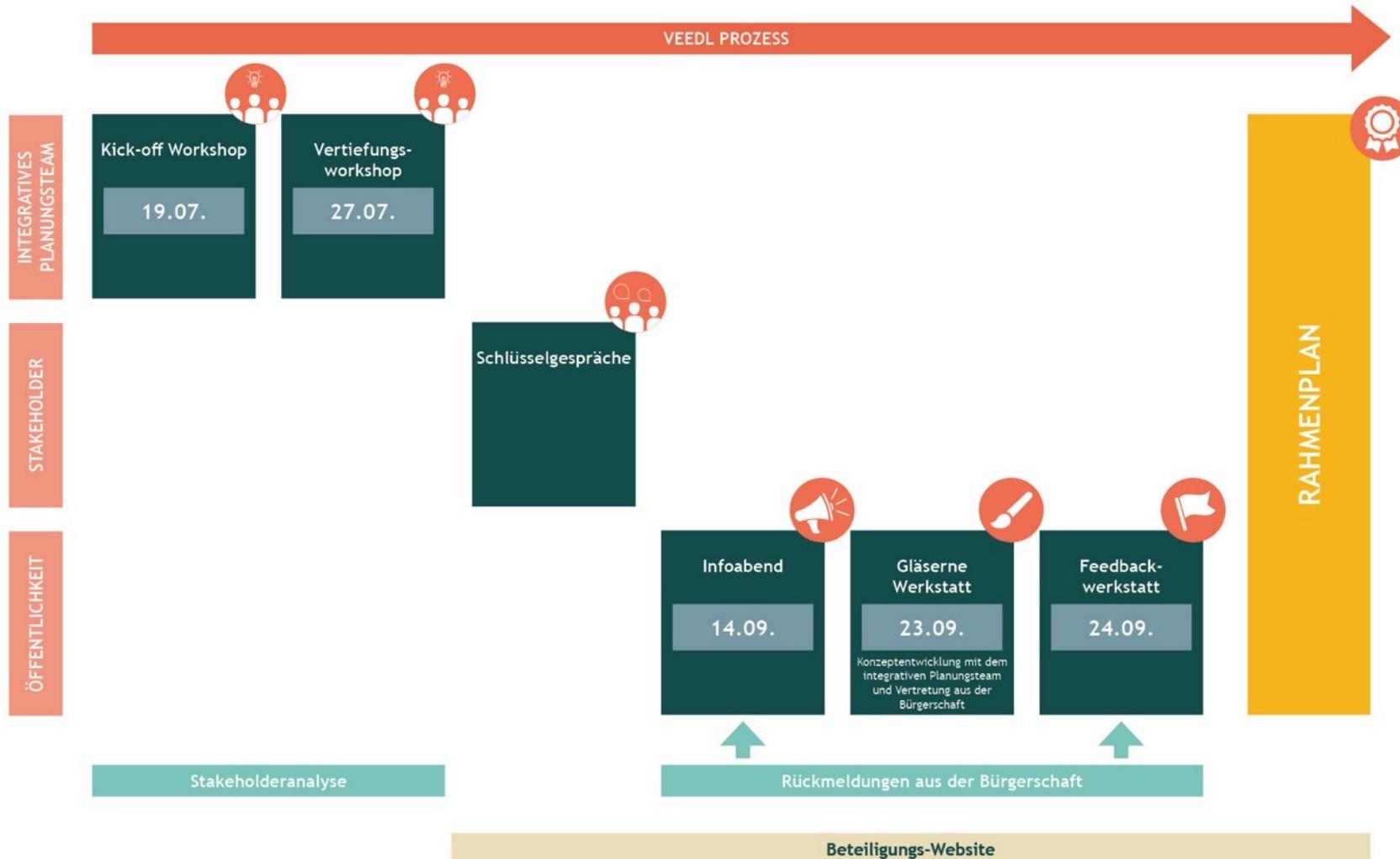
Um die Interessen, Bedürfnisse, Wünsche, Ängste und Sorgen aller relevanten Akteur*innen aufzudecken, wurden diese mithilfe einer Stakeholderanalyse ermittelt sowie **Schlüsselgespräche** geführt und ausgewertet.

Die breite Öffentlichkeit wurde bei einem **Infoabend** eingeladen, sich über verschiedene Themenbausteine zu informieren und Ihre Meinung einzubringen. Eingeladen wurde die Nachbarhaft über Flyer und Plakate sowie die VEEDL-Website.

In der **Gläsernen Werkstatt** wurden durch das Integrative Planungsteam und eingeladene Stakeholder erste Visionen erstellt, die anschließend durch die Fachplaner*innen weiterentwickelt und anschließend der Öffentlichkeit im Rahmen der **Feedback-Werkstatt** präsentiert. Interessierte Bürgerinnen und Bürger hatten dort nochmals die Möglichkeit, im direkten Austausch mit den Planer*innen Fragen und Anregungen zu äußern.

Während der gesamten Prozessdauer konnten zusätzlich über die Projekthomepage Anregungen eingebracht werden.

Veedl Prozessdesign



Kick-Off Workshop

Integratives Planungsteam



Architektur & Nutzung

Helena Schulte, Marie-Sophie Schulte
schultearchitekten

Innovation & Ökologie

Andreas Gerhardt
KairosRed Group

Infrastruktur & Mobilität

Nils Brüggeshemke
MobilWerk

Zukunftsforschung

Sivert von Saldern
Z_punkt

Freiraum & Begegnung

Sophie Lausch
GROW Landschaftsarchitektur

Nachhaltige Wirtschaft

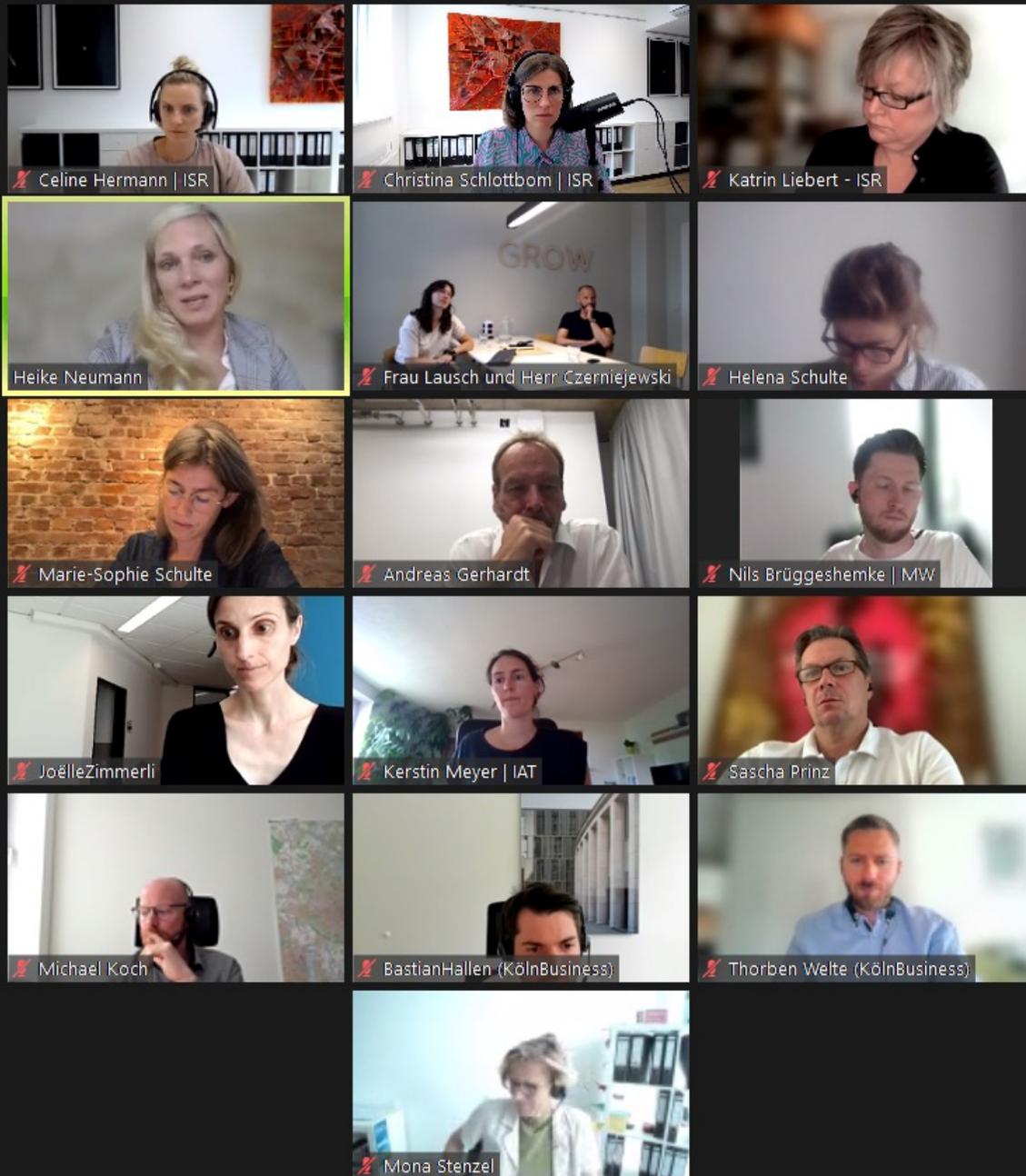
Michael Koch, Bastian Hallen
Köln Business

Urbane Produktion

Kerstin Meyer
IAT Gelsenkirchen

Stadt & Gesellschaft

Dr. Joelle Zimmerli
Zimraum



Digitaler Kick-off

Im Rahmen des digitalen Kick-off Workshops am 19.07.2023 konnte sich das Integrative Planungsteam kennenlernen. Gemeinsam wurden die Ziele für den Prozess besprochen und eine erste Rollenverteilung für den weiteren Prozess geklärt. Gearbeitet wurde hierbei mit Hilfe eines Miro-Boards, das auch gleichzeitig zur Dokumentation diente.

Damit Transparenz und Vertrauen während aller Beteiligungsschritte geschaffen wird, wurde gemeinsam eruiert, dass alle Betroffenen einbezogen und Akteur*innen interviewt werden. Eine einfache Kommunikation und eine Transparenz durch Dokumentation sind dabei hilfreich. Umgesetzt werden kann dies durch kleine Gesprächsrunden, partizipative Workshops, digitale Beteiligung oder Information sowie eine zusätzliche Inszenierung bzw. das Sichtbarmachen im Stadtraum.

Damit in dem Prozess eine angemessene Zieldichte und eine zukunftsfähige Nutzungsmischung erarbeitet werden kann, sollen bisherige Planungen, aber auch zukünftige Entwicklungen betrachtet werden. Leitplanken sollten bereits von Beginn an klar sein und reingegeben werden. Hilfreich kann die visuelle Arbeit am Modell sein. Gemeinsam können so Erfahrungswerte zur Quartiersdichte und zu Wohntypologien gemeinsam entwickelt werden.

Ortsbesichtigung und Vertiefungsworkshop

Am 27.07.2023 kam das Integrative Planungsteam erneut zusammen, um zunächst das Plangebiet gemeinsam zu besichtigen und die Ziele des Prozesses weiter zu konkretisieren.

Zusammen wurden die bisherigen Erkenntnisse gesammelt sowie Herausforderungen und Potenziale herauskristallisiert.

Für den folgenden Infoabend und die Gläserne Werkstatt wurde gemeinsam überlegt, welches Wissen der Expert*innen an welchem Punkt benötigt wird und wie die Veranstaltungen aufgebaut werden können.

Das Video der Ortsbegehung ist einsehbar auf der Veedl Homepage unter <https://veedl.de/#team>



Ortsbesichtigung und Vertiefungsworkshop

Folgende Fragen und Anregungen für das Plangebiet wurden aufgenommen, die im weiteren Prozess bearbeitet werden sollen:

- Wie sieht die Dichte im gesamten Stadtteil in 20 Jahren aus?
- Welche Nutzungsmischungen gibt es? (Sharing, Nutzungsangebote, Mobilität)
- Welche Informationen können von den Fachleuten an die Bürgerschaft gegeben werden?
- Leitplanken festlegen! (als Szenarien?)
- Wie kann man die Nutzungsdichte partizipativ gestalten?
- Sharingmodelle
- Durchwegung und Einbindung des Quartiers
- Autofreiheit?
- Areal ist nicht riesig: nicht alles reinbringen, sondern bewusst
- Partizipatives Modell: Massenmodell
- Inputvorträge: "Was ist Gewerbe" (neue Wohn- und Arbeitswelten)
- Impulsvortrag: Köln Katalog

Schlüsselgespräche

Interviews: Aufbau und Themen

Im Rahmen der Stakeholderanalyse wurden Schlüsselgespräche in Form von Interviews mit einer Auswahl an Akteur*innen geführt.

Der Fragebogen zielt im ersten Teil mit seinen Fragen jeweils auf die Unterthemen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ab und ist allgemeiner gehalten und nicht explizit auf das Grundstück an der Brühler Straße gerichtet. An dieser Stelle wurden die Interviewpartner*innen nach den Qualitäten und Faktoren gefragt, die einen Ort aus Ihrer Sicht zu einem Lieblingsort machen sowie nach Ihren Visionen für die Zukunft und an welchen Stellen sie heute Handlungsbedarfe sehen.

In einem nächsten Schritt wurden die Fragen konkreter und die Stakeholder wurden nach konkreten Lieblingsorten in Köln gefragt. Der vorletzte Fragenblock zielte explizit auf das Areal an der Brühler Straße ab. Hier wurde nach den Visionen für 2030 gefragt. Die Interviewpartner*innen sollten sich hier gedanklich in die Zukunft versetzen und sich vorstellen, wie sie verschiedene Nutzungen und ihr Leben zukünftig im neuen Veedl sehen. Hier wurden die Themen Wohnen, Freizeit, Arbeit, Mobilität und Freiraum berücksichtigt.



Was macht einen Ort für Sie zu einem Lieblingsort?
Welche Qualitäten sind wichtig?

Wohnen
Arbeit
Freizeit

Vision/Idealbild: Was wünschen Sie sich für die Zukunft? Welche Ideen haben Sie?
Was würde Sie begeistern?

Wohnen
Arbeit
Freizeit

Wo besteht aus Ihrer Sicht heute Handlungsbedarf?

Wohnen
Arbeit
Freizeit

Was ist ihr Lieblingsort in Köln? Beschreiben Sie diesen

Es ist 2030 und das neue Veedl wird eröffnet. Wie sieht Ihre Vision für das nutzungsdurchmischte Veedl an der Brühler Straße aus?

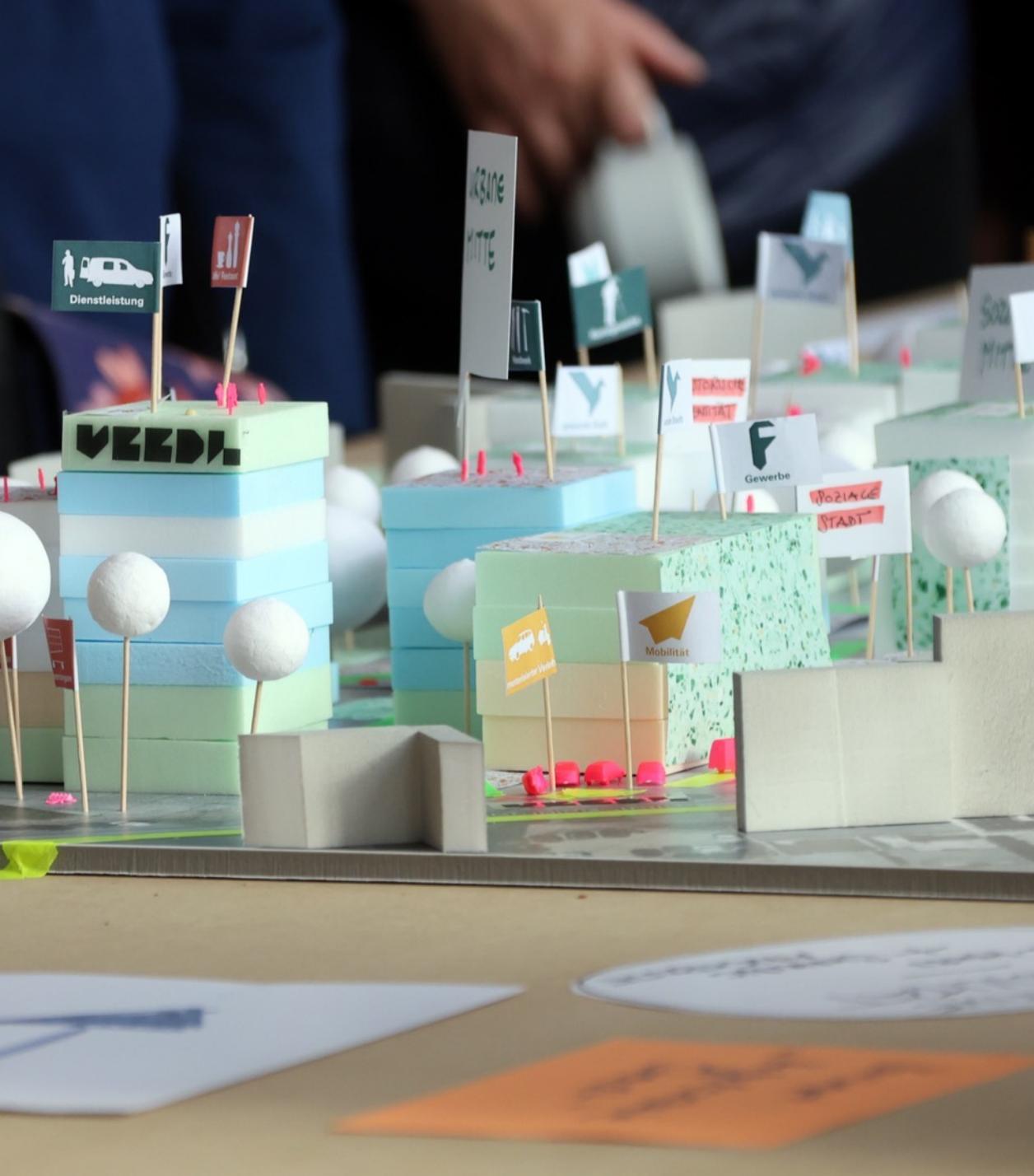
Wie stellen Sie sich Freizeit, Wohnen und Arbeiten im Veedl im Jahr 2030 vor?
Welche neuen Nutzungen gibt es?
Welche Wohnangebote gibt es? Welche Alters- und Nutzergruppen benötigen 2030 Wohnraum?
Wie würden Sie 2030 gerne arbeiten? Welche Arbeitsräume und -stätten werden benötigt?
Was für Freiräume gibt es in dem Veedl? Sehen diese anders als Bisherige aus?
Welche Nutzungen, Bedarfe und Infrastruktureinrichtungen sollten im Umkreis von 15 min fußläufig zu erreichen sein? Wie bewegen Sie sich in 2030 fort?
Was hat sich für den Stadtteil insgesamt verbessert? Welche Defizite konnten durch die Neuentwicklung minimiert werden?

Haben Sie persönliche Anliegen, die Ihnen wichtig wären? Was sollte aus Ihrer Sicht bei der Planung diskutiert werden und Beachtung finden?

Interessen

Ergebnisse:

- Orte der Begegnung
- Homeoffice und Coworking Möglichkeiten
- Nachhaltige Baustoffe und individuelle Gestaltung
- Mehrgenerationen, Baugruppen und genossenschaftliches Wohnen
- Schnell im Grünen sein (durch den Vorgebirgspark gegeben)
- Urban Gardening, Obstbäume
- Zukunftsfähige Energiekonzepte
- Mehr KITA Plätze



Bedürfnisse

Ergebnisse:

- Ruhe
- Gemeinschaft
- Variables Wohnangebot und flexible Grundrisse (Anpassungsmöglichkeiten mit der Zeit)
- Schattige Orte
- Kommunikationsfördernde Angebote
- Zukunftsfähige Entwicklung (Demografischer Wandel und Klimawandel)
- Gute Erreichbarkeiten
- Begegnungsorte
- Sicherheit
- Barrierefreiheit

Wünsche:

Ergebnisse:

- Kleines Gewerbe und originelle Geschäfte
- Wenig bis gar kein Autoverkehr, Fokus auf den Radverkehr (zusätzliche witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten)
- Ausbau der E-Mobilität und Sharingangebote
- Gastronomische Angebote für Arbeitspausen und Begegnungen
- Kleine Grün- und Aufenthaltsflächen
- Spielmöglichkeiten für Kinder
- Begegnungsorte und multifunktionale Orte (halböffentliche Plätze für die Nachbarschaft)
- Gemeinschaftsräume und -orte (für Jugendliche)
- Sportangebote
- Durchmischtes Quartier (Generationsübergreifend, sozial durchmischt, Nutzungsdurchmischt)
- Gefördertes und mietpreisgedämpftes Wohnen (bezahlbarer Wohnraum)
- Kurze Wege
- Einbeziehen der technischen Fortschritte
- Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Historie des Grundstücks aufgreifen



Sorgen:

Sorgen:

- „Totes Wohnquartier“
- Geschäfte, Gastronomie etc. wird nicht angenommen
- Betonwüsten und langweilige Architektur
- Hohe Wohnpreisentwicklung
- Zu große Gewerbeeinheiten
- Wie kann der Gemeinschaftsaspekt zukünftig nachhaltig gelebt und umgesetzt werden?
- Lärmbelastung insbesondere von Gewerbe und Veranstaltungen
- Zu viel großes Gewerbe in direkter Umgebung, sind diese Flächen hier wirklich richtig und notwendig?

Kontroverse Ansichten:

- Ansiedlung im VEEDL von Gewerbe aus dem medizinischen Bereich
- Kombination von produzierendem Gewerbe und Wohnen

Fazit

Schlüsselgespräche

Insgesamt lässt sich sagen, dass es viele Übereinstimmungen zu dem Thema Wohnen und Gemeinschaft gab. Die Akteur*innen wünschen sich Wohnangebote für alle Altersgruppen und soziale Gruppen, die vor allem auch bezahlbar sind. Gemeinschafts- und Begegnungsräume sind für alle Altersgruppen von Relevanz. Diese sollten sowohl in den Gebäuden, als auch im Freiraum des VEEDLs eingeplant werden. Im Umfeld zum Plangebiet wird das Angebot an Kleingewerbe und Gastronomie bemängelt. Hier wird sich ein bedarfsorientiertes Angebot gewünscht, das Begegnungen fördert. Die Grün- und Freiräume werden durch den nahegelegenen Vorgebirgspark bereits als ausreichend betrachtet. Das Thema Arbeiten im VEEDL wird durch die Akteur*innen, je nach Beruf, unterschiedlich stark in den Fokus genommen. Überschneidungen gibt es hier jedoch hinsichtlich der Ansicht, dass Homeoffice und Coworking in Zukunft weiterhin ein wichtiges Thema sein werden und demnach mit in die Nutzungsstruktur eingebunden werden sollten.

Infoabend 14. September 2023



♥ **VEEDA** ♥
Zukunft neu gemacht.

Sei dabei!
VEEDA

29-31



Offener Austausch

Im Rahmen des Infoabends wurde den Teilnehmer*innen das Projekt anhand einer einführenden Präsentation, mit Info-Ständen zu den einzelnen Bausteinen und dem Gesamtprojekt sowie im persönlichen Gespräch mit Expert*innen vorgestellt. Ziel war neben der Vorstellung insbesondere die Beantwortung von Fragen, das Einholen von Feedback sowie die Sammlung von Ideen und Anregungen.

Mit der Eingangsabfrage wurde ermittelt, dass die Teilnehmer*innen überwiegend in der direkten Nachbarschaft des Planungsraumes wohnen. Die Altersspanne lag zwischen 10 bis Anfang 70 Jahre.

An sechs Marktständen zu den VEEDL-Bausteinen Wohnen, Gewerbe, Freiraum, Handel, Infrastruktur und Bildung konnten die Interessierten sich informieren und Ideen und Anregungen über Feedback Postkarten abgeben. Zusätzlich stand ein Modell mit einem Luftbild der Umgebung bereit, auf welchem wichtige Orte in der Umgebung gekennzeichnet und Anregungen verortet werden konnten.

Der Fokus des Interesses lag insbesondere auf Informationen zur Neuentwicklung des Quartiers und möglichen Auswirkungen. Es bestand ein breites Interesse an verschiedenen Themen, wobei Wohnen und Freiraum besonders hervorstachen.



Marktstand Wohnen

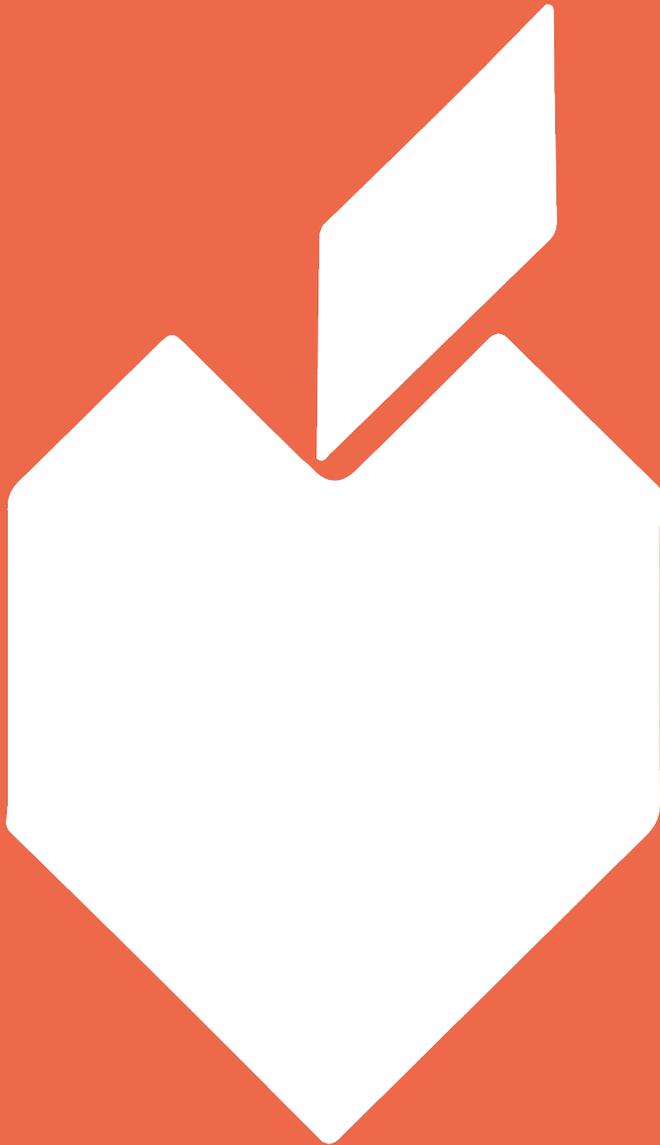
Zusammengefasstes Ergebnis der Feedbackkarten

- Umweltaspekte berücksichtigen: Frischluftschneisen und Hochwasser bei Starkregen
- Bezahlbare, vielfältige und alternative Wohnprojekte (gefördert, soziale Durchmischung, Unterstützung für Alleinerziehende)
- Abwechslungsreiche Architektur
- Gemeinschaft fördern: Jugendeinrichtungen, Treffpunkte im Stadtteil berücksichtigen und Umgebung wieder aufleben lassen

Marktstand Infrastruktur

Zusammengefasstes Ergebnis der Feedbackkarten

- Mobilität der 15-Minuten-Stadt fördern
- ÖPNV weiter ausbauen, bedarfsgerecht ergänzen und erreichbar machen
- Zukunftsfähige Mobilität: Sharing und E-Mobilität sowie Parklösungen
- Über das Areal hinaus denken und dieses in die Umgebung vernetzen



Marktstand Handel

Zusammengefasstes Ergebnis der Feedbackkarten

- Bedarfe aus der Umgebung ableiten und den Generationswechsel mitbedenken
- Medizinische Versorgung wie spezifische Ärzt*innen, Apotheke, Reha und Physiotherapie
- Kleinere bzw. spezifischere Nahversorger und Gastronomie, wie einen Kiosk, Unverpackt Laden, Wochenmärkte, Cafés
- Berücksichtigung von störenden Verkehrsbelastungen und Lärmemissionen



Marktstand Gewerbe

Zusammengefasstes Ergebnis der Feedbackkarten

- Flexible und multifunktionale Konzepte können verschiedene Nutzungen ermöglichen und Kultur fördern
- Handwerkliche Nutzungen wie kleine Werkstätten, ein Repair-Café oder auch Atelierflächen, die bezahlbar sind
- Angebote und Entwicklung der Umgebung berücksichtigen, darauf aufbauend ist ein modernes Gastronomiekonzept denkbar
→ Infrastruktur durch neue Angebote verbessern

Marktstand Freiraum

Zusammengefasstes Ergebnis der Feedbackkarten

- Schwammstadtprinzip aufgreifen und Flächen hierfür vorsehen, Bodenentsiegelung
- Orte, die Kultur und Gemeinschaft schaffen (Jugend-/Bürger*innenzentrum, Cafés, Nachbarschaftseinrichtungen, Veranstaltungen, ...)
- Diverse und grüne Wohngegend mit Dorfplatz und Nutzungen wie Radstation und Bücherschrank, aber auch urbaner Landwirtschaft
- Biodiversität berücksichtigen und Lebensräume für Tiere schaffen, u.a. durch vertikale Wälder

Marktstand Bildung & Soziales

Zusammengefasstes Ergebnis der Feedbackkarten

- Mischnutzung wird gewünscht, sie muss auf ein realistisches Maß gebracht werden
- Flächen für soziokulturelle und gewerbliche Nutzungen sollen verfügbar sein, die von Marktpreisen entlastet sind → von Anfang an bestimmten Anteil definieren und aus der Wirtschaftlichkeitsrechnung herausnehmen oder mit einem tiefen Wert erfassen → Verhandlungsmasse für Stadtentwicklung und Mehrwertabgabe oder Mehrausnutzung
- Interesse an Zwischennutzung, potenzielle Akteur*innen für Entwicklungsphase (Realistische Erwartungen an Zeitrahmen beachten)
- Kulturelle Angebote sollen Platz finden, ein Angebot, das stadtweit ausstrahlen kann (Beispiel Alte Feuerwache)

Als Inspiration könnte die LX factory in Lissabon oder die Markthalle in Rotterdam (zumindest in Teilen) dienen.

Pumptrack/Bike und Skate Park wie z.B. in Füssen (verbindet viele Altersklassen).

Nachhaltiges Einkaufen/Tauschen/Leihen.

Die dörfliche Veedelstruktur, die Nähe zum Grüngürtel und die schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie zu umliegenden Autobahnen macht das Viertel für uns perfekt. Lediglich größerer und bezahlbarer Wohnraum für Familien ist kaum da. Viele ältere Menschen leben in großen Wohnungen noch zu bezahlbaren Preisen, die sich die Rentner*innen mit ihren schmalen Renten im urbanen Setting leisten können. Ein Freiwerden dieser Wohnungen ist vermutlich kaum denkbar, da kleinerer Wohnraum gleich oder gar teurer für die älteren Menschen ist. Spannend wären Anreize, wie generationenübergreifende und inklusive Wohnmodelle unter nachhaltigen Aspekten ermöglicht werden könnten. Wohnraum für alle.

Stimmen Auszug Rückmeldungen

Es wäre toll, wenn auf der Fläche ein Pumptrack entstehen könnte auf dem Kinder und Jugendliche mit Fahrrad, Skateboard, Inline-Skates, Rollern, etc. mit Spaß ihre Fahrtechnik und damit ihre Sicherheit verbessern könnten.

Ein für uns wichtiger Punkt scheint in der Planung noch nicht bedacht worden zu sein - nämlich Kunst und Kultur. Auch das gehört unserer Meinung nach zu einem lebendigen und nachhaltigen Viertel.

Leider hat sich die Markusstr. in den letzten Jahren als Nahversorgungszentrum komplett zurückentwickelt. Insofern wäre es für die Anlieger aus der Umgebung wünschenswert, ein paar lokale Einkaufsgelegenheiten mit heutigem Anforderungsprofil in die neue Fläche zu integrieren.

Gläserne Werkstatt

23. September 2023

Workshop 1: Nutzungsmischung

Workshop 2: Städtebauliche Dichte



Zukunft neu gemacht - bei uns im VEEDL.

Zukunft neu gemacht - bei uns im VEEDL.

Tisch 3
Nutzungsmischung
Neuorganisiertes VEEDL

VEEDL

fritz

fritz

fritz

VEEDL

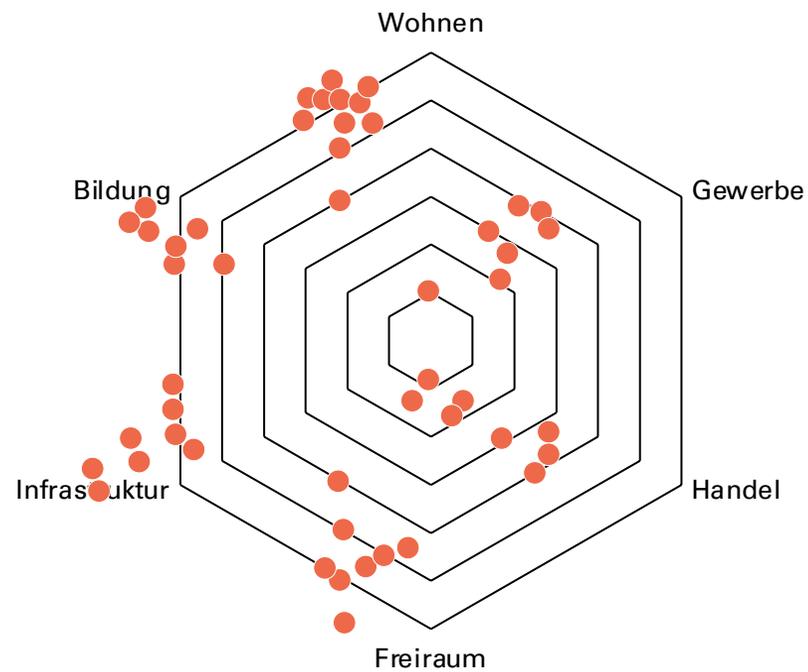


Lego® Serious Play®

**vow
to the
new!**

Workshop 1: Nutzungsmischung

Nach dem Infoabend ging es am 23.09.2023 los mit der Konzepterarbeitung in einer Gläsernen Werkstatt. Zusammen mit Vertretungen aus der Bürgerschaft und dem Integrativen Planungsteam wurden zunächst in einem LEGO-Workshop erste Ideen und eine Nutzungsmischung entwickelt. Moderiert wurde der Workshop von Lego® Serious Play® Trainer*innen. In 3 integrativ zusammengesetzten Workshop-Teams mit Vertreter*innen aus Bürgerschaft, Experten, Stadt, Sozialem und Freiraum sind 3 Konzeptideen in Modellform entstanden. Zudem wurde die individuelle Nutzungsmischung anhand einer Matrix festgehalten.



LEGO Serious Play

Ergebnis Gruppe 1

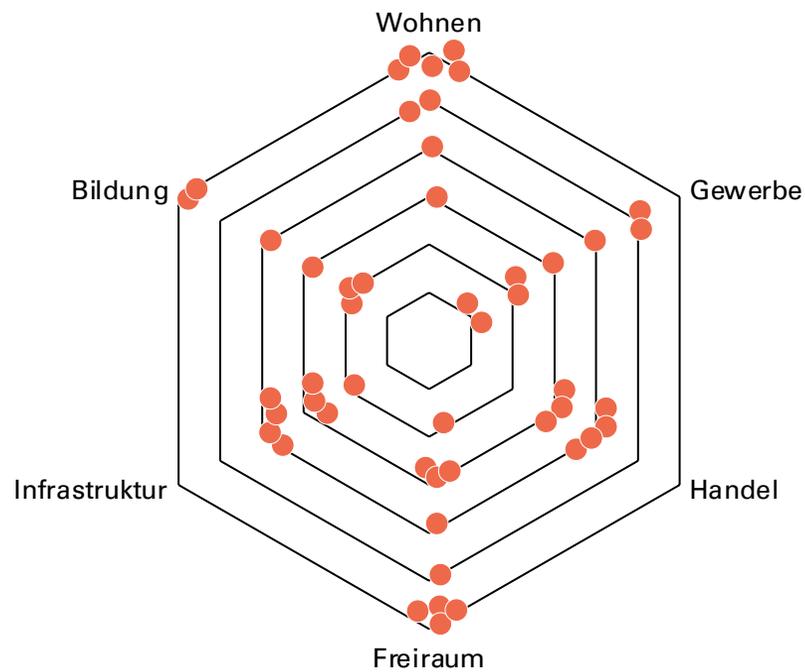
Das innovative Veedl



Das Team hat sich für innovative Konzepte ausgesprochen, die dazu beitragen, aus der Fläche das Beste für die Menschen heute und morgen zu machen. Mischnutzung und Umnutzung im Sinne wechselnder Anforderungen für die Zukunft standen im Mittelpunkt für eine gute Gemeinschaft. Dazu gehören wohltuende Aspekte im VEEDL, wie Tiere, die Nutzung der vorhandenen Brunnen für Wasser, viel Grün- und Freiflächen sowie eine gute Nahversorgung.

Möglich wird das durch Konzepte, wie eine vertikale Verdichtung, d.h. lieber etwas höher und geschichtet, dafür mit mehr Multifunktionalen- und Freiflächen, die Raum für Veränderung und die Nutzung durch die Gemeinschaft lassen. Nachhaltigkeit und der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen zeigen sich in Wind- und Solarkraft, Regenauffangbecken sowie der Nutzung von Dachflächen.

Das Grundstück ist durch Tore in alle Richtungen geöffnet. Es vernetzt sich mit der Umgebung und bietet zukünftig neue Impulse für die Nachbarschaft. Das VEEDL ist frei von Autos, direkt am Eingang befindet sich ein Mobility Hub für Sharing-Angebote, im Untergrund befindet sich eine Tiefgarage, die mit Lichtschächten ebenfalls für die Umnutzung bereit ist.



LEGO Serious Play

Ergebnis Gruppe 2

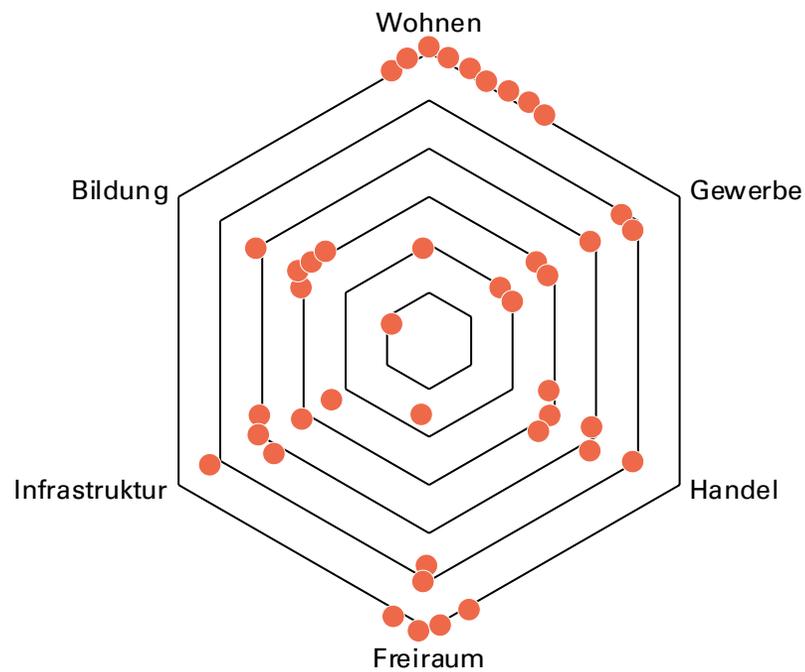
Das Gemeinschafts-Veedl

Das Team hat den Fokus auf die Gemeinschaft und das sozial verträgliche Leben miteinander im VEEDL gelegt. Dabei ging es um (Frei-) Raum für Begegnungen, Angebote für Jung und Alt – von Jugendangeboten inkl. Förderung über familienfreundliche Einrichtungen bis hin zu altersgerechten Wohnangeboten. Wesentlich dafür ist eine offene Struktur des VEEDLS, die die Vielfalt fördert und das Wohnen unterschiedlichster Lebenssituationen ermöglicht (soziale Förderung/Räume und Yuppi nebeneinander). Bis hin zur Überlegung eines genossenschaftlichen Ansatzes, um auch im Alter erschwinglich wohnen zu können.

Ein weiterer Fokus lag auf Grünflächen. Einmal die vorhandenen zu erhalten und auch durch höheres Bauen lieber mehr Freiflächen zu schaffen. Eine moderne, offene Architektur lädt ein, auch von außerhalb des VEEDLS die neu geschaffenen Angebote wahrzunehmen. Der Erhalt einiger Bestandsgebäude schafft eine Identität zum Wohlfühlen und mit Charakter.

Strukturell sollen Parkflächen unterirdisch geschaffen werden, die Anbindung an den ÖPNV gefördert und mit Angeboten für Nahversorgung Lücken im Angebot der näheren Umgebung geschlossen werden. Zusätzlich wurden Ideen formuliert die Dächer zu nutzen, sowohl für die Energieversorgung als auch als Räume für Begegnung (Dachgarten bis Biergarten).





LEGO Serious Play

Ergebnis Gruppe 3 Das Mehrzonen-Veedl

Das Team wünscht sich ein sich nach außen geöffnetes VEEDL mit mehreren zentralen Orten für die unterschiedliche Nutzung von Handel, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen. Während Wohnen in den rückliegenden und intimeren Bereichen stattfindet, wünscht sich das Team die Nutzung von Gewerbe und Büroflächen an einem gut zugänglichen Ort in der Nähe des „großen Tores“.

In der Mitte des zentralen Durchgangswegs verortet die Gruppe die öffentliche Begegnungsfläche für die Bewohnenden. Der Grünstreifen soll nach Meinung der Modell-Entwickelnden bleiben, da sich hier erhaltenswerte Bäume befinden. Ein Mobilitätshub Richtung Brähler Straße ergänzt das Konzept.

Außerdem sieht das Modell die soziale Nutzung für Akteur*innen der Nachbarschaft in Form eines Bürger*innenzentrums vor. Ebenso sind Tiere in der Nachbarschaft willkommen. Das in der Nachbarschaft umgesetzte Konzept „Nonnen und Kühe“ wird hier als Positivbeispiel genannt. Zudem ist eine „sprunghafte Nutzung“, die wöchentlich oder monatlich „aufpoppt“, mit flexiblen Räumlichkeiten denkbar.

Weiter ins Planspiel.





Workshop 2: Planspiel Städtebauliche Dichte

Die drei Konzepte wurden sich gegenseitig vorgestellt und dann gemeinschaftlich abgestimmt, welche zwei Ansätze im nächsten Schritt vom Expertenteam vertieft werden sollen.

Hierzu entwickelten schultearchitekten ein Planspiel, durch welches anhand der Strategien aus dem Köln-Katalog sowie eigens entwickelter „Stolpersteinkarten“ die städtebauliche Dichte anhand der vordefinierten Nutzungsmischung in vereinfachten Modellen konkretisiert werden konnte.

Dem Planungsteam stand hierfür verschiedenes Modellbaumaterial sowie Tapes und Nutzungsfähnchen zur Verfügung. Es gab vier verschiedene Nutzungsbausteine: Wohnen (weiß), Gewerbe (blau), Sozial (gelb) und Handel (grün). Mit diesen Bausteinen sollte eine Zieldichte visualisiert werden die zwischen der Untergrenze von 32.000 m² (ca. 150 Bausteine) und 38.000 m² (ca. 180 Bausteine) liegt.



Konzept A Aufgelockerte Stadt

- Aufgelockerte Quartiersstruktur mit flexibler Nutzungszusammenstellung
- Mögliche Integration von der Bestandsbebauung (Pförtnerhaus, Bürohaus)
- Grüne Lunge im Bestand kann größtenteils im Quartier erhalten werden
- Hochpunkt zum Quartierseingang mit Adressbildung und urbaner Mitte zur Brähler Straße
- Soziale Mitte mit Gemeinschafts- und Begegnungsflächen und ruhiger Wohnhof
- Verkehrsarmes Quartier mit Quartiersgarage + Mikrohub für Langsamverkehr

Angewandte Instrumente des Köln-Katalogs:

- Nutzungsvielfalt | Stadt stapeln
- Horizontale Dichte | Tiefe Gebäude und überlagernde Abstandsflächen
- Grüne Vielfalt | Nutzbare Dachflächen
- Nutzungsvielfalt | Lageorientierte Entwicklung

Erste Kennwerte – Konzept A



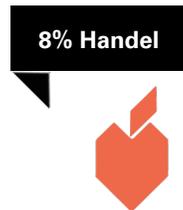
6% Soziales

- Kita
- Begegnungszentrum
- Jugendzentrum
- Sportangebot



Freiraum

- Teilerhalt Grünstreifen
- Fassadengrün
- Grüne Lunge
- Dachbegrünung



8% Handel

- Nahversorgung: kleine Läden, Bäcker, Café, Wochenmarkt



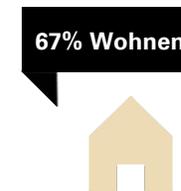
Infrastruktur

- Autofreie Zonen
- Fußläufige Durchwegung
- Quartiersgarage
- Mikro-Hubs für Fahrräder



19% Gewerbe

- Leise Manufakturen
- Urbane Landwirtschaft
- Kreative Arbeitswelten
- Nutzungsoffene Gebäude
- Coworking, Arztpraxen



67% Wohnen

- Individuelle Wohnsituationen
- Belichtung und Belüftung
- Alternative Wohnformen



Kennwerte

Erste abgeleitete Massenwerte BGF 33.600 m² (160 Bausteine) | GRZ 0,33 | GFZ: 1,75

Chancen Aufgelockerte Stadt

- Baum-/ Grünbestand tlw. berücksichtigt
- Erschließung Brähler Str. + Raderthaler Str.
- Adressbildung im Eingangsbereich Brähler Straße
- Soziale Mischung
- 15-Minuten-Stadt
- Wohnqualität
- Sharing, Hub, Vernetzung
- Aufnahme Bürobestand + Erhöhung
- Außenraum
- Fußläufige Durchwegung



Konzept B 4 Höfe

- Hof der Gesundheit / Hof des Handwerks / Hof der Community / Hof der Nachbarschaft
- 4 zentrale Orte der Begegnung, Nachbarschaft und Aneignung > unterschiedliche Größen, unterschiedliche Maßstäbe, unterschiedliche Atmosphären > Offene Community mit unterschiedlichen Rückzugsbereichen schaffen
- Ziel: Inklusives, urbanes, produktives Wohn- und Gewerbeviertel

Angewandte Instrumente des Köln-Katalogs:

- Nutzungsvielfalt | Stadt stapeln und Infrastrukturen teilen
- Horizontale Dichte | Tiefe Gebäude
- Grüne Vielfalt | Nutzbare Dachflächen

Erste Kennwerte – Konzept A



7% Soziales

- Inklusive Stadt
- Fokus auf Gesundheit
- Mehrgenerationen



Freiraum

- Bewegungsfördernde, kurze Wege
- Quartiersmitte
- Hofabfolge als Begegnungsflächen
- Weg als Aufenthaltsqualität



10% Handel

- Manufakturen
- Produktiver Hof
- Leises Handwerk



Infrastruktur

- Autofrei
- Anlieferung im Handwerkshof
- Parken in TG
- Förderung von Fuß- und Radverbindungen



25% Gewerbe

- Medizinische Versorgung/
Dienstleistungen an Brähler Str.
 - Zahnmedizin
 - Ärztehaus
 - Therapieangebote



58% Wohnen

- Durchgängige Hofstruktur mit städtebaulichen „Stolpersteinen“
- Bezahlbares Wohnen
- Ruhiger Nachbarschaftshof



Kennwerte

Erste abgeleitete Massenwerte BGF 35.700 m² (170 Bausteine) | GRZ 0,38 | GFZ 1,86



Chancen 4 Höfe

- Abfolge an urbanen Höfen
- Themenhöfe
- Community durch Hofbildung
- Abfolge an öffentlichen Plätzen
- Adressbildung Brähler Str. & Raderthaler Str.
- Inklusives Wohnen
- 15-Minuten-Stadt
- Alt + Jung Angebote (Wohnen)
- Gesunde Stadt + Wohlbefinden
- Integration der lokalen Akteur*innen
- Mobilitätshubs zu den Eingängen
- Autofreies Quartier
- Grünbestand + neues Grün
- Identität Architektur

Architektur
anders denken.

Es kann ziemlich
viel passieren!

Bunter Mix an Menschen
und Gebäuden.

Wir platzen an Ideen, aber
haben nicht genügend Räume.

Grün erhalten.

Eigene Identität
schaffen.

Historie zugänglich
machen.

Flächen
multifunktional nutzen.

Stimmen aus der Gläsernen Werkstatt

Feedback-Werkstatt 24. September 2023

Öffentliche Abschlusspräsentation mit anschließendem Austausch



Bildquelle: Eduard Bopp

Präsentation

Im Zuge der Abschlusspräsentation wurden die beiden Konzepte der Öffentlichkeit präsentiert. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen und sich die Konzepte anhand der Modelle und erläuternden Plakaten genauer anzusehen. Die Expert*innen standen für Rückfragen zur Verfügung. Auf Feedbackkarten konnten Anregungen sowie positive und negative Aspekte zu den Ideen abgegeben werden.



Feedback



Zentrale Fragestellung für Bürgerinnen und Bürger war: Fügen sich die Volumenstudien sowohl hinsichtlich Gebäudehöhen als auch Durch-/ und Zuwegungen in die Umgebung ein? Sind die Nutzungen sinnvoll?

Gewünscht wird sich vor allem eine autofreie bzw. autoarme Erschließung. Bestehende Grünräume sollen erhalten bleiben und mit weiteren Nutzungen bespielt werden. Denkbar sind hier Aufenthaltsbänke sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten (Crossstrecke). Auch Klimaaspekte wie Frischluftschneisen und Starkregenereignisse sind zukünftig weiter zu berücksichtigen. Zudem wurde im Feedback der Bedarf an multifunktionalen Räumen nochmals deutlich: Es werden sich Räume für Sport, Märkte und Jugendtreffs gewünscht. Im Bereich des Handels können sich die Bürgerinnen und Bürger eine Drogerie, eine Apotheke und kleine Läden sowie gastronomische Angebote, wie ein Café, vorstellen. Die Nutzung des Bestands wurde hierbei als Option genannt. Der Wohnraum im zukünftigen VEEDL soll bezahlbar sein.

Feedback zum Verfahren

Stimmen aus der Feedback-Werkstatt 24. September 2023

„Aus meiner Sicht war es sehr zielführend und in dem Sinne auch effizient, dass die Grobkonzeptentwicklung von Städtebau, Freiraum, Mobilität und Infrastruktur unter Berücksichtigung der Nutzungsüberlegungen stattgefunden hat. So entstanden zwei konsistente Lösungen, die für die Bevölkerung und Interessensvertretenden gut erklärbar waren.“

hello@veedl.de 19. Oktober 2023

„Hallo, ich finde eure Idee des Veedl und die Beteiligung der Bürger bzw. Anwohner einzubeziehen toll. ... Ich habe oft erlebt, dass gerade in großen Neubuanlagen zwar alles schön und modern aussieht aber oft wenig Leben und Austausch zwischen den Anwohnern stattfindet. Das würde ich mir im Veedl anders wünschen.“

Kölner Stadt-Anzeiger 09. Oktober 2023

Bürger planen Neubau in Raderthal ... „Das Besondere: Sie wollen das zukünftige Quartier von Anfang an zusammen mit den Bürgern entwickeln.“ ... Vertreter des Bürgervereins Raderberg- und Thal – und zeigten sich angetan von dem Projekt und der Herangehensweise.“

Stimmen aus der Werkstatt 24. September 2023

„Den Prozess fand ich nach anfänglicher Skepsis [...] spannend, mitreißend und konstruktiv.“

Raderberg und -Thal e. V. 29. September 2023

Ein spannendes Bauprojekt für's Veedel ... „Im Vergleich zu den bisherigen Bauprojekten wird Bürgerbeteiligung neu gedacht. Wir durften bereits mitdenken – in toller Atmosphäre und (zumindest erstmal) ohne jede Einschränkung wünschen, was entstehen soll. Die ersten kreativen Ideen wurden dann vom Expertenteam in Konzept- Modelle umgesetzt.“ ...

Stimmen aus der Werkstatt 23. September 2023

„Es war eine Freude, an der gemeinschaftlichen Erarbeitung der Konzepte durch die beiden Gruppen mitzuwirken. Die Übereinstimmungen in zahlreichen Aspekten ihrer grundlegenden Strukturen zeugen von einem erfolgreichen und harmonischen Entwicklungsprozess, der durch seine stufenweise Anlage zu einem bedeutungsvollen Konsens geführt hat. Meiner Meinung nach entfalten die Konzepte durch ihren Mut und insbesondere ihre Flexibilität eine ehrliche Ambition, die Zukunft des Wohnens nicht nur zu formen, sondern aktiv zu ermöglichen – und zwar in dem Sinne, dass zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen aktiv Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.“

Impressum

Auftraggeberin



VEEDL Brühler Straße GmbH & Co. KG
Sachsenring 83
50677 Köln

Ansprechpartnerin

Heike Neumann
Telefon: 0221 88 88 12-910
E-Mail: hello@veedl.de

Verfahrensmanagement



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Ansprechpartnerinnen

Christina Schlottbom, Celine Hermann
Friedrich-Ebert-Straße 8
40210 Düsseldorf
Telefon: +49 211 936 545 210
E-Mail-Adresse: mail@isr-planung.de
Instagram: [isr_stadtundraum](https://www.instagram.com/isr_stadtundraum)