



Zukunft neu gemacht.

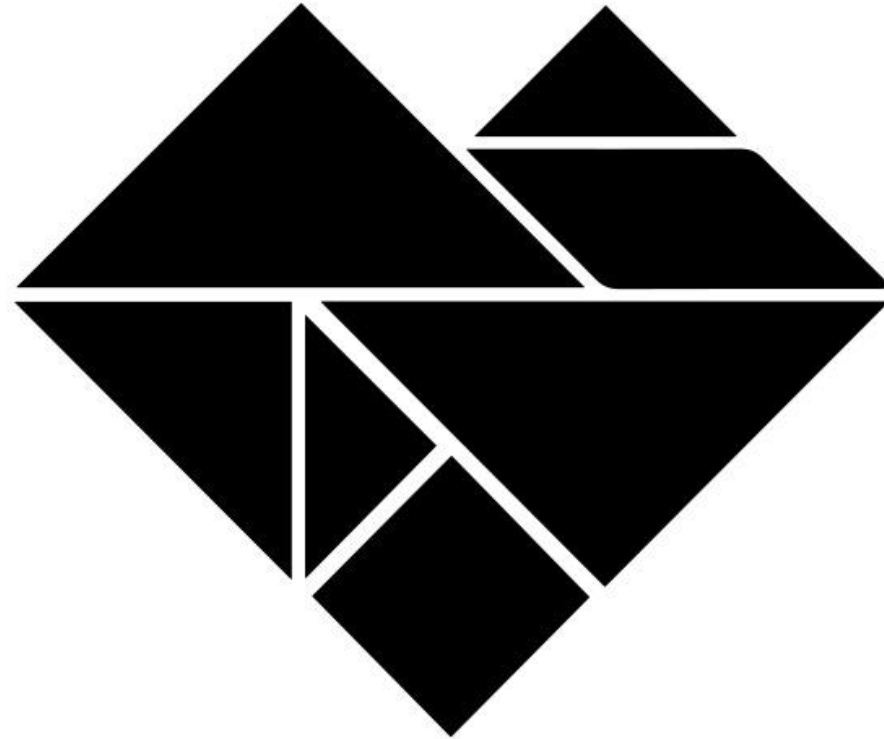
VEEDL Kompass

Leitplanken zur gemeinsamen Gestaltung nachhaltiger Lebensräume

Zukunft neu gemacht.

VEEDL Kompass | Dokumentation | 15.03.2025

Herzlich Willkommen
im VEEDL



Unsere Charta

01
Wir schaffen städtische
Strukturen, die das
Miteinander fördern.

02
Wir fördern Dialog und
Teilhabe für das
gemeinschaftlich beste
Ergebnis.

03
Wir finden die richtige
Balance aus
Wirtschaftlichkeit und
gesellschaftlichem
Mehrwert.

04
Wir gestalten
Lebensräume, die mit
den Bedürfnissen der
Gesellschaft wachsen.

05
Wir planen mit Blick
auf das Umfeld, für ein
lebenswertes VEEDL
der kurzen Wege.

06
Wir verpflichten uns
zur nachhaltigen
Entwicklung und
übernehmen
Verantwortung für den
Betrieb.

07
Wir ermöglichen
Innovationen durch
Transparenz und
Kooperation in allen
Phasen.

Wer wir sind

VEEDL möchte in der Quartiersentwicklung neue Maßstäbe für Nachhaltigkeit, soziale Gerechtigkeit und partizipative Gestaltung setzen. In der Verantwortung als Bestandhalter bleibt VEEDL dabei langfristig ein aktiver Teil der neu wachsenden VEEDL Community vor Ort. Der ganzheitliche VEEDL Ansatz ist geprägt von Transparenz, einer integrativen Zusammenarbeit und einer von Beginn an lebendigen Beteiligungskultur.

Die VEEDL Vision basiert auf der Verknüpfung von globalen und stadtstrategischen Zielsetzungen. Durch die Übertragung dieser Leitlinien auf die konkrete Entwicklung an der Brühler Straße 210-212 soll ein erstes mischgenutztes VEEDL entstehen, in dem die Bedürfnisse der Bewohnerschaft berücksichtigt sind, gleichzeitig aber auch ein wirkungsorientierter und nachhaltiger Beitrag für Gesellschaft und Umwelt geleistet wird.

1. Ausgangsfragestellung Ende 2022

Neuordnung des Grundstücks an der Brühler Straße 210-212 von einem reinen Gewerbestandort zu einem ausgeglichen nutzungsdurchmischten und nachhaltigen Quartier gemäß den globalen Anforderungen und stadtstrategischen Zielsetzungen.

2. VEEDL Kooperation

VEEDL ist von Anfang an ko-kreativ und interdisziplinär – in einem vielfältigen Netzwerk aus Architekt*innen, Stadtplaner*innen, Mobilitätsexpert*innen, Sozialträgern, Bürgerinitiativen und Zukunftsforscher*innen. Komplexe Herausforderungen erfordern neue, flexible Prozesse. Deshalb setzen wir auf iterative Zusammenarbeit: Von der Gläsernen Werkstatt über die Denkwerkstatt bis zur Planer- und Kompasswerkstatt wird der Prozess schrittweise weiterentwickelt. So entstehen vernetzte Lösungen, die Ökologie, soziale Gerechtigkeit und Wirtschaft von Anfang an

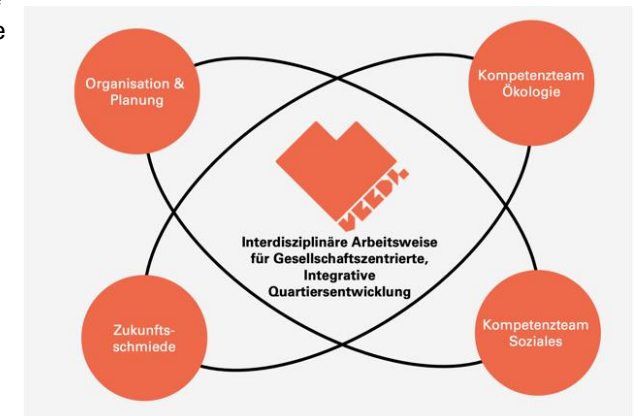
vereinen. Ein VEEDL Beirat begleitet den Prozess, sichert Qualität und bringt wertvolle Perspektiven ein. So setzen wir neue Maßstäbe für eine nachhaltige, integrierte Stadtplanung.

3. Zielsetzung Werkstattverfahren 03

VEEDL möchte in den nächsten Entwicklungsschritten bis Mai 2025 einen „VEEDL Kompass - Leitplanken zur gemeinsamen Gestaltung nachhaltiger Lebensräume“ gemeinschaftlich mit Experten:inn und dem integrativen Planerkollektiv erarbeiten - für eine Realisierung bis 2030.

4. Organisation, Zusammenarbeit und Prozess VEEDL

Die VEEDL Vision basiert auf der Verknüpfung von globalen und stadtstrategischen Zielsetzungen. Wir sehen uns als einen Teil des Stadtquartieres und möchten einen wertstiftenden Beitrag für unsere Nachbarschaft und Umgebung leisten. Um von Anfang an flexibel und effizient zu arbeiten, arbeitet Veedl in einer agilen Organisationsstruktur. Dieser ganzheitliche Ansatz ermöglicht es uns, in interdisziplinären Teams integrativ zu arbeiten, schnelle Entscheidungen zu treffen und auf Augenhöhe zusammenzuarbeiten – und das alles in kurzen, dynamischen Prozesszyklen. Innovation und die Schaffung eines interdisziplinären Think Tanks sind fest in unserer Zukunftsschmiede verankert, um kontinuierlich neue Ideen und nachhaltige Lösungen zu entwickeln.



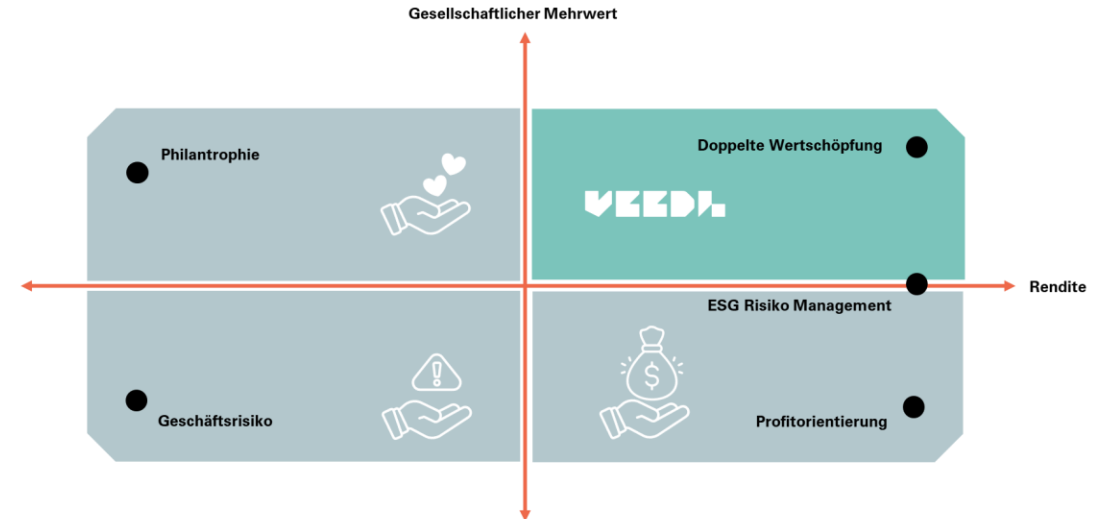
VEEDL Formel 1+1>2

Social Impact beginnt dort, wo Menschen sich entfalten und Gemeinschaften wachsen können. Projekte, die das Wohl der Menschen und die Umwelt in den Mittelpunkt stellen, sind bereits Teil dieses Wandels. Entscheidend ist nicht nur, was heute funktioniert, sondern wie wir Strukturen schaffen, die langfristig nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Auch der partizipative VEEDL-Ansatz folgt diesem Prinzip: Wirkung entsteht nicht erst am Ende, sondern bereits im Prozess. So wird aus „Social Impact“ auch „Impact Social“ – vom großen Plan zum konkreten Schritt und umgekehrt.



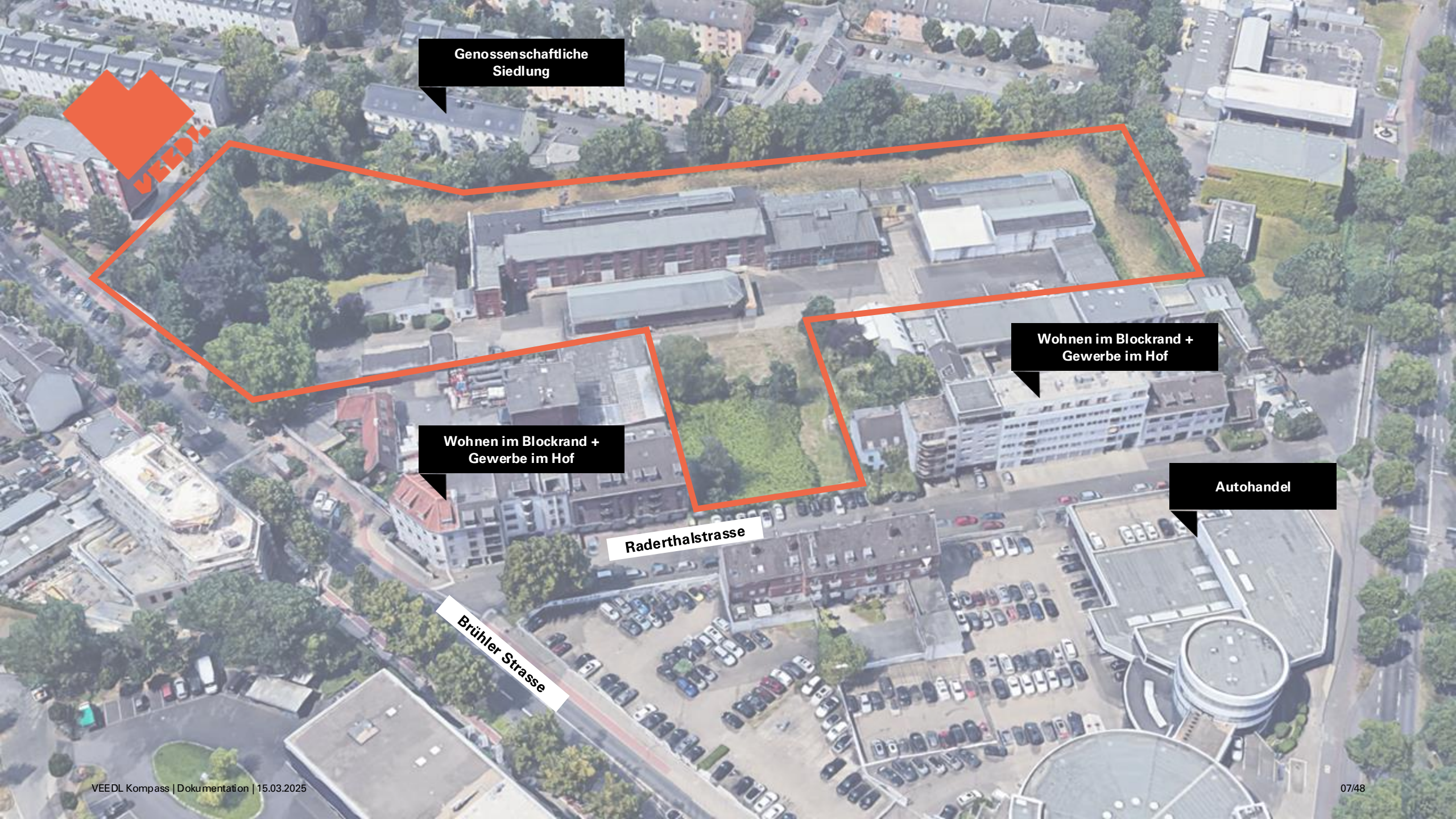
Social Impact Strategie - Shared Value Ansatz

Gemeinsame Werte schaffen mit einem Shared-Value-Ansatz - VEEDL verbindet wirtschaftlichen Erfolg mit gesellschaftlichem Mehrwert und setzt damit neue Maßstäbe in der Immobilienbranche. Unser Ziel ist es, eine soziale Assetklasse zu etablieren, die nicht nur finanzielle Renditen erwirtschaftet, sondern gleichzeitig die Lebensqualität in Quartieren nachhaltig verbessert. Mit unserem Shared-Value-Ansatz verfolgen wir eine Win-Win-Strategie: Investitionen steigern nicht nur den wirtschaftlichen Wert von Immobilien, sondern tragen auch aktiv zur positiven Entwicklung von Nachbarschaften und Gemeinschaften bei. Als Pionier im Social Impact Investment möchten wir neue Wege gehen und einen echten Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen leisten – für eine Zukunft, in der Immobilienprojekte und sozialer Mehrwert untrennbar miteinander Hand in Hand gehen.



Taxonomiekonformität und SII nach Artikel 9

VEEDL Immobilieninvest nach §9 - VEEDL erfüllt mit seiner Quartiers- und Nachhaltigkeitsstrategie nach aktuellem Bearbeitungsstand die höchste Nachhaltigkeitsklassifizierung für einen Immobilienfonds gemäß SFDR-Artikel 9. Das bedeutet, dass unsere Investments gezielt ökologische und soziale Ziele verfolgen und messbare positive Wirkungen für Umwelt und Gesellschaft erzielen. Unser Fokus liegt dabei auf den sozialen Kriterien und deren tatsächlicher Wirkung (Impact). Während wir gezielt gesellschaftliche Mehrwerte schaffen, erfüllen die ökologischen Kriterien als Basisanforderung zunächst die Anforderungen des Do-No-Significant-Harm-Prinzips. Das stellt sicher, dass unsere Investitionen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Umweltziele haben. Mit dieser klaren Fokussierung möchte es VEEDL schaffen, eine Social Assetklasse zu etablieren, die sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch gesellschaftlich wirkungsvoll ist.



Genossenschaftliche
Siedlung

Wohnen im Blockrand +
Gewerbe im Hof

Wohnen im Blockrand +
Gewerbe im Hof

Autohandel

Raderthalstrasse

Brähler Strasse

#KraftDerVielen



Handout Denkwerkstatt



Handout Planerwerkstatt



Handout Kompasswerkstatt



Gläserne Werkstatt
09 / 2023

Denkwerkstatt
06 / 2024

Planerwerkstatt
bis 10 / 2024

Kompasswerkstatt
02 / 2025

Raumatelier_01
05 / 2025

Raumatelier_02-04
ab 08 / 2025

Fertigstellung
ab 2030

Öffentliche Beteiligung

Zwischennutzung

VEEDL Werkstätten

2023 Gläserne Werkstatt

Gemeinsam für eine nachhaltigen Stadtentwicklung

Im Sommer 2023 initiierte Veedl einen offenen Prozess zur Erforschung von Nutzungsmischung, Dichte und Grundstückskonzeption. Gemeinsam mit einem Think Tank wurde eine Beteiligungsstrategie entwickelt. Ein Infoabend ermöglichte den Austausch mit Bürger:innen, gefolgt von einer Gläsernen Werkstatt zur Erarbeitung integrativer Nutzungskonzepte. Zwei Konzepte wurden in einem Planspiel vertieft und anschließend in einer Feedback-Werkstatt diskutiert. Die Ergebnisse flossen in eine Machbarkeitsstudie ein, die Stadtplanungsamt und Bezirksvertretung positiv aufnahmen.

2024 Denkwerkstatt

Vertiefung der ersten VEEDL Vision

2024 startete VEEDL die zweite Prozessphase mit einer Denkwerkstatt, basierend auf der VEEDL Charta. Die vier zentrale Handlungsfelder aus der Gläsernen Werkstatt – #grüne Stadt, #gerechte Stadt, #produzierende Stadt und #gemischte Stadt – wurden in Teams weiterentwickelt, Fokusthemen identifiziert und Maßnahmen abgeleitet. Die Ergebnisse bildeten die Basis für klare Ziele und Forschungsfragen, welche die Planungsbüros im weiteren Prozess bearbeiteten. Das Planer-Handout fasst diese Leitlinie und Planungsanforderungen zusammen.

2024 Planerwerkstatt

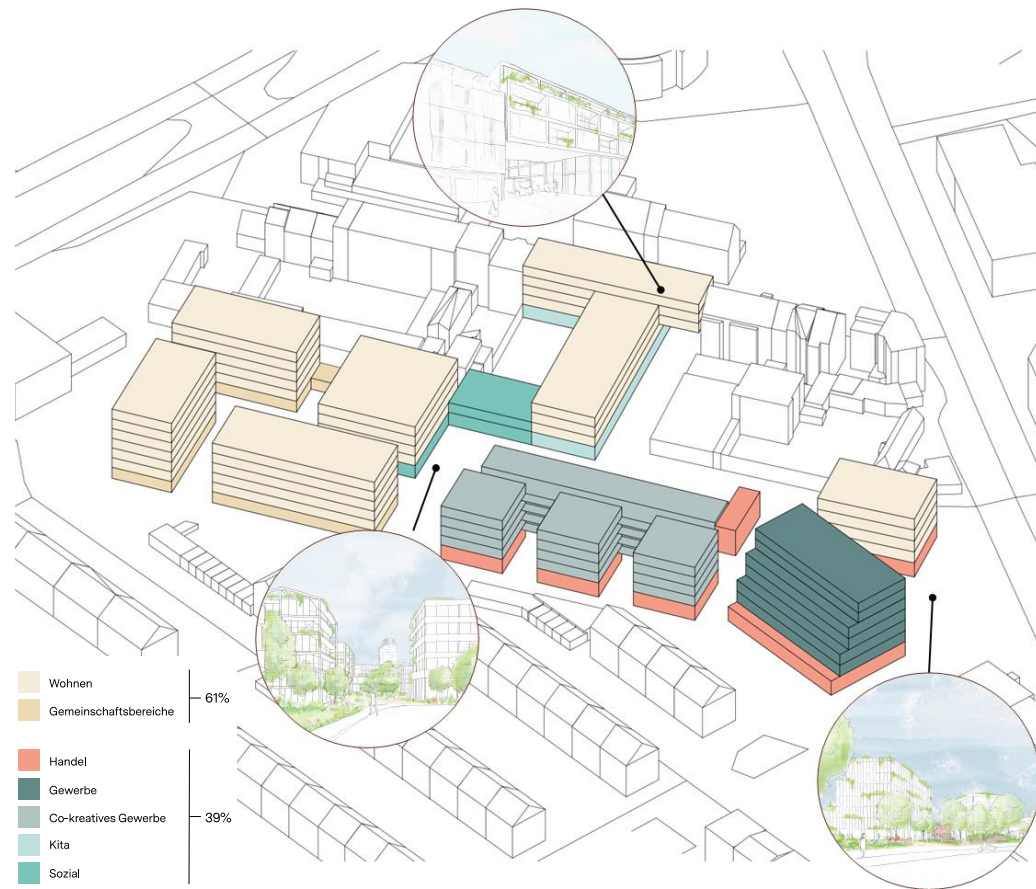
Entwicklung eines tragfähigen Zukunftsbildes

Auf der Grundlage dieser intensiven Vorarbeit haben sich sechs Planungsbüros, mit jeweils unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten, als kooperatives Veedl-Team konzeptionelle Ideen und zahlreiche städtebauliche Perspektiven entwickelt. Eine ganzheitliche Bewertung stand dabei im Fokus, Zielkonflikte wurden frühzeitig diskutiert. So entstand eine erste Vision für einen nachhaltigen, zukunftsfähigen Masterplan mit definierten Freiräumen, Städtebau, Infrastrukturkonzept und Nutzungsmischungen. Der Veedl-Beirat sowie Bürger:innen brachten wertvolle Impulse ein, die den Prozess weiter schärften.

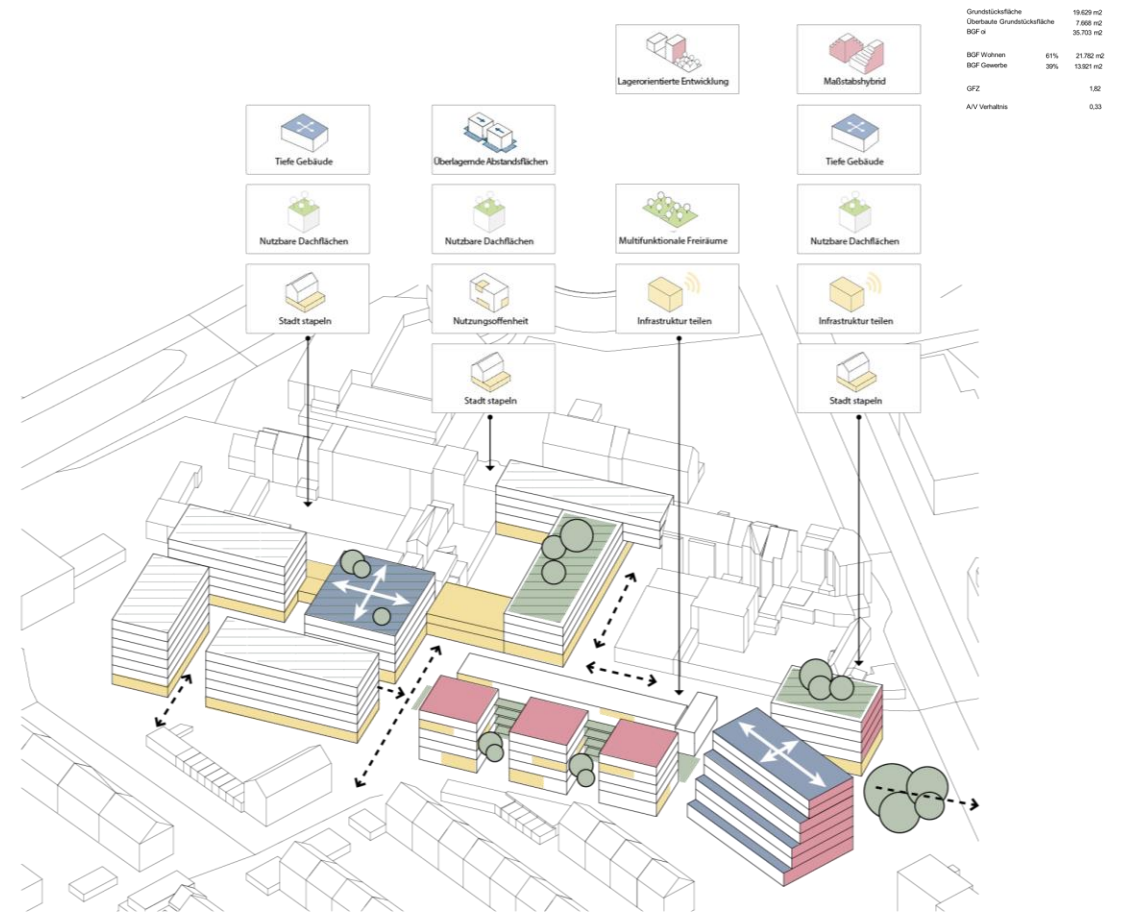
Dies führte zu einer neuen Selbstverständlichkeit in der zukunftsfähigen und echten nachhaltigen Planung.



Planungsergebnis unter Beachtung von Kölner Perspektiven 2030+



Köln Katalog



Start Februar 2025 Kompasswerkstatt

Der VEEDL Kompass – Leitplanken zur gemeinsamen Gestaltung nachhaltiger Lebensräume.

Wie lassen sich ökologische und soziale Ziele vereinen, um eine tragfähige Grundlage für nachhaltige Planungsrechte zu schaffen? Diese Frage steht im Mittelpunkt unseres aktuellen Prozesses.

Ein zentrales Element ist die Entwicklung des VEEDL Kompasses – ein integratives Gestaltungshandbuch, das klare Leitlinien und Gestaltungsprinzipien für nachhaltige Lebensräume definiert. Es verbindet ökologische und soziale Nachhaltigkeitsstrategien und dient als dynamisches Werkzeug für die weitere Vertiefung der einzelnen Baufelder. Der Kompass mit einer ganzheitlichen Betrachtung sichert, dass die übergeordneten Anforderungen in der Vertiefung der einzelnen Baufelder integriert und beachtet werden. Statt starrer Vorgaben setzt der Kompass auf flexible, ganzheitliche Lösungen, die urbane, soziale und ökologische Qualitäten berücksichtigen.

Mit der Kompasswerkstatt haben wir einen Raum geschaffen, um diese Ansätze strategisch weiterzuentwickeln, vorhandene Ergebnisse zu integrieren und nachhaltige Stadtentwicklung langfristig für die Umsetzung in den einzelnen Baufeldern zu sichern.



Prozessdesign Kompasswerkstatt



Kooperativer Planungsprozess im VEEDL



Ziele nach EU Taxonomie







Soziale Nachhaltigkeit Primärziele

- 
5% Fläche für soziale Gerechtigkeit bereitstellen ●●●
- 
Breit gefächerte Wohnraum- und Gewerbeversorgung ermöglichen ●●●
- 
(Gesundheitsfördernde) Versorgungseinrichtungen integrieren ●●●
- 
Begegnungen herbeiführen und Treffpunkte schaffen ●●●
- 
Partizipation, Teilhabe und Zwischennutzung fördern ●●●
- 
Sozial benachteiligte Gruppen integrieren ●●●
- 
Geförderten Wohnungsbau bereitstellen ●●●

Soziale Nachhaltigkeit Sekundärziele

- 
Barrierefreiheit sicherstellen ●●○
- 
Öffentlichen Freiraum, Freizeit- und Bewegungsangebote anbieten ●●○
- 
Zugang zu bedarfsgerechten Verkehrsmitteln ermöglichen ●○○
- 
Autofreie Zonen und Zeiten schaffen ●○○
- 
Geringen Flächenverbrauch anstreben ●●○
- 
Nutzungsflexibilität gewährleisten ●○○
- 
Identitätsstiftende Strukturen einbinden ●●○

Grüne Nachhaltigkeit Primärziele

- 
Klimaschutz gewährleisten ●○○
- 
Anpassung an den Klimawandel integrieren ●○○
- 
Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser sicherstellen ●○○
- 
Übergang zur Kreislaufwirtschaft ermöglichen ●○○
- 
Vermeidung und Kontrolle von Umweltverschmutzung fördern ●○○
- 
Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität ermöglichen ●○○

Wirkungsspektrum A-B-C ○○○

Soziale Nachhaltigkeit

Primärziele

Die sozialen Ziele des Projekts gliedern sich in Primär- und Sekundärziele. Die primären Ziele umfassen die Schaffung einer inklusiven, nachhaltigen Stadtentwicklung, die soziale und ökologische Aspekte vereint. Dabei sollen 5 % der Fläche für soziale Gerechtigkeit reserviert, sozial benachteiligter Gruppen integriert und geförderter Wohnungsbau sichergestellt werden. Des Weiteren soll eine vielfältige Wohnraum- und Gewerbeversorgung ermöglicht und gesundheitsfördernde Einrichtungen integriert werden. Zudem werden Räume für Begegnungen und Treffpunkte geschaffen, und Partizipation sowie Zwischennutzung gefördert, um die Mitgestaltung der Bewohner zu unterstützen.

5% Fläche für soziale Gerechtigkeit bereitstellen

Um ein lebendiges und vielfältiges Quartier zu fördern, wird 5 % der Fläche gezielt für soziale Zwecke reserviert, auch wenn sie wirtschaftlich geringeren Ertrag bringt. Entscheidend ist die richtige Platzierung: Eine größere, zentral gelegene Fläche soll als Impulsgeber wirken, während kleinere funktionale Flächen gezielt dort angesiedelt werden, wo sie Wohnen und Gewerbe sinnvoll ergänzen. Parallel werden passende Betreiber- und Nutzungskonzepte entwickelt, um eine nachhaltige und bedarfsgerechte Bespielung zu gewährleisten.

Breit gefächerte Wohnraum- und Gewerbeversorgung ermöglichen

Um eine breit gefächerte Wohn- und Gewerbeversorgung zu sichern, werden in Planungen und Studien gezielt unterschiedliche Gebäude- und Wohnungstypologien eingefordert. Diese Vielfalt spiegelt sich in der Verortung wider: Verschiedene Wohn- und Gewerbeformen werden gezielt in passenden Bauabschnitten platziert, um ein durchmischtes und bedarfsgerechtes Stadtquartier zu entwickeln.

Geförderten Wohnungsbau bereitstellen

Ist selbstverständlich.

(Gesundheitsfördernde) Versorgungseinrichtungen integrieren

Flächen für Bildung, Gesundheit, Handel und Gewerbe werden integriert, um eine ausgewogene Versorgung sicherzustellen. Handelsflächen mit hoher Kundenfrequenz werden in gut frequentierten Lagen platziert, während Standorte mit guter Anbindung für gewerblichen Verkehr Unternehmen mit Lieferbedarf vorbehalten sind. Anbieter ohne Laufkundschaft finden ihren Platz in ruhigeren, gezielt aufgesuchten Lagen, um eine funktionale und bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.

Begegnungen herbeiführen und Treffpunkte schaffen

Um soziale Interaktion zu fördern, entstehen gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Co-Working, Waschen und Mobilität an verschiedenen Standorten. Spiel- und Sportflächen werden in größeren Freiräumen geschaffen, während naturerlebnisreiche Wege und produktive Naturflächen gezielt zur Förderung von Biodiversität, Bewegung und Erholung in der Natur integriert werden.

Partizipation, Teilhabe und Zwischennutzung fördern

Räume und Freiräume werden gezielt für partizipative Entwicklung und temporäre Nutzungen geschaffen. Zwischennutzungskonzepte mit klaren Anforderungen fließen in die Flächenvergabe ein. Geeignete Gebäude und Freiflächen stehen dort bereit, wo es der Planungsprozess zulässt. Zukünftige Nutzungsflächen bleiben flexibel, um den größtmöglichen Nutzen für die Bewohner:innen zu gewährleisten und verschiedene Erschließungsoptionen offenzuhalten.

Sozial benachteiligte Gruppen integrieren

Um sozial benachteiligte Gruppen zu integrieren, werden ihre Wohn- und Arbeitsanforderungen gezielt analysiert. Teilflächen werden an inklusive Konzepte vermietet und an Standorten mit hohem Synergiepotenzial bereitgestellt, um Teilhabe und Vernetzung zu fördern.

Soziale Nachhaltigkeit

Sekundärziele

Neben den primären Zielen werden auch sekundäre Ziele verfolgt, wie unter anderem die Sicherstellung von Barrierefreiheit um mehr Begegnungen zu ermöglichen, während öffentliche Freiräume, Freizeitangebote und passende Verkehrsmittel die Lebensqualität steigern. Autofreie Zonen und flexible Nutzungen schaffen zusätzlichen Mehrwert. Gleichzeitig wird auf einen sparsamen Flächenverbrauch und hohe Nutzungsflexibilität geachtet, während prägende Strukturen dem Quartier einen eigenen Charakter und Identität verleihen.

Barrierefreiheit sicherstellen

Um Barrierefreiheit im Quartier zu gewährleisten, wird besonders auf die Überwindung der Topographie im Außenraum geachtet. Lagen mit besonderem Handlungsbedarf werden identifiziert, um sicherzustellen, dass alle Bereiche des Quartiers für alle Menschen zugänglich sind.

Öffentlichen Freiraum, Freizeit- und Bewegungsangebote anbieten

Öffentliche Flächen sollen ohne Konsumzwang zugänglich gemacht werden, um einen freien Raum für alle zu bieten. Spiel- und Sportflächen werden an gut erreichbaren und ruhigen Orten bereitgestellt. Ein erlebnisreicher Rundlauf über das gesamte Areal wird als Bewegungsangebot eingeplant, um den Bewohner:innen vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu eröffnen.

Zugang zu bedarfsgerechten Verkehrsmitteln ermöglichen und Autofreie Zonen und Zeiten schaffen

Um den Zugang zu alternativen Verkehrsmitteln zu ermöglichen, werden Flächen für kollektive Mobilität bereitgestellt, während das Areal weitgehend vom motorisierten Verkehr freigehalten wird. Ein zentraler Mobilitätshub wird zur Verfügung gestellt,

während die Besucherparkplätze bevorzugt an der Straßenlage positioniert werden. Es ist wenig motorisiertes Verkehrskonzept für das Areal geplant welches gleichzeitig alternative Mobilitätslösungen fördert.

Geringen Flächenverbrauch anstreben

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, werden kompakte Wohnungen geplant, die dennoch allen Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Gleichzeitig wird gemeinsame Infrastruktur für das Gewerbe bereitgestellt, um die Nutzungseffizienz zu erhöhen. Angebote für gemeinschaftlich nutzbare Flächen werden an verschiedenen, zweckmäßigen Lagen platziert für die bestmögliche Raumausnutzung.

Nutzungsflexibilität gewährleisten

Um langfristige Anpassungsfähigkeit zu gewährleisten, werden Flächen so konzipiert, dass sie für mehrfache Nutzungen offenstehen. Diese befinden sich an gut erreichbaren Standorten, an denen nur geringe Lärmkonflikte zu erwarten sind, sodass sie langfristig vielseitig und bedarfsgerecht genutzt werden können.

Identitätsstiftende Strukturen einbinden

Um eine starke Quartiersidentität zu schaffen, werden bestehende Bau- und Grünstrukturen gezielt erhalten und in die Planung integriert. Bauliche Elemente mit Potenzial für Weiterbau werden identifiziert, ebenso wie Grünflächen, die langfristig erhalten bleiben sollen. In Planungsaufträgen wird besonderes Augenmerk auf Erdgeschosse mit menschlichem Maßstab gelegt, insbesondere an Standorten, die eine einladende und lebendige Atmosphäre erfordern.

Grüne Nachhaltigkeit

Primärziele

Die EU-Taxonomie definiert sechs Umweltziele, die im Einklang miteinander stehen müssen. Im Sinne des Veedls darf kein Umweltziel ein anderes erheblich beeinträchtigen und auch die sozialen Ziele dürfen nicht negativ beeinflusst werden. („Do No Significant Harm“ – DNSH) Zudem sind verbindliche Mindeststandards einzuhalten, um eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung sicherzustellen.

Klimaschutz

Treibhausgasemissionen werden durch den Erhalt bestehender Gebäude, die Reduzierung des Flächenverbrauchs und eine höhere Energieeffizienz gesenkt. Zudem soll der Energiebedarf im Betrieb minimiert werden.

Als Mindeststandard gelten die NZEB-Schwellenwerte der EU-Gebäuderichtlinie, die eine hohe Gesamtenergieeffizienz, geringen Energiebedarf und eine Versorgung aus erneuerbaren Quellen sichern.

- **Wohngebäude:** In Deutschland entspricht der NZEB-Standard etwa einem **KfW-55 Gebäude** oder der **Energieeffizienzklasse A oder B**.
- **Nichtwohngebäude:** Der Standard liegt bei **GEG-Niveau oder besser**, was in etwa einem **KfW-Effizienzhaus 75** oder einer **Energieeffizienzklasse A oder B** im Energieausweis entspricht.

Anpassung an den Klimawandel

Die Anpassung an den Klimawandel erfolgt durch Maßnahmen zur Reduzierung von Klimarisiken und die Förderung klimaresilienter Infrastrukturen. Dazu zählen beispielsweise das Pflanzen großkroniger Bäume zur Schaffung von Schatten, die gezielte Verbesserung der Luftzirkulation sowie die Reduzierung potenzieller Hitzespeicher im Freiraum.

Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen

Die nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser werden durch die Reduzierung der Wasserverschmutzung sowie eine effiziente Wassernutzung und -bewirtschaftung sichergestellt. Dazu gehören unter anderem Entsiegelung von Böden, durchlässige Materialien, Regenwasserretentionsbecken und wassersparende Armaturen.

Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft

Der Übergang zur Kreislaufwirtschaft umfasst Abfallvermeidung, Recycling und ressourcenschonende Produktion. Dies gelingt durch Maßnahmen wie die Trennung von Materialien nach Lebensdauer, den Verzicht auf Verbundmaterialien sowie die Prüfung und Wiederverwendung von Aushub- und Abbruchmaterial im Freiraum.

Mindestens 70 % (nach Gewicht) der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle – ausgenommen natürlich vorkommendes Material (Kategorie 17 05 04) – müssen für **Wiederverwendung, Recycling oder stoffliche Verwertung** aufbereitet werden.

Vermeidung und Kontrolle der Umweltverschmutzung

Die Vermeidung von Umweltverschmutzung wird durch die Reduzierung von Schadstoffemissionen und die Begrenzung chemischer Belastungen für Mensch und Natur erreicht. Dies kann durch Maßnahmen wie die fachgerechte Entsorgung von belasteten Materialien in speziell gekennzeichneten Bereichen (z. B. schwarz-weiß-Bereichen) sowie die ordnungsgemäße Entsorgung oder Sanierung von belastetem Bodenaushub erfolgen.

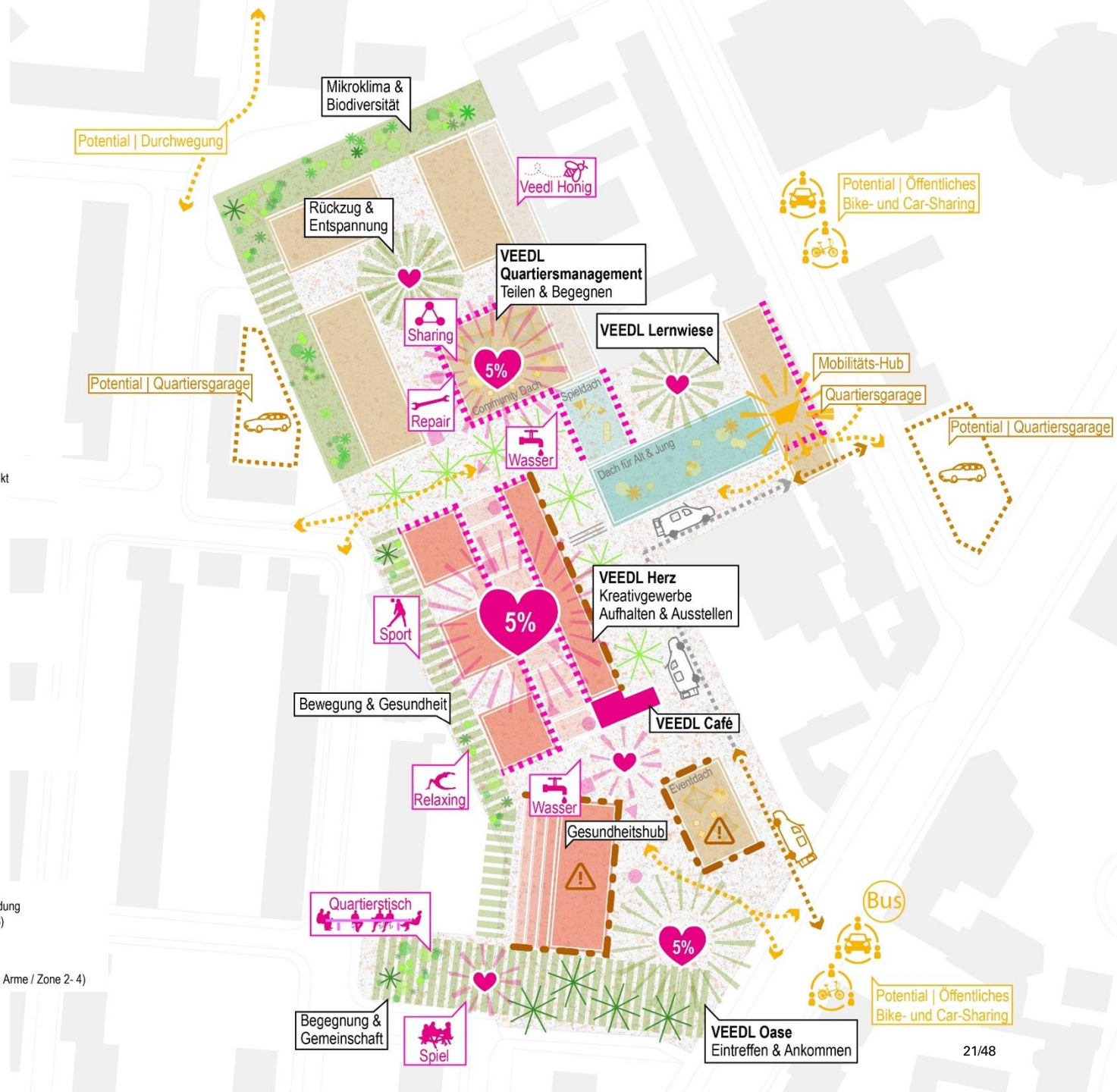
Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Der Schutz der Biodiversität erfordert den Erhalt natürlicher Lebensräume sowie eine nachhaltige Nutzung von Land und Wald. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung stellt dies sicher. Maßnahmen wie der Erhalt von Bäumen, Artenvielfalt und grüne Korridore tragen dazu bei.

Strategiekarte Sozial


















LEGENDE | Begegnen, Bewegen, Aneignen

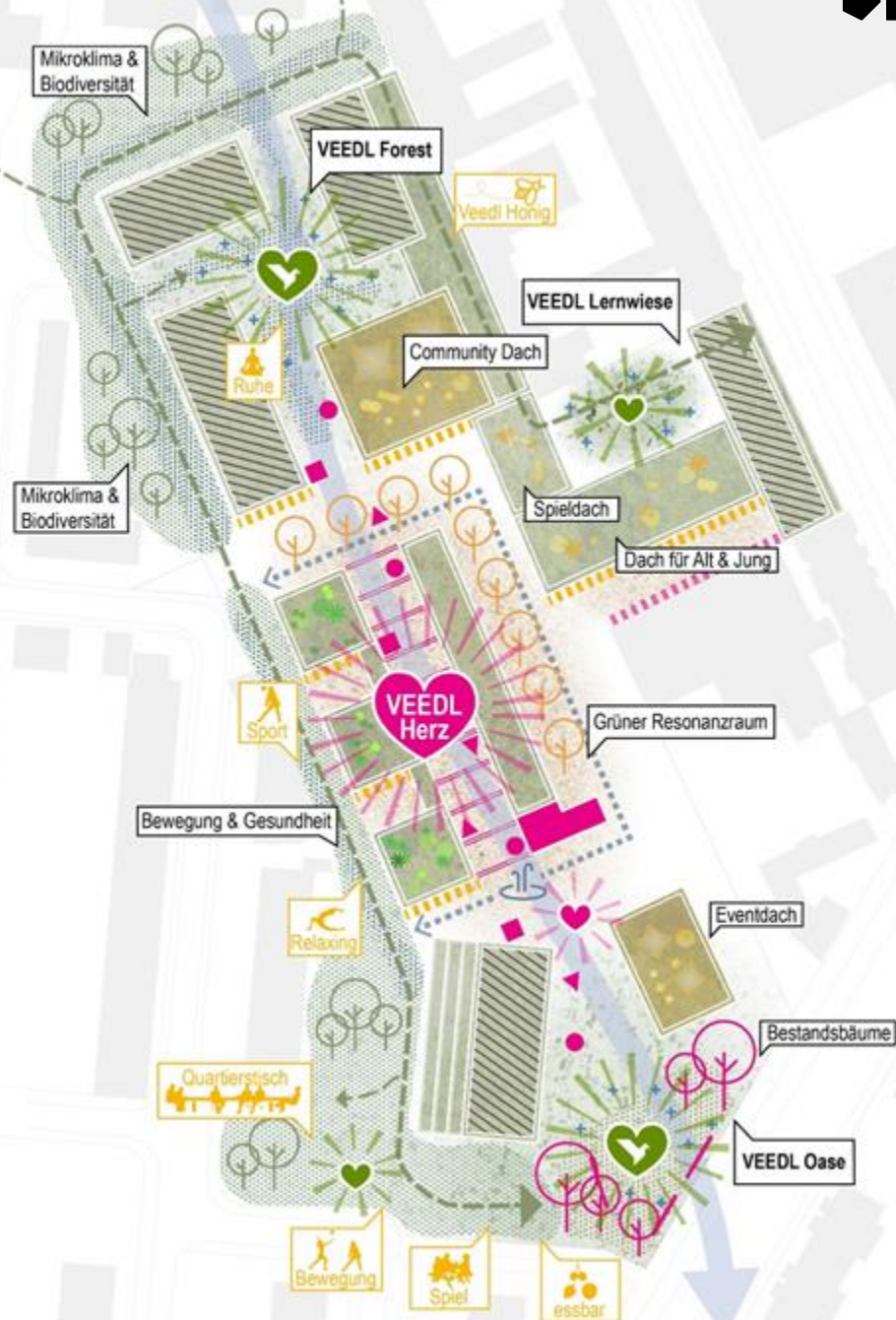
	Wohnnutzung – vorrangig		Aktivdächer
	Sozialnutzung – vorrangig		Zugang motorisierter Verkehr
	(Kreativ-)Gewerbenutzung – vorrangig		Zugang motorisierter Verkehr eingeschränkt
	Aktiver Sockel: - gut frequentierte, exponierte Lage - Lagen mit guter MIV für gewerbliche Nutzung		Zugänge für Fußgänger- und Fahrradverkehr
	Transparentes Erdgeschoss		Potential Quartiersgarage
	5% Fläche für soziale Gerechtigkeit an zentraler Lager platzieren		Mobilitätshub
	Gemeinschafts- und Gesundheitsförderndes Grün		Baulicher Bestandserhalt & Wiederverwendung - Bestandsgebäude (Veedl Herz / Zone 3)
	Klima- und Gesundheitsförderndes Grün		Historischer Parkour - Identitätsstiftung (Veedl Wohnhof, Herz, Arme / Zone 2-4)
	Treppenanlage unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit		
	Identitätsstiftender Baumbestand		
	Identitätsstiftende Baumsetzung		



Strategiekarte Grün

LEGENDE | Anknüpfen, Atmen, Weiterentwickeln

	Gründach - Intensive Dachbegrünung		Naturdächer
	Energiedach - Extensive Dachbegrünung + PV		Aktivdächer
	Erhalt Bestandsbäume		Frischluftschneise
	Neue Solitärbäume (mögliche Standorte)		Wasserspiel
	Bestandsgrün - Erhalt, Verknüpfung und Intensivierung		Potentielle Bereiche Mulden-Rigolen-Entwässerung
	Grünes Band - Grüner Rücken des Veedl - Verknüpfung der Trittsteinbiotope		Wasserläufe mit städtischem Charakter
	Trittsteinbiotope - Förderung und Verbindung der Biodiversität - schnellwachsende heimische Pflanzenarten		Historischer Parkour - Identitätsstiftung (Veedl Wohnhof, Herz, Arme / Zone 2-4)
	Potentialstandorte bodengebundene Fassadenbegrünung		Bestandsintegration - Bespielung Bestandswand Street Art (Veedl Nase / Zone 1)
	Baulicher Bestandserhalt & Wiederverwendung - Bestandsgebäude (Veedl Herz / Zone 3) - Wiederverwendung Träger Bestandshallen (Veedl Herz / Zone 3) - Integration Bestandsmauern im Freiraum (Veedl Arme / Zone 4)		



Strategiekarte Grün & Sozial



Mikroklima & Biodiversität

Mehrere Energiedächer

Community Dach (begrünt)

VEEDL Lernorte

Grüne Dächer

Historischer Parcour

5% Gerechtigkeit an zentraler Lage

Transparente Erdgeschosse

Gesundheit und Versorgung

VEEDL-Oase mit Bestandsgrün

Ein VEEDL-Kompass, drei Gestaltungsmatrizen

Das klassische Gestaltungshandbuch zur Qualitätssicherung der städtebaulichen, architektonischen und programmatischen Entwicklung wird im VEEDL durch einen iterativen Entwicklungs- und Gestaltungsprozess ersetzt. Ziel ist es, den Akteur:innen der Planung ein sich weiter entwickelndes Werkzeug zur Verfügung zu stellen, das eine gemeinsame Erarbeitung vieler miteinander verbundener Gestaltungsprinzipien und die Ableitung von Synergieeffekten möglich macht. Unter Berücksichtigung der im Vorfeld identifizierten Inhalte in den Allianzen Grün und Sozial sind drei Gestaltungs- und Prozessmatrizen erarbeitet worden:

Matrix 1 | Freiraum

Diese Matrix formuliert Anforderungen und Gestaltungsprinzipien für den öffentlichen und halb-öffentlichen Raum. Dieses auf den zwei Ebenen Gesamtareal und Übertragung und Vertiefung auf VEEDL-Zonen.

Matrix 2 | Gebauter Raum

Diese Matrix definiert Gestaltungsprinzipien für den gebauten Raum. Hier werden optische und bauliche Gestaltung aber auch Qualitäten festgesetzt. Dieses auf den zwei Ebenen Gesamtareal und Übertragung und Vertiefung auf VEEDL Zonen.

Matrix 3 | Gelebter Raum

Die dritte Matrix betrifft das Prozessdesign des gelebten Raums, welche eine evolutive und anpassungsfähige Entwicklung der Nutzungen und des Planungsablaufs mit konkreten Meilensteinen definiert. Hier soll Nachhaltigkeit als Prozess verankert sein. Diese Matrix legt den Fokus auf den Lebenszyklus, Qualitätssicherung im prozessualen Vorgehen und gibt Entscheidungshilfe. Sie organisiert die Abläufe und

Ziel: Planungsintegration und Qualität

Die jeweiligen Matrizen verzahnen verschiedene Maßstabsebenen, sodass eine Gesamtbetrachtung des VEEDL-Areals im großen Maßstab, wie auch ein detaillierter Zoom auf die jeweiligen VEEDL-Zonen im kleinen Maßstab in Zusammenhang gebracht werden können. Die auf der horizontalen Achse verteilten thematischen Unterkategorien (a,b,c,...) nehmen inhaltlich Bezug auf das jeweils übergeordnete Thema (Freiraum, Gebauter Raum und Gelebter Raum).

Die klare Strukturierung der Matrizen sind Grundlage des ganzheitlichen Gestaltungsansatz, welche eine iterative, evolutive, gemeinschaftliche Entwicklung des VEEDLs in den zukünftigen Planungsschritten möglich machen soll.

Gleichzeitig soll dieses Vorgehen sicherstellen, dass im Laufe der Entwicklung wesentliche konzeptionelle Ideen nicht verlorengehen und der ganzheitliche Ansatz aufrecht erhalten und mit Leben gefüllt werden kann.

Die in den drei Matrizen verorteten Gestaltungsprinzipien sind das Ergebnis eines kreativen Workshopverfahrens unter Zusammenarbeit des gesamten Planer-Kollektivs im Februar 2025 und werden für die einzelnen Baufelder in gemeinschaftlicher integrativer Zusammenarbeit weiter vertieft.

Herleitung und Entwicklung VEEDL Kompass



INPUT | WOHER?

VEEDL Kompass

3x Gestaltungsmatrizen

3 Gelebter Raum		01	02	03	04	schulte Architekten VEEDL	
VEEDL-Kompass Gestaltungsprinzipien		Umfeld	Einbinden	Entscheidungen	Handeln		
0	Grundriss						
1	Freiraum						
2	Gebauter Raum						
3	Gelebter Raum						
4	...						
5	...						
6	...						

INHALT | WAS?

iteratives, dynamisches, evolutives

**Gestaltungs- und
Planungswerkzeug**

für weiteren Prozess

OUTPUT | WOHIN?

Funktionsweise Gestaltungsmatrizen

Beispiel Matrix



3 Matrizen = 3 Themen

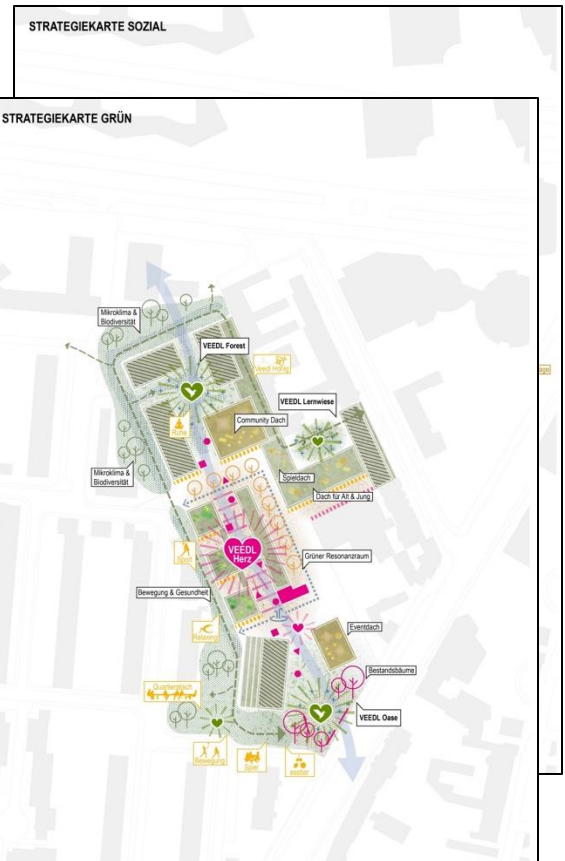
Matrix 1 | Freiraum

Matrix 2 | Gebauter Raum

Matrix 3 | Gelebter Raum

Zusammenspiel Matrizen & Konzeptpläne

Veedl-Kompass Gestaltungsprinzipien		schulte:architekten		VEEDL				
2 Gebauter Raum		a	b	c	d			
- Struktur & Gebäude -		Veedl im menschlichen Maß, auf Augenhöhe	Identifizierung Übersetzung ins Heute	Fassaden- u. Dachlandschaft	5% Gerechtigkeit			
		- Entwicklung, Eingriffe, Durchgriffe -	- Anknüpfen an den Bestand -	- Fassadenentwurf -	- Sozial nachhaltige Raumstrukturen -			
		- Struktur & Gebäude -	- Bauweise, Struktur, Materialität -	- Fassadenentwurf -	- Sozial nachhaltige Raumstrukturen -			
1 Freiraum	0 Veedl - Gesamtareal	a	b	c	d	e	f	g
- Außenraum und Klima -	1 Zone 1 - Veedl-Näse	1	2	3	4	1	2	3
1	2	3	4	1	2	3	4	1
2	3	4	1	2	3	4	1	2
3	4	1	2	3	4	1	2	3
4	1	2	3	4	1	2	3	4

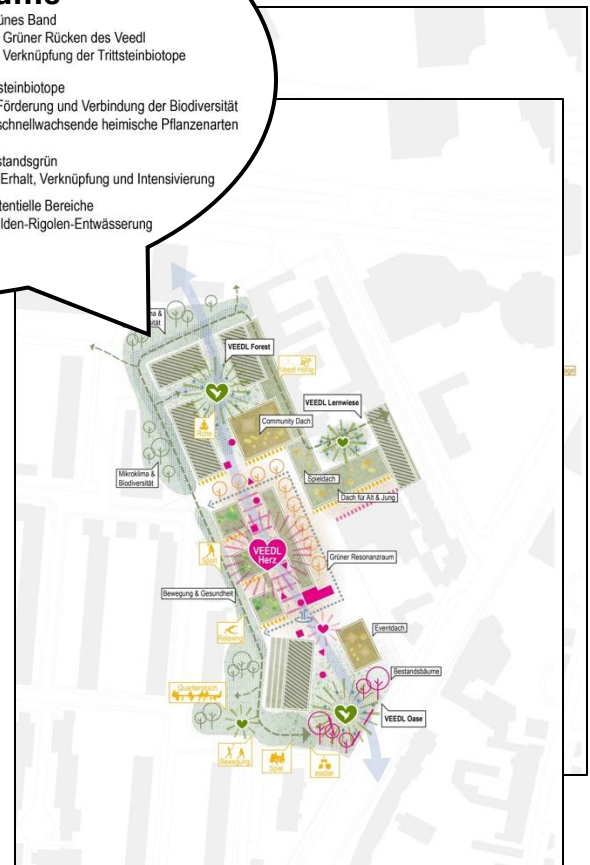


Zusammenspiel Matrizen & Konzeptpläne | Beispiel 1

Veedi-Kompass Gestaltungsprinzipien		schultearchitekten		VEEDL	
2 Gebauter Raum	a Veedi im menschlichen Maß / auf Augenhöhe	b Identifizierung / Übersetzung ins Heute	c Fassaden- u. Dachlandschaft	d 5% Gerechtigkeit	e Flexibles & reversibles Gebäudedesign
1 Freiraum	a Freiraumkonzept	b Veedi der kurzen Wege	c Bewegungs- & Möglichkeitsräume	d 5% Gerechtigkeit	e Baum- & Bepflanzungskonzept
0 Veedi - Gesamtareal	a Naturhafter Person	b Zugang zu hochwertigen Naturerlebnissen	c Grüne Rücken	d Angebotskonzepte	e Gemeinschaftliche Erreichung der Grün- und Dachflächen
1 Zone 1 - 1.5	a Naturhafter Person	b Zugang zu hochwertigen Naturerlebnissen	c Grüne Rücken	d Angebotskonzepte	e Gemeinschaftliche Erreichung der Grün- und Dachflächen
2 Zone 2 - 2.5	a Naturhafter Person	b Zugang zu hochwertigen Naturerlebnissen	c Grüne Rücken	d Angebotskonzepte	e Gemeinschaftliche Erreichung der Grün- und Dachflächen
3 Zone 3 - Veedi	a Naturhafter Person	b Zugang zu hochwertigen Naturerlebnissen	c Grüne Rücken	d Angebotskonzepte	e Gemeinschaftliche Erreichung der Grün- und Dachflächen
4 Zone 4 - Veedi-Arten	a Naturhafter Person	b Zugang zu hochwertigen Naturerlebnissen	c Grüne Rücken	d Angebotskonzepte	e Gemeinschaftliche Erreichung der Grün- und Dachflächen

**Matrix 1 | Freiraum
0.c | Zone 0, Bewegungs- & Möglichkeitsräume**

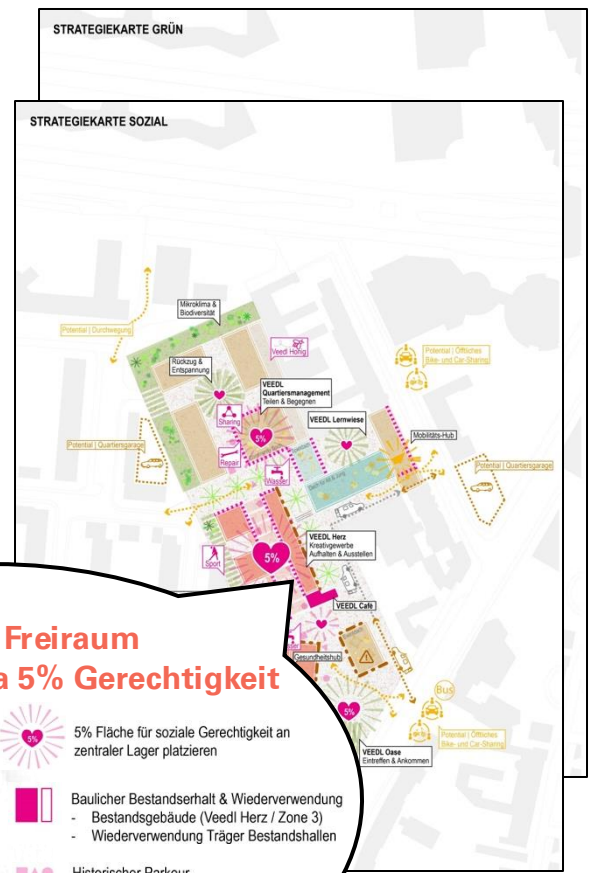
„Der Grüne Rücken zieht sich wie ein Band mit Verweilmomenten um das Veedi. Er aktiviert und verstärkt das Bestandsgrün und verknüpft die Trittsteinbiotope zur Erhöhung der Biodiversität.“



Zusammenspiel Matrizen & Konzeptpläne | Beispiel 2

Veedl-Kompass Gestaltungsprinzipien		schultearchitekten		VEEDL	
2 Gebauter Raum	a Veedl im menschlichen Maß, auf Augenhöhe	b Identifizierung / Übersetzung ins Heute	c Fassaden- u. Dachlandschaft	d 5% Gerechtigkeit	e Flexibles & reversibles Gebäudetypologien
1 Freiraum	a Freiraumkonzept	b Begegnungs- & Möglichkeitsräume	c 5% Gerechtigkeit	d Baum- &...	e Klima, Energie und Ökologie
0 Gesamtareal	a Naturhafter Parkraum überdachte Bereiche im Gebäudekomplex Freizeitanlagen Spielplätze Sportplätze ...	b Zugang zu hochwertigen Wohnformen ...	c ...	d ...	e ...
1 Zone 1 - Veedl-Nähe	a ...	b ...	c ...	d ...	e ...
2 Zone 2 - Veedl-Hof	a ...	b ...	c ...	d ...	e ...
3 Zone 3 - Veedl-Herz	a ...	b ...	c ...	d ...	e ...
4 Zone 4 - Veedl-Arten	a ...	b ...	c ...	d ...	e ...

Matrix 1 | Freiraum
3.d | Zone 3, Thema 5% Gerechtigkeit
 „Im Veedl Herz soll eine multikodierte Kulturraumpassage für Bewohner:innen, Arbeitende und Anleger:innen entstehen, die in der Verbindung mit dem Quartiersplatz und dem Veedl-Café Räume und Möglichkeiten für Events bietet.“



Matrix 3: Gelebter Raum

Faktor Zeit + Faktor Mensch



Visionäre Ebene: Zukunft gestalten

Strategie und Werte

Zukunft gestalten: Nachvollziehbare, langfristige und messbare Ziele schaffen einen verlässlichen Rahmen für nachhaltige Entwicklung. Klare Regeln und praktische Hilfestellungen ermöglichen langfristige Planungen und sichern die Zukunftsfähigkeit von Projekten.



Konzeptionelle Ebene: Gestalterische Grundsätze

Organisation und Aufbau

Gestalterische Grundsätze: Eine klare Struktur für Teams, Rollen und Prozesse sichert Qualität und ein reibungsloses Zusammenspiel. So entsteht ein durchdachter Rahmen, in dem alle Beteiligten effektiv zusammenarbeiten.



Operative Ebene: Gemeinsam gestalten

Tool und Prozesse

Gemeinsam gestalten: Durch zielgruppenspezifische Workshops, Fachteams und Interviews bringen wir verschiedene Perspektiven zusammen. Mit passenden Methoden und Tools fördern wir eine aktive Beteiligung und echte Teilhabe.



Kulturelle Ebene: Anpassungsfähig bleiben

Zusammenarbeit und Emotionale Ebene

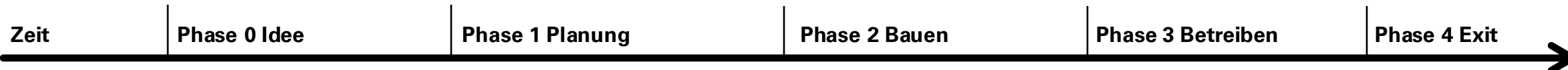
Gemeinsam neue Wege gehen: Unsere Haltung ist die Basis, um neue Wege zu gehen. Wir arbeiten gemeinsam, lernen aus Herausforderungen und schaffen eine Kultur des Mutes. Dabei sind wir authentisch, verlässlich und stellen den Menschen in den Mittelpunkt. Wir bleiben anpassungsfähig und binden alle relevanten Akteur:innen ein – für eine glaubwürdige, partizipative und zukunftsfähige Entwicklung.



Adaptive Ebene: dynamische Prozesse

Anpassung und Validierung

Aus dem Prozess lernen: Lernen, weiterentwickeln und Wissen gezielt nutzen – durch transparente Planungsinstrumente und die Integration neuer Erkenntnisse schaffen wir eine flexible und zukunftsfähige Entwicklung, die langfristig Bestand hat.



Impressionen



Kompasswerkstatt
19. Februar 2025

Stimmen der Beteiligten

Stimmen von
Teilnehmenden im
fachlichen Dialog

„Der Erfahrungsaustausch im Rahmen der Workshops, an denen Experten:innen aus verschiedenen Disziplinen teilnahmen, ermöglichte es, verschiedene Maßnahmen und übergeordnete Ziele für die soziale und ökologische Perspektive zu definieren. Der anregende Fachdialog brachte immer wieder neue, innovative Ideen hervor und machte dadurch ebenfalls deutlich, dass der kollaborative und multiperspektivische Charakter für die zukünftige Entwicklung des Viertels beibehalten werden sollte. Vorstellbar wäre eine Serie an wiederholenden *Ateliers Urbains...*“
Marie-Sophie Schulte & Helena Schulte |
schultearchitekten gmbh

„Die Planung von Transformationsarealen dauert lange. Das führt häufig dazu, dass Beteiligte die Ziele für die Arealentwicklung aus den Augen verlieren, und dass zu früh Erkenntnisse in Plänen und Regeln fixiert werden, die von der Zeit – und von besseren Erkenntnissen – überholt werden. Eine Kombination von kooperativen Planungsinstrumenten, die helfen, die zum gegebenen Zeitpunkt beste Entscheidung zu treffen, und Prozessen, die definieren, wer in Entscheidungen einbezogen wird, hilft, weicher und adaptiver zu planen. Dazu zählt auch, Nutzungsziele festzuhalten und durchgängig ins Zentrum zu stellen. Genau diesen Ansatz verfolgt das Veedl.“
Joëlle Zimmerli, Soziologin und
Geschäftsführerin Zimraum GmbH

Ausblick

Nächste Schritte

Austausch Konkretisierung Gestaltungsprinzipien Q2/ 2025 im Projekttelier 01
Matrizen Gestaltungsprinzipien für Baufeld 01 VEEDL Nase

Gebauter Raum vertiefen und weiterschreiben

Betreiberkonzept vertiefen und weiterschreiben

Social Impact Investment Strategie vertiefen und validieren

Nutzungsverteilung und Nutzergruppen konkretisieren

Workshop studentisches Wohnen Q2/ 2025
Trägerschaft, Betreibermodell, Anforderungen, Raumkonzept, Gemeinschaftliche Nutzungen etc.

Workshop Urbane Produktion Q2/ 2025
planerische Anforderungen und Zielgruppen zu konkretisieren, Konkretisierung Verkehrliche Anbindung

Leitung und Methodik Allianz Sozial

Leitung und Methodik Allianz Grün

Leitung und Methodik Matrix

Moderation

Zimraum

ehoch3

schularchitekten

ISR

Das VEEDL Team bedankt sich von ganzem Herzen bei allen Beteiligten.
Eure Expertise und euer Engagement machen die Zusammenarbeit für uns zu etwas Besonderem.

Zukunft neu gemacht – gemeinsam, innovativ und zukunftsfähig

Gemeinsam gestalten wir die Zukunft – schrittweise, innovativ und nachhaltig. Durch kooperative Zusammenarbeit und stetige Verbesserung schaffen wir kreative Lösungen, die Bestand haben. Wir möchten zukunftsfähige Projekte entwickeln, bei denen wir alle während der Entstehungszeit wachsen und zusammenwachsen können.



Zukunft neu gemacht. Sei dabei!

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

Ansprechpartnerin

Heike Neumann (Leitung)
Telefon: 0221 88 88 12-910
E-Mail: hello@VEEDL.de
VEEDL.com

