

# Gesamtdokumentation

## VEEDL Prozess und Gläserne Werkstatt Brühler Straße 210-212 in Köln

# Inhalt

1. Projekt und Zielsetzung	<b>3</b>
2. Kick-off Workshop	<b>10</b>
3. Schlüsselgespräche	<b>15</b>
4. Infoabend	<b>19</b>
5. Gläserne Werkstatt	<b>30</b>
6. Feedback-Werkstatt	<b>42</b>



# 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. Ihr Ziel: so planen und bauen, dass die Menschen im Einklang von Stadt und Natur wohnen und arbeiten können. Eigentlich ganz selbstverständlich? Ja. Daher wollen sie für das Leben in der Stadt neue Standards setzen: Sozial, ökologisch, nachhaltig.

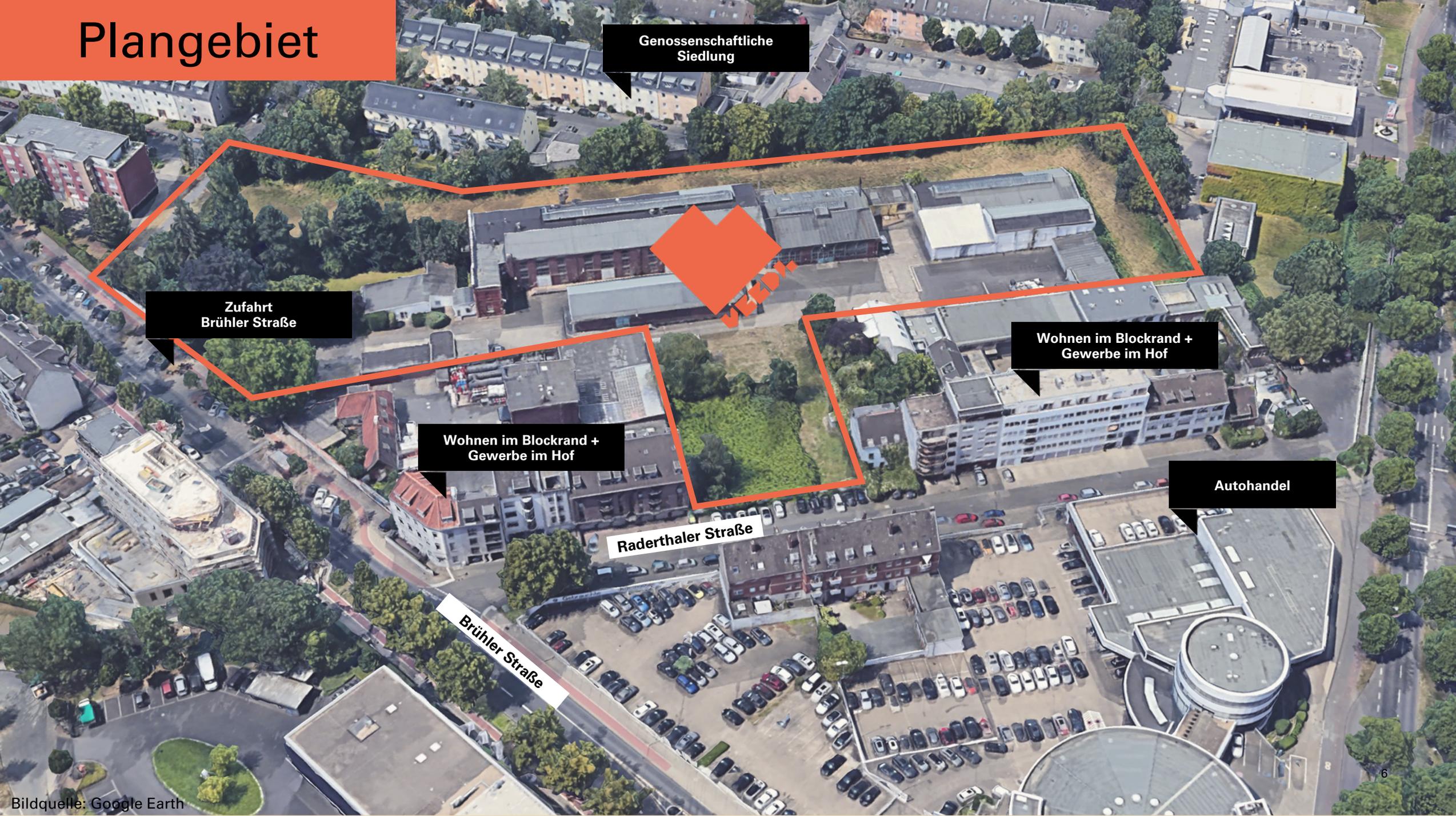
Neben der intensiven Beteiligungskultur zeichnet sich VEEDL dadurch aus, dass sie nach der Realisation langfristig Verantwortung für den Betrieb übernehmen. Das heißt, der Fokus liegt auf Nutzerfreundlichkeit mit Blick auf die Lebensqualität der Nutzer\*innen in den nächsten Jahrzehnten. Die Menschen und die Umwelt der Stadt mit ihren ganzheitlichen Bedürfnissen stehen dabei immer konsequent im Mittelpunkt ihres Denkens und Handelns. Dazu arbeitet VEEDL 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 erfolgen.

# VEEDL-Idee

Die Entwicklung des Grundstücks orientiert sich an zwei Leitstrategien: der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ und dem „Köln-Katalog“. Auf Grundlage dieser wurden 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



Genossenschaftliche  
Siedlung

Zufahrt  
Brühler Straße

Wohnen im Blockrand +  
Gewerbe im Hof

Wohnen im Blockrand +  
Gewerbe im Hof

Autohandel

Raderthaler Straße

Brühler Straße



# 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. Eine große Chance der Neuentwicklung liegt in einer besseren Integration des ca. 1,9 ha großen Areals 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.

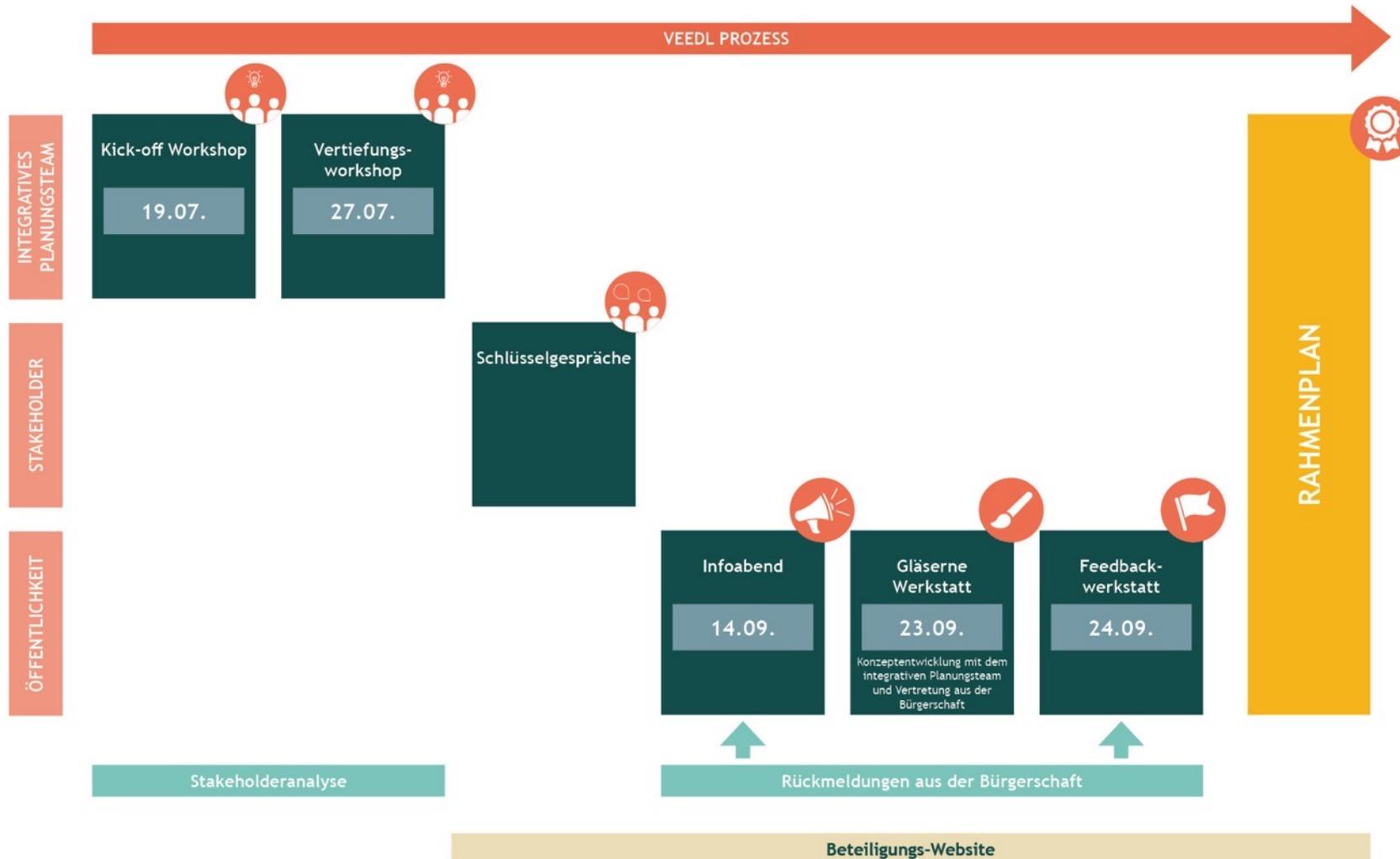


# Partizipatives Verfahren

Der Prozess startete mit einem digitalen **Kick-off Workshop** des Integrativen Planungsteam, um Ziele zu klären und sich gegenseitig kennenzulernen. Das Plangebiet wurde besichtigt und in einem **Vertiefungsworkshop** detailliertere Ziele und Aufgaben erarbeitet. Um die Interessen, Bedürfnisse, Wünsche, Ängste und Sorgen aller relevanten Akteur\*innen aufzudecken, wurden diese mit Hilfe 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 Nachbarschaft 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.

Um Transparenz und Vertrauen in Beteiligungsprozessen zu gewährleisten, sollen alle Betroffenen und Akteur\*innen miteinbezogen und befragt werden. Einfache Kommunikation und dokumentierte Transparenz sind dabei hilfreich. Dies lässt sich durch kleine Gesprächsrunden, partizipative Workshops, digitale Beteiligung und Präsenz im Stadtraum realisieren.

Für eine angemessene Zieldichte und Nutzungsmischung sollen bestehende Planungen sowie künftige Entwicklungen berücksichtigt werden. Klare Leitplanken sind von Anfang an nötig. Visuelle Modellarbeit und gemeinsame Erarbeitung von Erfahrungswerten zu Quartiersdichte und Wohntypologien sind förderlich.

# Ortsbesichtigung



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>

# 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? (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



# Aufbau Interviews und Ergebnisse

Im Rahmen einer Stakeholderanalyse wurden Interviews mit ausgewählten Akteur\*innen geführt. Der Fragebogen adressierte zunächst allgemein die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit, ohne spezifischen Bezug zum Grundstück an der Brühler Straße. Die Befragten äußerten sich zu Qualitäten, die Orte attraktiv machen, ihren Visionen und aktuellen Handlungsbedarfen. Anschließend fokussierten die Fragen auf konkrete Lieblingsorte in Köln und speziell auf das Areal an der Brühler Straße, wobei die Visionen für 2030 und die Vorstellungen von zukünftigen Nutzungen und dem Leben im neuen Viertel erfragt wurden.

Auf der folgenden Seite sind die Ergebnisse aus den Gesprächen in den Kategorien Interessen, Bedürfnisse, Wünsche und Sorgen übersichtlich zusammengefasst.

## Interessen

- 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

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

## Wünsche

- Kleingewerbe und Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Wenig bis gar kein Autoverkehr, Fokus auf den Radverkehr
- Ausbau der E-Mobilität und Sharingangebote
- Gastronomische Angebote für Pausen und Begegnungen
- Grün- und Aufenthaltsflächen
- Begegnungsorte und multifunktionale Orte (halböffentliche Plätze für die Nachbarschaft, Angebot Jugendliche)
- Spielmöglichkeiten für Kinder und Sportangebote
- Durchmischtes Quartier (Generationsübergreifend, sozial durchmischt, Nutzungsdurchmischt)
- Gefördertes und mietpreisgedämpftes Wohnen (bezahlbarer Wohnraum)
- Kurze Wege und einbeziehen der technischen Fortschritte
- Historie des Grundstücks aufgreifen

## Sorgen

- „Totes Wohnquartier“
- Geschäfte, Gastronomie etc. wird nicht angenommen
- Zu große Gewerbeeinheiten
- Betonwüsten und langweilige Architektur
- Hohe Wohnpreisentwicklung
- Wie kann der Gemeinschaftsaspekt zukünftig nachhaltig gelebt und umgesetzt werden?
- Lärmbelastung 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 des Plangebiets 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.

WE KÖNNEN MIT  
WE KÖNNEN MIT  
WE KÖNNEN MIT  
WE KÖNNEN MIT

A series of informational displays on a wooden stand. The top display is a map of a city area. Below it are three charts or graphs with red data points. The text "WE KÖNNEN MIT" is repeated on each of the four panels.

Sei dabei!

A small poster on the wall to the right of the entrance. It features the text "Sei dabei!" and some smaller text and graphics below it.

29-31

Bildquelle: Eduard Bopp



# 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 Jahren.

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

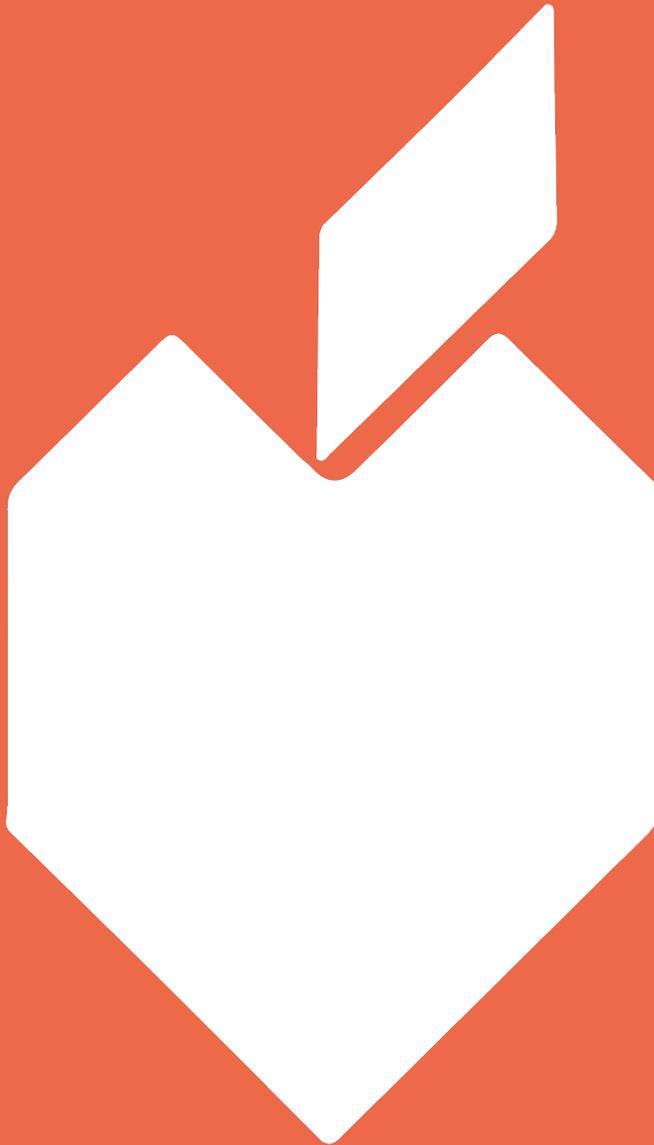
## Zusammengefasstes Ergebnis der Feedbackkarten

- 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 machen 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 dem Gelände eine Pumptrack-Bahn errichtet würde, auf der Kinder und Jugendliche mit Fahrrädern, Skateboards, Inline-Skates und Rollern nicht nur Spaß haben, sondern auch spielerisch ihre Fahrtechnik und Sicherheit erhöhen könnten.

Ein für uns wichtiger Punkt scheint in der Quartiers-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



Lego® Serious Play®

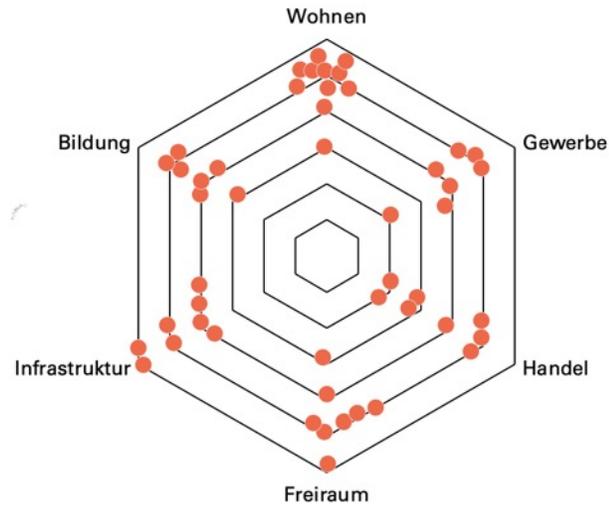


vow  
to the  
new!



# 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 von vow to the LEGO-Workshop erste Ideen und eine Nutzungsmischung entwickelt. Begleitet von Moderatoren sind in 3 integrativ zusammengesetzten Workshop-Teams mit Vertreter\*innen aus Bürgerschaft, Experten, Stadt, Sozialem und Freiraum 3 Konzeptideen in Modellform entstanden. Zudem wurde die individuelle Nutzungsmischung anhand einer Matrix festgehalten.



LEGO Serious Play

# Ergebnis Gruppe 1

## Das innovative Veedl

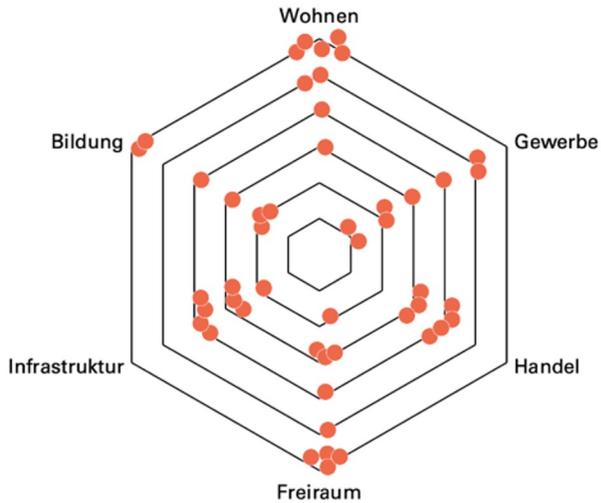
Das Team hat sich für innovative Konzepte ausgesprochen, die dazu beitragen, aus der Fläche das Beste für die Menschen heute und morgen zu machen. Mischnutzung und Umnutzung im Sinne wechselnder Anforderungen für die Zukunft standen im Mittelpunkt für eine gute Gemeinschaft. Dazu gehören wohltuende Aspekte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

Weiter ins Planspiel.





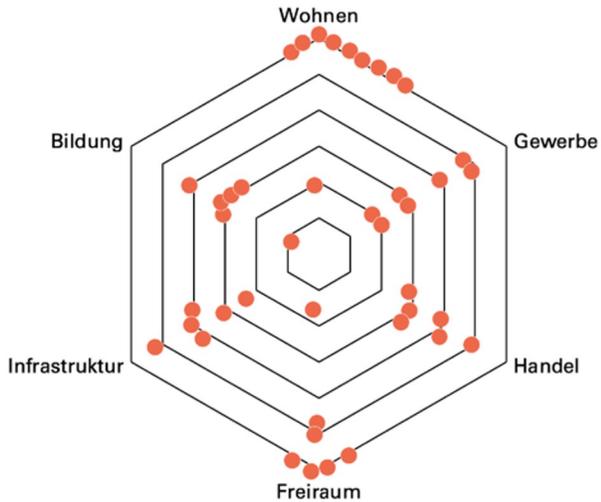
LEGO Serious Play

# Ergebnis Gruppe 2 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 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 durch 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 entwickelte Veedl in Kooperation mit 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 m<sup>2</sup> (ca. 150 Bausteine) und 38.000 m<sup>2</sup> (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

## Chancen:

Das Konzept aufgelockerte Stadt berücksichtigt bestehende Baum- und Grünbestände. Das autofreie Quartier wird von vielen Seiten zugänglich mit einem zentralen Eingang an der Brähler Straße.

Stärken sind die Förderung einer sozialen Mischung, Sharing und Urbane Produktion, kurze Wege mit einer klugen Vernetzung und einer Erhöhung der Bürobestände.

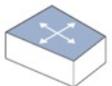
Angewandte Instrumente des Köln-Katalogs:

### Nutzungsvielfalt



Stadt stapeln

### Horizontale Dichte



Tiefe Gebäude



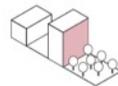
Überlagernde  
Abstandsflächen

### Grüne Vielfalt



Nutzbare Dachflächen

### Vertikale Dichte



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



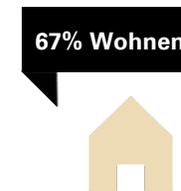
Infrastruktur

- 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 m<sup>2</sup> (160 Bausteine) | GRZ 0,33 | GFZ: 1,75

# 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

## Chancen

Das Konzept "Vier Höfe" bietet eine Abfolge urbaner Höfe mit spezifischen Themen, die Community-Bildung fördern und öffentliche Plätze bereichern. Inklusives Wohnen und Angebote für Alt und Jung unterstreichen das Konzept der 15-Minuten-Stadt und tragen zu einer gesunden Stadt bei, die das Wohlbefinden steigert.

Stärken sind zudem die Integration lokaler Akteur\*innen für eine gelebte Gemeinschaft sowie Mobilitätshubs für ein autofreies Quartier. Grünflächen verbessern das Stadtklima und markante Architektur an den Zugängen sorgt für einen individuellen Charakter.

Angewandte Instrumente des Köln-Katalogs:

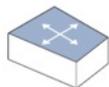
### Nutzungsvielfalt



Stadt stapeln



Infrastrukturen teilen



Tiefe Gebäude



Nutzbare Dachflächen

### Horizontale Dichte

### Grüne Vielfalt

# Erste Kennwerte – Konzept A



- Inklusive Stadt
- Fokus auf Gesundheit
- Mehrgenerationen



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



- Manufakturen
- Produktiver Hof
- Leises Handwerk



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



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



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



Erste abgeleitete Massenwerte BGF 35.700 m<sup>2</sup> (170 Bausteine) | GRZ 0,38 | GFZ 1,86

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



# 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 Neubauanlagen 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.“ sagten 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 das 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.“

# Vielen Dank

Auf unserem bisherigen Weg haben sich zahlreiche Menschen engagiert, ihre Kreativität und Einsichten mit uns geteilt, uns mit wertvollem Feedback bereichert, innovative Konzepte beigesteuert und die Vision unseres gemeinschaftlichen Veedls stets gefördert.

Ein herzliches Dankeschön für eure Zeit, eure Ideen und euer Engagement.



# 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](mailto:hello@veedl.de)

## Verfahrensmanagement



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

## Ansprechpartnerinnen

Christina Schlottbom, Celine Hermann  
Friedrich-Ebert-Straße 8  
40210 Düsseldorf