



**Stadt Köln**

# Köln-Katalog

Typologien für kompakte, nachhaltige  
und lebenswerte Quartiere





# Köln-Katalog

**Typologien für kompakte, nachhaltige  
und lebenswerte Quartiere**

# Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ hat mit dem Leitsatz 1 „Köln sorgt für kompakte und lebenswerte Quartiere“ und dem damit verbundenen Ziel 1.2 „Köln geht sorgsam mit der knappen Ressource Fläche um“ eine starke Zielvorgabe und eine klare Richtung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs vorgegeben. Denn die Anforderungen an die Kölner Flächen werden immer differenzierter und vielfältiger. Insbesondere der spürbare Klimawandel mahnt uns genau zu überlegen und klug zu entscheiden, wie wir mit den wenigen vorhandenen Flächenpotenzialen umgehen und wie wir sie zukunftsgerichtet nutzen.

Doch wie erreichen wir dieses ambitionierte Ziel?

Mit dem Köln-Katalog – Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere verfügt die Stadt über ein ambitioniertes Instrument, mehr bauliche Dichte, insbesondere in der Äußeren Stadt, zu ermöglichen. Wenn wir weniger Flächen in Anspruch nehmen und eine dauerhaft lebenswerte Stadt erhalten wollen, dann müssen wir Dichte und Lebensqualität als sich kreativ ergänzende Anliegen verstehen. Denn eine neue urbane Qualität der Stadt setzt voraus, dass baulich verdichtete Stadtquartiere gebaut werden, die von vielfältiger Mischung zeugen, unterschiedliche Nutzungen auf begrenztem Raum ermöglichen und kurze Wege innerhalb eines Stadtquartiers bieten.



Es bedarf guter Vorgaben, um sowohl Chancen als auch Risiken in den Blick zu nehmen. Diese Vorgaben zeigt der Köln-Katalog, indem er elf Strategien für qualitätvolle Dichte aufzeigt und diese in sechs anschauliche Quartierstypologien für Köln übersetzt. Referenzprojekte und exemplarische Anwendungsbeispiele auf Kölner Flächen zeigen, dass eine dichte Bebauung nicht gleichzusetzen ist mit Großwohnsiedlungen und Hochhäusern. Bauliche Dichte erzeugt Nachbarschaft, Versorgung und Vernetzung. Kompakte und gemischte Quartiere tragen dazu bei, dass Supermärkte, Cafés, Pflegeangebote, Begegnungsorte und der öffentliche Personennahverkehr optimal funktionieren können.

Der Köln-Katalog – Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere ist ein Instrument, das durch die gute fachliche, konstruktive und dezernatsübergreifende Zusammenarbeit entstanden ist. Für diese Zusammenarbeit bedanke ich mich herzlich bei allen, die dazu beigetragen haben.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andree Haack', with a stylized, flowing script.

Andree Haack  
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Wirtschaft,  
Digitalisierung und Regionales

Köln, September 2022

# Inhaltlicher Einstieg



Im Mai 2021 stellten uns Expert\*innen aus Architektur und Städtebau beim Fachsymposium „Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere“ ihre gelungenen Beispiele für verschiedene Wohnquartiere aus dem In- und Ausland vor.

Diese Impulsbeispiele beschäftigten sich im Schwerpunkt mit dem gemeinschaftlichen Zusammenleben unter der Prämisse, wenig Fläche in Anspruch zu nehmen. Und sie gaben Antworten auf die Frage: Was müssen flächenschonende Quartiere leisten?

Die Erfahrungen und Auswirkungen der Corona-Pandemie der vergangenen Jahre haben uns deutlich gemacht, wie wichtig unsere Quartiere als Eckpfeiler einer robusten Stadt sind. Die gemischten Quartiere mit ihren gut erreichbaren, dezentralen Angeboten der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur, den Plätzen, Parks und Gärten sind Dreh- und Angelpunkte für lebendige Nachbarschaften. Doch nicht alle Kölner Veedel sind dahingehend gleichermaßen gut ausgestattet. Im Sinne des nachhaltigen Wachstums müssen wir gerade in der Quartiersentwicklung ganzheitliche Qualitätsstandards entwickeln und neue Ansprüche etwa an den Klimaschutz von Anfang an mitdenken.

Die Revitalisierung und Realisierung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“, das neben der Nutzungsmischung mit flexiblen und gemeinschaftlichen Räumen und flächensparenden Bauweisen auch hochwertige öffentliche Frei- und Grünräume sowie gut erreichbare soziale Angebote wie Schulen, Kitas, Pflege und Begegnungsorte beinhaltet, bildet den Rahmen für zukunftsorientierte, resiliente und nachhaltige Quartiere.

Ich freue mich daher, dass wir mit dem „Köln-Katalog – Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere“ nun ein entsprechendes Instrument für die Kölner Stadtentwicklung erarbeitet haben. Dieses ambitionierte Konzept kann entscheidend dazu beitragen, die Quartiere weiterzuentwickeln und dabei hohe Qualitätsansprüche zu definieren.

Ihre

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brigitte Scholz', written in a cursive style.

Brigitte Scholz  
Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik

Köln, September 2022

# Zusammenfassung

## Der Köln-Katalog

Der Köln-Katalog widmet sich einer der wesentlichen Herausforderungen der Stadt Köln: der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. Die Auswirkungen des Stadtwachstums stellen den Kölner Wohnungsmarkt trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen jetzt und auch in den nächsten Jahrzehnten vor große Aufgaben. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann im Bestand nicht gedeckt werden. Gleichzeitig verfügt Köln nur noch über wenige Flächenpotenziale für den Wohnungsbau. Daher gilt es, mit den vorhandenen Flächenpotenzialen sparsam umzugehen, flächensparende Wohnformen zu realisieren und nachhaltig zu wachsen.

Der Köln-Katalog zeigt wie kompakte und somit flächensparende Quartiere, die sozial und funktional durchmischt sind, das Prinzip der kurzen Wege verfolgen, ausreichend Grünflächen aufweisen und nachhaltig sind, in Köln entwickelt werden können. Als Schlüsselprojekt der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ vertieft und konkretisiert der Köln-Katalog deren Leitsätze und Ziele. Er entwickelt anschauliche und flächensparende Quartierstypologien für die Zieldichten, die in der Stadtstrategie für neue Quartiere vorgesehen sind.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) wird der Köln-Katalog zukünftig bei bebauungsplanrelevanten Vorhaben berücksichtigt, dies erfolgt unter dem Aspekt der Abwägung im Abgleich mit anderen Belangen (§ 1 Abs. 7 BauGB). So entfaltet der Köln-Katalog eine steuernde Wirkung innerhalb und außerhalb der Verwaltung.

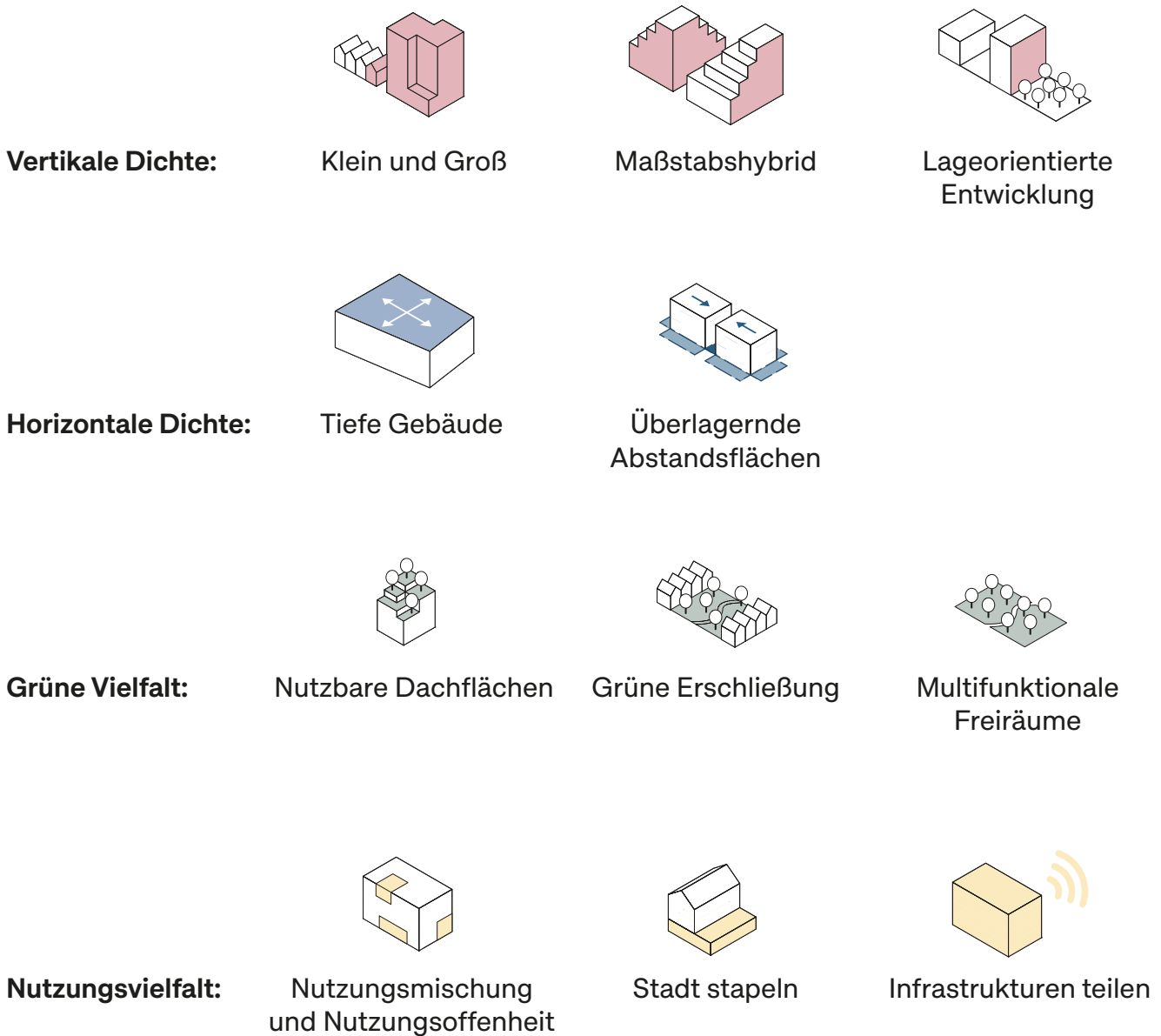
## Die Köln-DNA: Analyse

Die Analyse des Kölner Wohngebäudebestandes zeigt charakteristische Stadtstrukturen, identifiziert prägende Gebäude- und Siedlungstypologien und untersucht diese an exemplarischen Stadtausschnitten näher. Übergeordnete Analyseerkenntnisse sind:

- › Die verschiedenen Gebäude- und Siedlungstypologien variieren in ihrer baulichen Dichte und Qualität teils deutlich.
- › Bauliche Dichte und Nutzungsmischung nehmen zum Stadtrand hin deutlich ab. Dort sind häufig wenig kompakte Typologien wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vertreten und die Zieldichten der Stadtstrategie werden meist nicht erreicht.
- › Erschließungs- und Verkehrsflächen nehmen verhältnismäßig große Flächenanteile ein. Insbesondere in der Äußeren Stadt ist die Realisierung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“ ein daher Schlüssel, um diese Flächen zu reduzieren.
- › Neue Quartiersentwicklungen in der Inneren Stadt und Innenstadt werden teils mit sehr hohen Dichten realisiert, auch eine besondere Höhenentwicklung ist zu beobachten.
- › Die drei Bereiche der Stadt (Äußere Stadt, Innere Stadt und Innenstadt) sind durch individuelle Herausforderungen geprägt. Entsprechend sind auch individuelle Herangehensweisen und Quartierstypologien notwendig, um die jeweiligen Zieldichten der Stadtstrategie auf qualitätvolle Weise erreichen zu können.

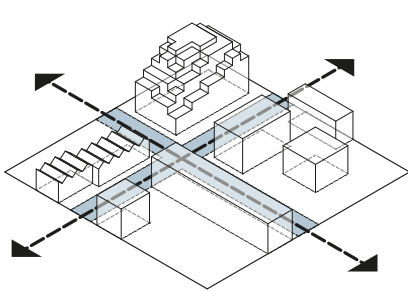
## 11 Strategien für eine qualitätvolle Dichte

Der Köln-Katalog zeigt 11 Strategien für eine qualitätvolle Dichte. Diese beschreiben einzelne Stellschrauben, die eine kompakte Bauweise und gleichzeitig lebenswerte Quartiere fördern. Die Strategien für qualitätvolle Dichte sind nach vier Themenschwerpunkten gegliedert.

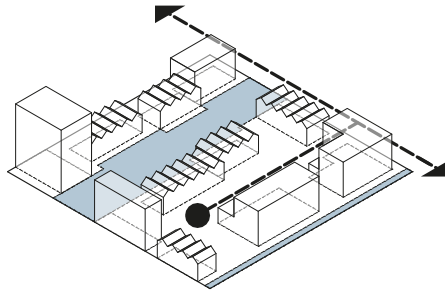


## 6 Quartierstypologien

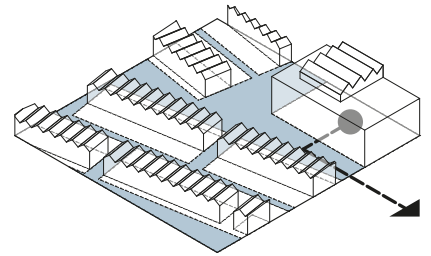
### Quartierstypologien für die Äußere Stadt:



Gruppen bilden

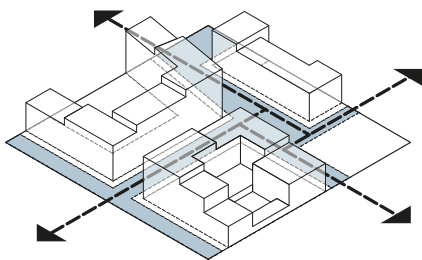


Baufelder durchmischen

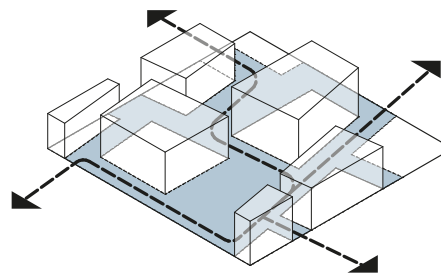


Kontraste suchen

### Quartierstypologien für die Innere Stadt\*:

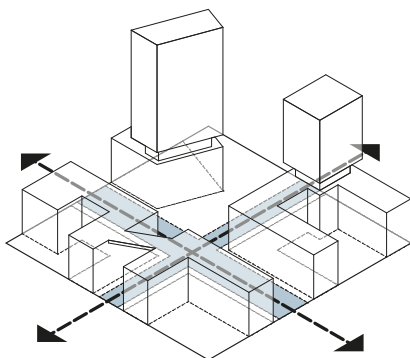


Blöcke ausdifferenzieren



Raumfolgen setzen

### Quartierstypologie für die Innenstadt\*:



Vertikale entwickeln

\* sowie ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt beziehungsweise Inneren Stadt (siehe Seite 22).

Die sechs Quartierstypologien bilden den Kern des Köln-Kataloges und zeigen anschaulich und exemplarisch, wie kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere für die drei Zieldichten zukünftig aussehen können. Jede der Quartierstypologien entsteht durch eine individuelle Kombination der 11 Strategien und geht zusätzlich auf die speziellen Anforderungen des Bereiches der Stadt ein. Die Quartierstypologien werden an Anwendungsbeispielen überprüft, die veranschaulichen, wie sich die Zieldichten der Stadtstrategie städtebaulich und strukturell konkret vor Ort abbilden lassen.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4	<b>Kapitel II</b>	
Inhaltlicher Einstieg	6	<b>Die Köln-DNA</b>	
Zusammenfassung	8	<b>Eine Bestandsanalyse</b>	<b>25</b>
<b>Kapitel I</b>		<b>Kölner Charakteristika, Gebäude- und Siedlungstypologien</b>	<b>26</b>
<b>Einleitung –</b>		<b>Dichteanalyse der Stadtausschnitte</b>	<b>32</b>
<b>Der Köln-Katalog</b>	<b>15</b>	<b>Dichteanalyse aktueller Kölner Großprojekte</b>	<b>48</b>
 		<b>Erkenntnisse aus der räumlichen Analyse</b>	<b>51</b>
Der Köln-Katalog – ein Schlüsselprojekt der „Kölner Perspektiven 2030+“	16	Äußere Stadt	52
Ein Glossar für den Köln-Katalog	22	Innere Stadt	54
		Innenstadt	56
		<b>Kapitel III</b>	
		<b>11 Strategien für qualitätvolle Dichte</b>	<b>59</b>
		Vertikale Dichte	62
		Horizontale Dichte	63
		Grüne Vielfalt	64
		Nutzungsvielfalt	65



## Kapitel IV 6 Quartierstypologien für Köln

**67**

### Typologie 1 – Gruppen bilden

**72**

Referenzprojekte

74

Anwendung

76

### Typologie 2 – Kontraste suchen

**80**

Referenzprojekte

82

Anwendung

84

### Typologie 3 – Baufelder durchmischen

**88**

Referenzprojekte

90

Anwendung

92

### Typologie 4 – Blöcke ausdifferenzieren

**96**

Referenzprojekte

98

Anwendung

100

### Typologie 5 – Raumfolgen setzen

**104**

Referenzprojekte

106

Anwendung

108

### Typologie 6 – Vertikale entwickeln

**112**

Referenzprojekte

114

Anwendung

116

## Kapitel V Implementierung und Anwendung

**121**

Verhältnis zwischen Quartiersdichte  
und Geschossflächenzahl

122

Steuerung, Kommunikation und  
konkrete Empfehlungen

124

Impressum / Kontakt

128



# Kapitel I

## Einleitung – Der Köln-Katalog

Der Köln-Katalog ist ein Schlüsselprojekt der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ und soll zukünftig als Handlungsleitfaden für die Entwicklung von kompakten, nachhaltigen und lebenswerten Quartieren dienen.

In diesem ersten Kapitel erfolgt eine Einordnung des Köln-Kataloges und die Beantwortung der Fragen: Welchen Anlass gibt es für die Erstellung des Köln-Kataloges? Wie stellt sich die Ausgangssituation in Köln dar? Welche strategischen Zielsetzungen werden mit dem Köln-Katalog verfolgt? Und bei welchen Vorhaben soll der Köln-Katalog Anwendung finden?

Zudem werden die Inhalte, die aus der Stadtstrategie aufgegriffen und vertieft werden, weitere Rahmenbedingungen für den Köln-Katalog sowie dessen Erarbeitungsprozess, Aufbau und relevante Begriffe erläutert.

# Der Köln-Katalog – ein Schlüsselprojekt der „Kölner Perspektiven 2030+“

## Anlass und Ausgangssituation

Mit der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ hat die Stadt Köln ihren Kompass für eine zukunftsgerichtete, strategische und nachhaltige Stadtentwicklung definiert. Diese gilt es nun, für die verschiedenen Themenfelder der Stadt weiterzuentwickeln, zu konkretisieren und zu operationalisieren, d.h. bezogen auf konkrete Orte und Prozesse anwendbar zu machen.

Eine wesentliche Herausforderung ist das Stadtwachstum Kölns. Die derzeitige Bevölkerungsprognose geht von einem Bevölkerungszuwachs von insgesamt 70.000 neuen Einwohner\*innen bis 2040 aus. Das bedeutet zunehmende Bedarfe für Wohnen, soziale Infrastruktur, Verkehr und Gewerbe, also insgesamt eine Zunahme der Siedlungsfläche. Dem gegenüber stehen begrenzte Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung (vgl. Stadtstrategie, Zielkarte Wohnen).




Gleichzeitig werden immer noch flächenintensive Wohnformen, insbesondere in der Äußeren Stadt (Definition siehe Seite 18), realisiert. Ebenso steigt die durchschnittliche Wohnfläche je Person (m<sup>2</sup>) in Köln weiter. Zwischen 2015 und 2021 lag der Zuwachs bei 1,7 % (Quelle: Stadt Köln, Auswertung der Bautätigkeitsstatistik 2021).

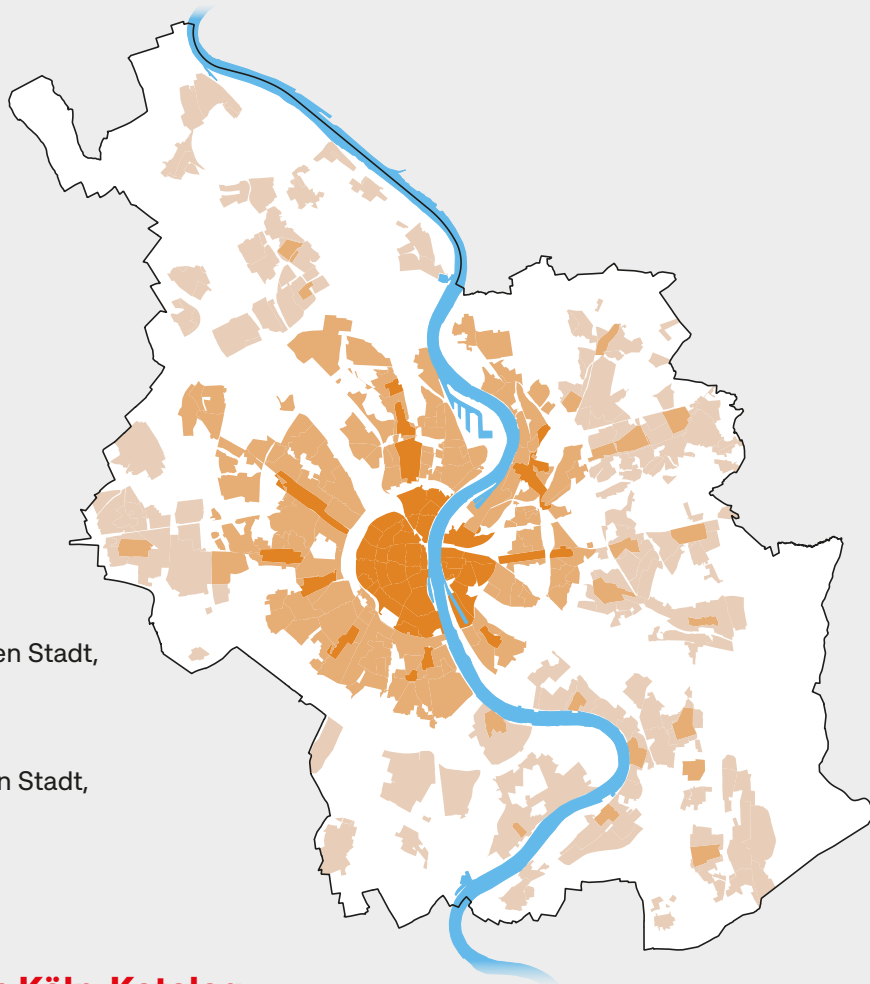
Aufgrund der nach wie vor hohen Flächeninanspruchnahme hat sich die Bundesregierung im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Die neue NRW-Landesregierung hat sich darauf verständigt, einen angemessenen Beitrag zur Erreichung des Bundesziels zu leisten. Aufgrund der bereits bestehenden Flächenknappheit und der steigenden Ansprüche ist es für die Stadt Köln notwendig, mit den knappen Flächenressourcen sparsam umzugehen und Wohnformen zu realisieren, die eine adäquate bauliche Dichte aufweisen. Weiterhin ist auch der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zu berücksichtigen, dem sich die Stadt verpflichtet hat.

Kompakte und somit flächensparende Quartiere, die sozial und funktional durchmischt sind, das Prinzip der kurzen Wege verfolgen, ausreichend Grünflächen aufweisen und nachhaltig sind, sehen auch die Leitsätze und Ziele der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ vor. Als Schlüsselprojekt der Stadtstrategie vertieft und konkretisiert der Köln-Katalog diese Zielsetzungen, damit zukünftig kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere entwickelt werden können.

## Übersichtskarte Dichtekategorien

### Empfehlungen für Zieldichten

-  Äußere Stadt,  
Quartiersdichte höher als 0,8
-  Innere Stadt und ausgewählte  
Versorgungszentren der Äußeren Stadt,  
Quartiersdichte höher als 1,2
-  Innenstadt und ausgewählte  
Versorgungszentren der Inneren Stadt,  
Quartiersdichte höher als 1,5



## Von der Stadtstrategie zum Köln-Katalog

Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ wurde am 14. Dezember 2021 als Kompass für die zukunftsgerichtete, strategische und nachhaltige Stadtentwicklung beschlossen. Sie thematisiert die vielschichtigen Herausforderungen, mit denen sich Köln in den nächsten Jahrzehnten auseinandersetzen muss und stellt heraus, wo die Akteur\*innen aus Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft ihre Kräfte bündeln müssen. Dazu gehören vor allem der demographische Wandel, der Klimawandel, die Mobilitäts-wende sowie der angespannte Wohnungsmarkt.

Die wesentlichen Steuerungselemente sind das Zielgerüst der „360-Grad-Perspektive“, die fünf Zielkarten der „Stadträumlichen Perspektive“ sowie die Vorschläge für 10 Handlungsempfehlungen, aus denen jährlich Schlüsselprojekte wie der Köln-Katalog abgeleitet werden.

Inhaltlich orientiert sich der Köln-Katalog insbesondere am 1. Leitsatz der Stadtstrategie „Köln sorgt für kompakte und lebenswerte Quartiere“ und der Handlungsempfehlung 2 „Innere Werte“ zum verantwortungsvollen Umgang mit den begrenzten Flächenpotenzialen. Bezogen auf zukünftige Wohnungsbauentwicklungen bedeutet dies: Dichte Quartiere, die sozial und funktional durchmischt sind, dem Prinzip der kurzen Wege entsprechen und ausreichend Grünflächen aufweisen sowie ökologisch nachhaltig sind.

Die Zielkarte „Wohnen: Realisierung von gemischten, lebendigen und gut angebundenen Quartieren“ der Stadtstrategie zonierte die Siedlungsfläche Kölns in drei Dichtekategorien. Für jede der Kategorien wird eine Zieldichte für Quartiere (Quartiersdichte) empfohlen, die zukünftigen baulichen Entwicklungen als Richtwert dienen soll. Ebenfalls werden zentrale Qualitäten und der Mehrwert höherer Dichten benannt.

### Zieldefinition für den Köln-Katalog

Die Ziele des Köln-Kataloges sind:

- › Die abstrakten Zieldichten aus der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ in konkrete städtebauliche Quartierstypologien zu übersetzen,
- › Kompakte und flächenschonende Bauweisen für Quartiere mit hohen ökologischen und sozialen Standards aufzuzeigen,
- › Langfristig eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu ermöglichen,
- › Mit guten Beispielen und bildhaften Vorschlägen Qualitäten und Potentiale höherer städtebaulicher Dichten zu veranschaulichen und dadurch zu einem Abbau der „Bedenken gegenüber Verdichtung“ in der Öffentlichkeit beizutragen,
- › Neue Wohnformen und flexible Raumangebote als Chance zur individuellen Wohnflächenreduzierung und Flächenminimierung einzubeziehen,
- › Quartierstypologien zu entwickeln, die klare Leitplanken für Entwicklungsvorhaben setzen und gleichzeitig viel Flexibilität für die Anwendung im konkreten städtischen Kontext bieten,
- › Als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB) soll der Köln-Katalog zukünftig bei bebauungsplanrelevanten Vorhaben berücksichtigt zu werden, unter dem Aspekt der Abwägung im Abgleich mit anderen Belangen (§ 1 Abs. 7 BauGB). So kann er eine steuernde Wirkung entfalten sowie einen transparenten und berechenbaren Rahmen für zukünftige Projektentwicklungen darstellen.

Grundsätzlich soll der Köln-Katalog dazu beitragen, eine adäquate Dichte in Neubauquartieren umzusetzen. Dabei berücksichtigt er bestehende Konzepte und Vorgaben der Stadt Köln — neben der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ insbesondere das Kooperative Baulandmodell. Der Köln-Katalog zeigt auf, wie qualitätvolle Dichte in Quartieren aussehen kann und welche Stellschrauben dafür notwendig sind, um schließlich als städtebauliches Entwicklungskonzept in bebauungsplanrelevanten Vorhaben berücksichtigt zu werden. Er ist damit keine klassische Nachverdichtungsstrategie.

Die grundsätzliche Flächenkonkurrenz unterschiedlicher städtischer Funktionen wie Wohnen, Gewerbe, einer qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung der Grün- und Freiräume sowie der (Mobilitäts-) Infrastruktur kann auch der Köln-Katalog nicht ausräumen. Er kann aber Vorschläge für qualitative und integrierte Lösungsansätze machen.

### Qualitätvolle Dichte

Die Erhöhung der baulichen Dichte ist alleine nicht ausreichend, um langfristig kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere für Köln zu gestalten. Attraktive Quartiere werden durch ihren Zugang zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, ihre verkehrliche Erreichbarkeit, ihre Frei- und Grünräume, Orte der Begegnung und des sozialen Miteinanders sowie durch ihre architektonische und städtebauliche Gestaltung definiert. Zunehmend werden sie auch an ihrer Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel und Kriterien für den Klimaschutz gemessen.

Daher werden folgende Aspekte für eine qualitätvolle Dichte im Köln-Katalog zu Grunde gelegt, wenngleich eine detaillierte Ausgestaltung erst im konkreten Entwicklungsvorhaben erfolgen kann:

- › Nutzungsgemischte, lebendige Quartiere und eine Stadt der kurzen Wege,
- › Gleichberechtigung aller Verkehrsträger im öffentlichen Raum,
- › Robuste, qualitative und klimaresiliente Grünräume mit hoher stadtklimatischer Ausgleichsfunktion,
- › Verankerung von Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimawandelanpassung von Anfang an in den Quartiersentwicklungen,
- › Qualität in Architektur und Städtebau, sowohl im Material als auch der formalen Gestaltung und Bildung von Räumen,
- › Ausgewogenes Verhältnis zwischen privaten Rückzugsorten und gemeinschaftlich genutzten Räumen.

### **Erarbeitungsprozess**

Einen Schwerpunkt der Diskussionen, die im Rahmen der „Kölner Perspektiven 2030+“ geführt wurden, bildeten das Themenfeld Wohnen und die Frage, wie auf den wenigen verbleibenden Flächenpotenzialen ausreichend Wohnraum realisiert werden kann.

Zur Weiterentwicklung, Konkretisierung und Operationalisierung der Aussagen und Zielrichtungen, die dazu in der Stadtstrategie getroffen wurden, hat der Stadtentwick-

lungsausschuss der Stadt Köln beschlossen, ein Fachsymposium durchzuführen. Unter dem Titel „Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere“ fand die digitale Veranstaltung am 5. Mai 2021 statt.

Parallel startete im Frühsommer 2021 der Erarbeitungsprozess des Köln-Kataloges mit der Beauftragung der Büros De Zwarte Hond aus Köln und Duplex Architekten aus Düsseldorf.

Der Erarbeitungsprozess wurde begleitet von einem intensiven Austausch mit der Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung und dem Sachgebiet Erschließungsmanagement von Flächen des Amts für Stadtentwicklung und Statistik sowie von insgesamt fünf Workshops mit dem „Köln-Katalog Team“. Dieses setzte sich dezernatsübergreifend zusammen aus Vertreter\*innen des Stadtplanungsamts, des Umwelt- und Verbraucherschutzamts, des Amts für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, der Wohnungsbauleitstelle und des Amts für Wohnungswesen. Den jeweiligen Amtsleitungen wurden die zentralen Ergebnisse in einer Erörterungsrunde vorgestellt.

Darüber hinaus wurde der Köln-Katalog auch öffentlich im Haus der Architektur Köln, der AG Wohnungsbauforum und dem Wohnungsbauforum thematisiert und diskutiert.

Als Endprodukt greift der Köln-Katalog die Impulse des Fachsymposiums sowie die Ergebnisse der Diskussionsrunden auf und übersetzt die abstrakten Zieldichten der Stadtstrategie in konkrete städtebauliche Quartierstypologien.

### Aufbau des Köln-Kataloges

Bereits im Rahmen der Analyse zur Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ wurde deutlich, dass die Bebauungsdichte von der Innenstadt hin zum Stadtrand deutlich abnimmt. Gleichzeitig befinden sich in der Äußeren Stadt die meisten Entwicklungsflächen für Wohn- und Mischnutzung. Daher legt der Köln-Katalog einen räumlichen Fokus auf die Äußere Stadt und die Herangehensweise erfolgt von der Äußeren Stadt über die Innere Stadt bis zur Innenstadt.

Der Köln-Katalog startet mit einer Analyse der Bestandssituation. Es wird zunächst herausgearbeitet, welche Gebäude- und Siedlungstypologien im gesamten Stadtgebiet zu finden sind und wie sich diese im Hinblick auf ihren Anteil an der Gesamtwohnbauung, Nutzungsmischung und Einwohner\*innendichte zueinander verhalten. Die identifizierten Gebäude- und Siedlungstypologien werden anschließend an exemplarischen Stadtausschnitten näher untersucht. Als Erkenntnisse der Analyse werden Herausforderungen und Ziele für die drei Bereiche der Stadt (Äußere Stadt, Innere Stadt und Innenstadt) formuliert.

Aus der Analyse und den ausgewerteten Best-Practice-Projekten werden Strategien für eine qualitätvolle Dichte in Köln abgeleitet. Diese Strategien beschreiben einzelne Stellschrauben, die dichte und gleichzeitig lebenswerte Quartiere fördern. Die insgesamt 11 Strategien für qualitätvolle Dichte lassen sich zusammenfassen unter vier Themenschwerpunkten: Vertikale Dichte, Horizontale Dichte, Grüne Vielfalt und Nutzungsvielfalt.

Den Kern des Köln-Kataloges bilden die sechs Quartierstypologien. Sie zeigen anschaulich und exemplarisch auf, wie kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere für die drei Dichtekategorien zukünftig aussehen können. Aufgrund des höheren Entwicklungspotentials in der Äußeren Stadt werden drei Quartierstypologien für die Äußere, zwei für die Innere Stadt und eine für die Innenstadt entwickelt.

Jede der Quartierstypologien entsteht durch eine individuelle Kombination der 11 Strategien. Die Quartierstypologien werden jeweils durch Beispielprojekte illustriert und mit Hilfe eines Anwendungsbeispiels innerhalb des Kölner Stadtgebietes überprüft. Die Anwendungsbeispiele stellen exemplarisch dar, wie sich die Zieldichten der Stadtstrategie städtebaulich und strukturell konkret vor Ort abbilden lassen.

Das Kapitel Implementierung zeigt auf, wie der Köln-Katalog zukünftig als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) seine Wirkung innerhalb und außerhalb der Verwaltung entfalten wird. Gleichzeitig werden Anregungen für pilothafte Anwendungen und eine Evaluierung von Vorhaben formuliert, um aus der Umsetzung und Realisierung von Projekten weitere Erkenntnisse zu gewinnen.



## Fachsymposium „Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere“

Am 5. Mai 2021 fand das digitale Fachsymposium „Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere“ statt. In sechs Impulsvorträgen von Expert\*innen aus Architektur und Städtebau wurden gelungene Beispiele verschiedener Wohnungsbauprojekte aus dem In- und Ausland vorgestellt und anschließend diskutiert. Das Fachsymposium richtete sich an Politik, Wohnungswirtschaft, (Fach-)Öffentlichkeit und Verwaltung.

Ziel war es, Wohnungsbauprojekte aufzuzeigen, die mit der knappen Ressource Fläche sparsam umgehen und gleichzeitig attraktive Quartiere für unterschiedliche Zielgruppen ermöglichen. Oberbürgermeisterin Henriette Reker stellte klar:

**„Es geht dabei nicht nur um rein bauliche Fragen, sondern um die Wohnqualität in Gemeinschaften.“**

Für den Köln-Katalog lassen sich folgende zentrale Erkenntnisse aus den Impulsvorträgen ableiten:

- › Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume sind der Schlüssel für lebendige Quartiere und können zu einer Verringerung der individuellen Wohnfläche beitragen.
- › Zusammenhängend geplante und umgesetzte Projektentwicklungen können Gemeinschaftsflächen häufig besser organisieren, beispielsweise im Genossenschaftsmodell.
- › Insbesondere durch flexible Grundrisse nach dem Baukastenprinzip können die verschiedensten Bedürfnisse schnell und kostengünstig erfüllt werden.
- › Beim Entwerfen neuer kompakter Quartiere ist die Auseinandersetzung mit der Umgebung und Landschaft besonders zu beachten.
- › Klimafolgenanpassung und Klimaschutz sind wichtige Aspekte für nachhaltige Quartiere. Dabei schließen sich ökologische Ansprüche und dichte Quartiere nicht aus: **„Grün und dicht – das geht“** sagte dazu Helga Fassbinder, die das Projekt Biotope City Wienerberg vorstellte.
- › Zu einem nachhaltigen Quartier gehört auch das ökologische Bauen, wie beispielsweise die Holzbauweise.
- › Ein Umdenken in der Flächenverteilung auf die einzelnen Nutzungen ist notwendig. Durch die Neuorganisation der Mobilität, insbesondere des fließenden und ruhenden Verkehrs, können beispielsweise große Flächen für den MIV eingespart und anderweitig genutzt werden.

# Ein Glossar für den Köln-Katalog

## Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte definiert sich über die Anzahl der Einwohner\*innen je Quadratkilometer.

## Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche ist die Summe aller Geschosse. Eine Differenzierung in Vollgeschosse und Staffelgeschosse findet im Köln-Katalog nicht statt.

## Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beschreibt die bauliche Dichte auf einem Grundstück. Sie ist ein Kennwert der Ausnutzung:

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche (m}^2\text{)}}{\text{Grundstücksfläche oder Nettobauland (m}^2\text{)}}$$

Die GFZ ist eine wesentliche Kenngröße der Gebietstypologien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und wird insbesondere in Bebauungsplänen angewendet.

## Dichtekategorien

Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ definiert in ihrer Zielkarte Wohnen drei Dichtekategorien und empfiehlt dafür Zieldichten. Diese wurden aus der Betrachtung bestehender Bebauungsdichten und der Zielstellung, künftige Quartiere kompakter zu gestalten, hergeleitet. Die drei Dichtekategorien orientieren sich an der räumlichen Gliederung der Stadt in die drei Bereiche Äußere Stadt, Innere Stadt und Innenstadt. Ausnahmen ausgewählte Versorgungszentren, für die aufgrund ihrer strukturellen Merkmale jeweils die nächst

höhere Dichtekategorie empfohlen wird (vgl. Karte Seite 17).

Zieldichte für die **Äußere Stadt**:  
Quartiersdichte höher als 0,8  
(mittlere Zieldichte)

Zieldichte für die **Innere Stadt** und ausgewählte Versorgungszentren der Inneren Stadt: Quartiersdichte höher als 1,2 (hohe Zieldichte)

Zieldichte für die **Innenstadt** und ausgewählte Versorgungszentren der Inneren Stadt: Quartiersdichte höher als 1,5 (höchste Zieldichte)

## Quartiersdichte

Die Quartiersdichte beschreibt die bauliche Dichte eines gesamten Quartiers. Sie ist rechtlich nicht festgelegt und errechnet sich aus dem Verhältnis der Summe der gebauten Geschossfläche zur Quartiersfläche. Dazu werden auch Flächen der städtischen Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen innerhalb des Quartiers mit einbezogen.

$$\text{Quartiersdichte} = \frac{\text{Geschossfläche (m}^2\text{)}}{\text{Quartiersfläche (m}^2\text{)}}$$

Die drei Zieldichten der Stadtstrategie sind als Quartiersdichten definiert und geben die zu erzielende bauliche Dichte im Verhältnis zur Quartiersfläche an. Bei neuen Entwicklungen ist diese Fläche als Bezugsgröße sinnvoll für ein gesamtes Quartier auszuwählen.

## Gebäude- und Siedlungstypologien

Bebauungsstrukturen und Siedlungsformen lassen sich durch ihre unterschiedliche Morphologie in Gebäude- und Siedlungstypologien klassifizieren. Jede Typologie lässt sich zudem mit spezifischen Charakteristika zu Wohnform, Erschließung und Nutzungsmischung beschreiben.

## Quartierstypologien

Die Quartierstypologien betrachten nicht die Strukturen und Charakteristika eines Grundstücks, sondern eines größeren baulichen Siedlungsbereichs. Die im Köln-Katalog entwickelten Quartierstypologien beschreiben städtische Funktionen sowie die Lebensqualität der Bewohner\*innen. Die Typologien des Köln-Kataloges sind städtebauliche Typologien und können unterschiedlichste Größen, von wenigen Gebäuden bis hin zu ganzen Quartieren, abbilden.

## Nutzungsmischung

Die Nutzungsmischung beschreibt die Integration von Wohnnutzungen und Nicht-Wohnnutzungen wie Gewerbe, Büros sowie soziale und infrastrukturelle Einrichtungen.

## Wohneinheiten/ha (WE/ha)

Die Berechnung der Wohneinheiten pro Hektar beruht auf der statistischen Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup>.

## Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für Quartiersentwicklungen in der Äußeren Stadt ist eine gute ÖPNV-Versorgung Voraussetzung. Auf die Maßnahmen in der Stadtstrategie zur Verbesserung der ÖPNV-Versorgung wird verwiesen.

## Kooperatives Baulandmodell Stadt Köln (KoopBLM)

Das Kooperative Baulandmodell wurde 2014 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und umgesetzt, um die Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau sicher zu stellen und Investor\*innen an den infrastrukturellen Folgekosten für soziale Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätten), Grün- und Spielflächen zu beteiligen. Das KoopBLM gilt heute in der Fassung vom 10.05.2017 mit seiner Umsetzungsanweisung Plus vom 05.05.2022. Das KoopBLM ist ab einer Projektgröße von 1.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen wirksam, sofern neues Planungsrecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen wird.

## Grün- und Spielflächenberechnung

Die Grün- und Spielflächenbedarfe eines Quartiers werden auf Grundlage des KoopBLM berechnet. Dies wurde auch bei den Anwendungsbeispielen berücksichtigt. Die Berechnung beruht auf der erwarteten Einwohnerzahl des Quartiers.

Spielflächen:	$EW \times 2 \text{ m}^2$
Grünflächen:	$EW \times 10 \text{ m}^2$

Das KoopBLMplus ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen auch Kombiflächen, welche die Funktionen von Spiel- und Grünflächen bündeln.

Kombiflächen:	$EW \times 5 \text{ m}^2$
---------------	---------------------------

Diese Kombiflächen reduzieren den Grün- und Spielflächennachweis erheblich. Zur besseren Vergleichbarkeit der Quartierstypologien und Anwendungsbeispiele wurde dieser Sonderfall jedoch im Rahmen des Köln-Kataloges nicht berücksichtigt. Die Zulässigkeit der Kombiflächen im konkreten Projekt richtet sich ausschließlich nach den Anforderungen des KoopBLMplus.



# Kapitel II

## Die Köln-DNA Eine Bestandsanalyse

Die Köln-DNA ist das Ergebnis einer umfassenden Bestandsanalyse des Kölner Stadtgebietes.

In einem ersten Schritt wird der Wohngebäudebestand untersucht: Welche räumlichen Charakteristika prägen das Stadtbild? Welches sind die vorherrschenden Gebäude- und Siedlungstypologien in Köln? Und wie verhalten sich diese zueinander im Hinblick auf ihre bauliche Dichte und die Nutzungsmischung?

Die identifizierten Gebäude- und Siedlungstypologien werden im zweiten Schritt an exemplarischen Stadtausschnitten genauer untersucht und beschrieben.

Die Erkenntnisse der Analyse sind die Grundlage für die 11 Strategien für qualitätsvolle Dichte: Welche Herausforderungen lassen sich für die drei Lagetypen der Stadt aus der Analyse ableiten? Inwieweit bilden neue Projektentwicklungen die formulierten Ansprüche an eine qualitätsvolle Dichte ab? Welche Ansatzpunkte zur Realisierung von kompakten, nachhaltigen und lebendigen Quartieren, die den Zieldichten der Stadtstrategie entsprechen, gibt es?

# Kölner Charakteristika, Gebäude- und Siedlungstypologien

## Räumliche Charakteristika Kölns

Aus einer übergeordneten Betrachtung des gesamten Stadtgebietes lassen sich einige grundsätzliche Beobachtungen formulieren. Sie helfen, die gewachsene räumliche Struktur Kölns zu verstehen und den Status Quo einzuordnen:

### Stadt der Radialen

Ausgehend von der Innenstadt entwickeln sich insbesondere im Linksrheinischen die Stadtquartiere der Inneren Stadt entlang der historischen radialen Ausfallstraßen.

### Zwei Grüngürtel und der Rhein

Rheinufer, Innerer und Äußerer Grüngürtel strukturieren die Stadt in hohem Maße. Diese großen zusammenhängenden Freiflächen sind von gesamtstädtischer Bedeutung und dienen als wichtige Sport- und Erholungsflächen sowie zur Belüftung.

### Heterogene Architektur

Köln wird nicht durch eine spezifische Gebäudetypologie oder eine einzelne architektonische Haltung geprägt. Vielmehr bestimmt eine heterogene Architektur das Bild der Stadt. In weiten Teilen prägt eine gemischte Nachkriegsbebauung die Quartiere.

## **Polyzentrische Struktur**

Individuelle Veedel mit teilweise starker Nutzungsmischung, lokalem Einzelhandel, und hoher Dichte an kleinen Dienstleistern und Gewerbe prägen die bauliche Struktur Kölns.

## **Kontrast zwischen Innerer und Äußerer Stadt**

Die bauliche Dichte nimmt von der Innenstadt zur Äußeren Stadt deutlich ab. Gleiches gilt für die Nutzungsmischung als Indikator für lebendige Quartiere und qualitätvolle Dichte.

## **Dichte, aber niedrige Innenstadt**

Köln besitzt, im Verhältnis zu seinen Randbezirken, eine stark verdichtete Innenstadt. Insbesondere der hohe Anteil an Gewerbe (-Neubauten) trägt dazu bei. In den dichtesten Quartieren der Innenstadt werden Quartiersdichten von über 2,0 (vgl. Grundlagenkarte Urbanes Köln, Stadtstrategie) erreicht. Dennoch ist die Höhenentwicklung mit durchschnittlich vier bis sechs Geschossen in den Quartieren moderat. Ein Phänomen, was in gewachsenen Quartieren vieler europäischer Städte beobachtet werden kann.

## Gebäude- und Siedlungstypologien in Köln

Die Gebäude mit Wohnnutzung in Köln lassen sich in elf Gebäude- und Siedlungstypologien einteilen (siehe auch Karte Seite 30):

- Dorfstrukturen
- Einfamilien- und Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Zeilenstrukturen
- Wohnsiedlungen
- Großwohnsiedlungen
- Einzelobjekt Hochhaus (Punkt)
- Mehrfamilienhaus Blockstrukturen
- Freistehende Mehrfamilienhäuser
- Gründerzeitliche Kernstadt
- Mittelalterliche Kernstadt

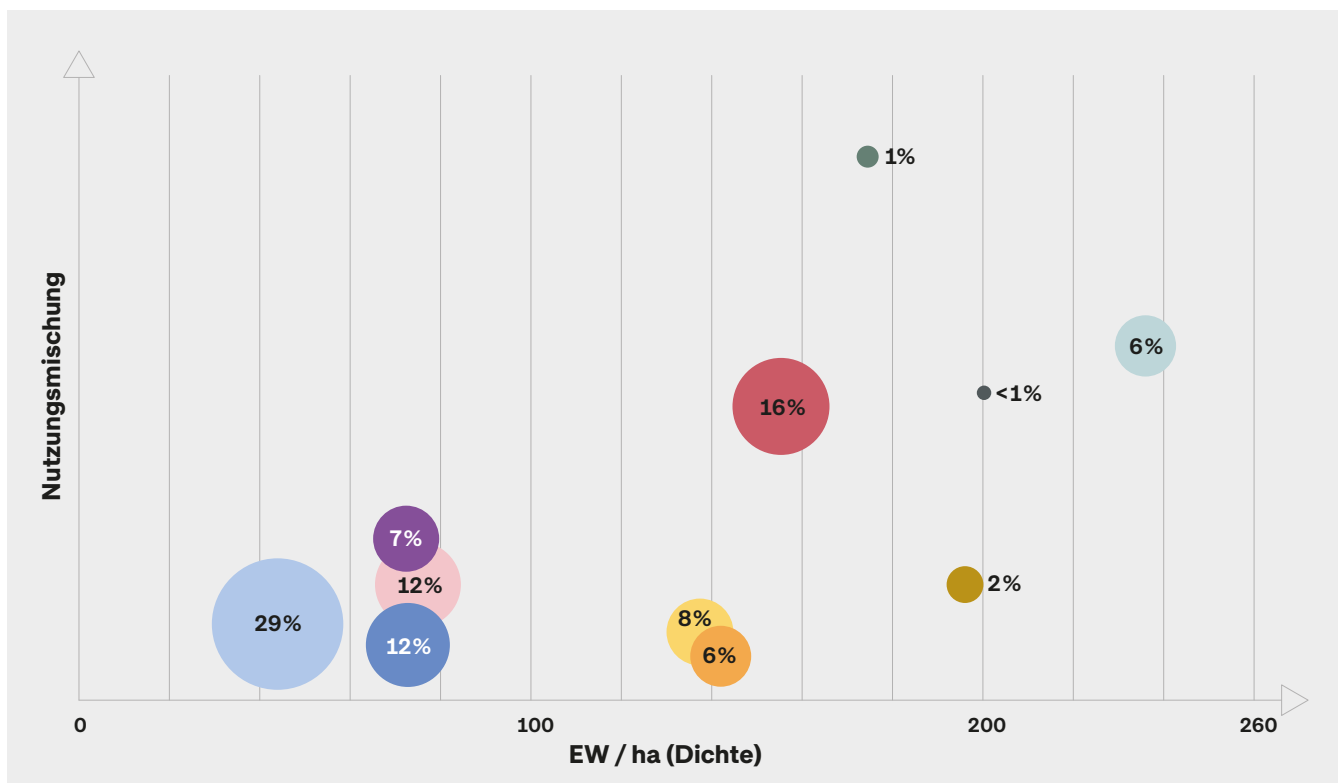


Diagramm der prozentualen Verteilung der Gebäude- und Siedlungstypologien mit Betrachtung der Nutzungsmischung und Einwohner\*innendichte sowie baulichen Dichten



## Bestandstypologien im Vergleich

Die identifizierten Gebäude- und Siedlungstypologien im Bestand unterscheiden sich insbesondere bezogen auf ihre Dichte und die Nutzungsmischung. Der Anteil der Typologien an der Gesamtstadt variiert stark (vgl. Diagramm auf der linken Seite). Eine Betrachtung und Untersuchung der Bestandstypologien ist wichtig, da diese die räumlichen Nachbarschaften für neue Quartiersentwicklungen bilden.

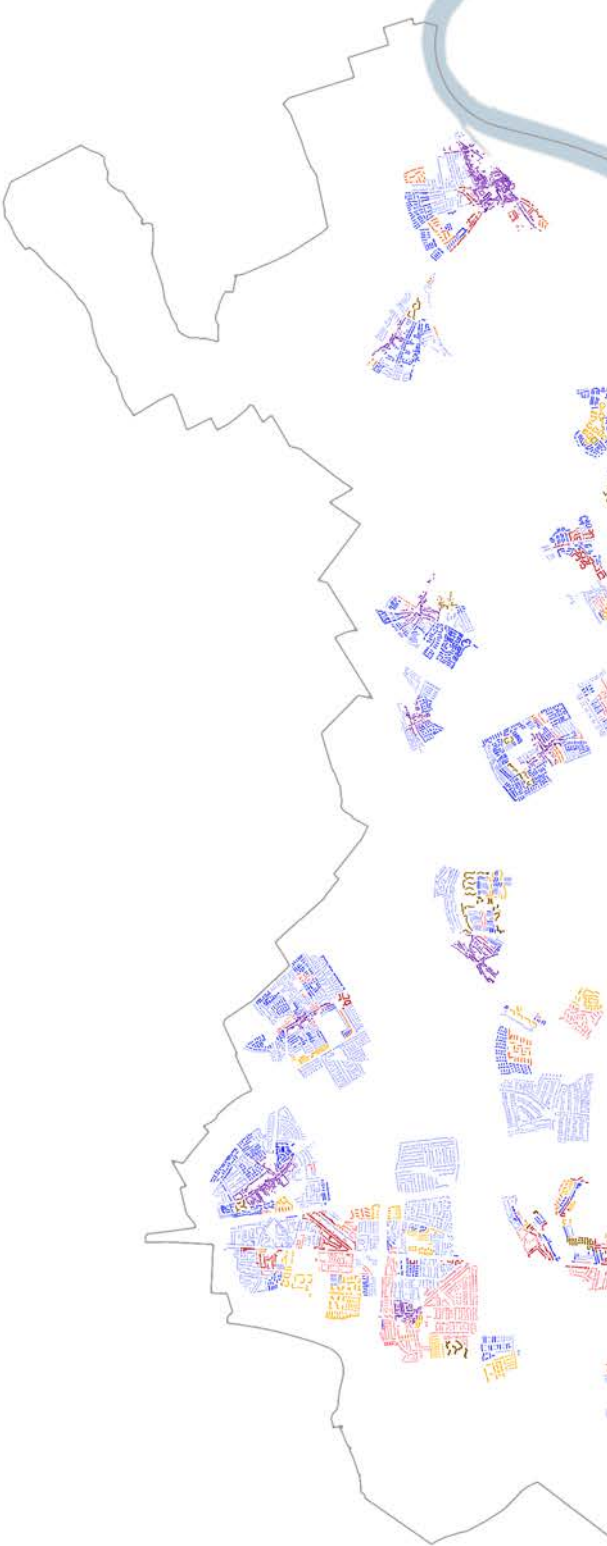
Mit zusammen fast 30 % nehmen die Einfamilien- und Doppelhäuser flächenmäßig den größten Anteil an der Wohnsiedlungsfläche ein. Gleichzeitig verzeichnet diese Typologie den niedrigsten Anteil an Nutzungsmischung sowie die geringste Bevölkerungsdichte pro Hektar, was auf einen hohen Flächenverbrauch schließen lässt.

Dorfstrukturen, Reihenhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser stehen zusammen für weitere 30 % der Wohnsiedlungsfläche. Sie sind im Hinblick auf die bauliche Dichte und Nutzungsmischung ähnlich zu beurteilen wie Einfamilien- und Doppelhäuser. Zusammen mit der ersten Gruppe stehen diesen Typologien somit für 60 % der Wohnquartiere Kölns.

Wohnsiedlungen, Zeilenstrukturen, Blockrandbebauungen und Großwohnsiedlungen erreichen deutlich höhere Werte für die Einwohnerdichte, aber auch hier ist der Anteil der Nutzungsmischung nicht besonders hoch. Dieses „Mittelfeld“ macht rund 32 % der Wohnquartiere aus.

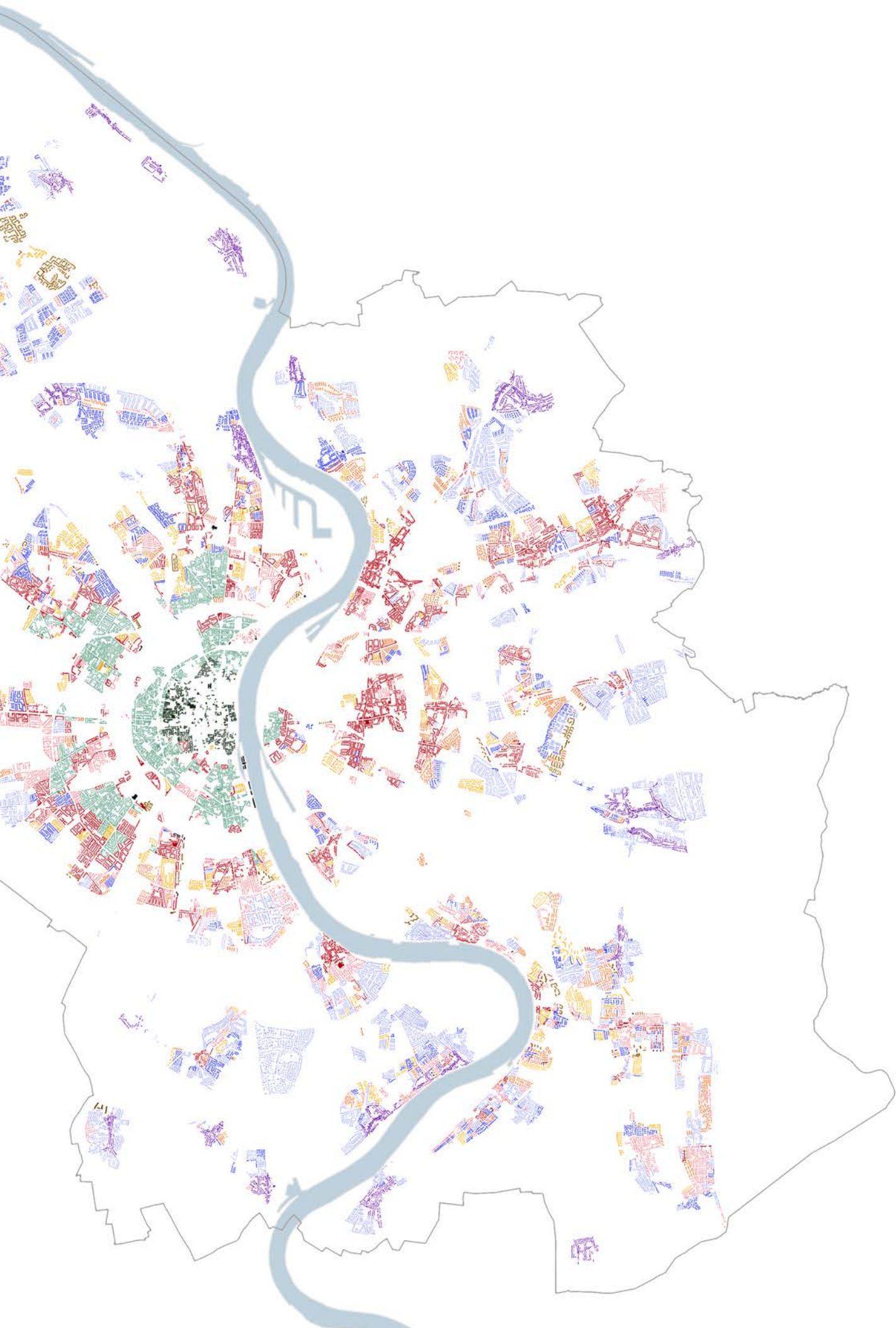
Die gründerzeitliche Kernstadt erzielt die höchste Bevölkerungsdichte aller elf Typologien, trotz eines hohen Anteils an Nutzungsmischung. Die Gebäude der gründerzeitlichen Kernstadt nehmen einen Großteil der Grundstücksfläche in Anspruch und verfügen über einen vergleichsweise geringen Außenraum. Unter aktuellen Rahmenbedingungen wäre eine solche Bebauung nicht mehr zulässig.

Die mittelalterliche Kernstadt zeigt den höchsten Anteil an Nutzungsmischung. Im Gegenzug werden aber nur durchschnittliche Werte für die Bevölkerungsdichte erreicht. Hier dominieren Einzelhandel und Büronutzungen. Auffallend ist der vergleichsweise geringe Flächenanteil an der Gesamtstadt, bezogen auf ihre Bedeutung in der öffentlichen Wahrnehmung.



**Gebäude- und Siedlungstypologien in Köln**

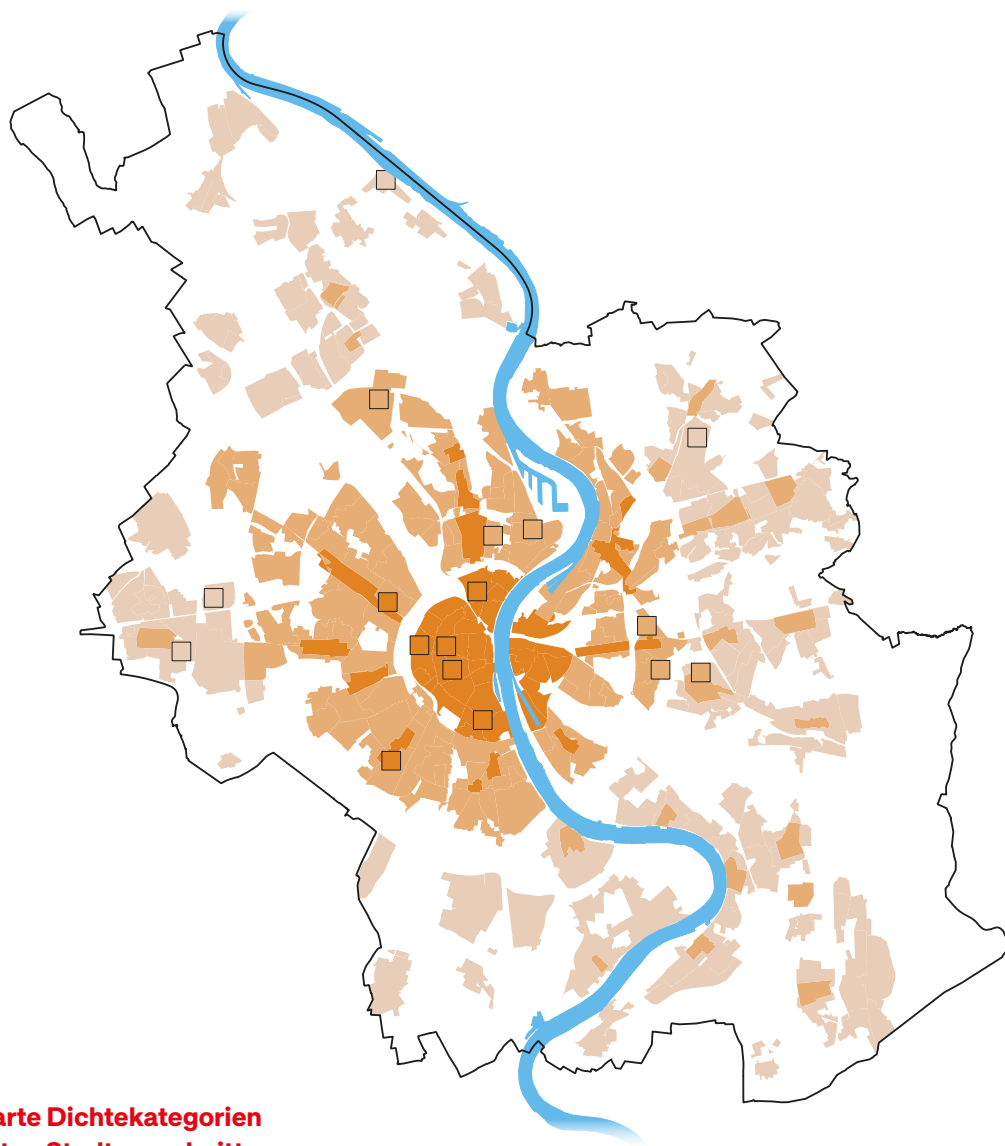
-  Dorfstrukturen
-  Einfamilien- und Doppelhäuser
-  Reihenhäuser
-  Zeilenstrukturen
-  Wohnsiedlungen
-  Großwohnsiedlungen
-  Einzelobjekt Hochhaus (Punkt)
-  Mehrfamilienhaus Blockstrukturen
-  Freistehende Mehrfamilienhäuser
-  Gründerzeitliche Kernstadt
-  Mittelalterliche Kernstadt



## Dichteanalyse der Stadtausschnitte

Um die Dichte in Kölner Bestandsquartieren zu analysieren, werden 500 m × 500 m große Stadtausschnitte der verschiedenen Gebäude- und Siedlungstypologien exemplarisch miteinander verglichen. Für jede Typologie (siehe Seite 28, außer Einzelobjekt Hochhaus) wurde mindestens ein Stadtausschnitt erstellt und dafür die Quartiersdichte, der Anteil an Nutzungsmischung sowie eine pauschalisierte Berechnung der Wohneinheiten ermittelt (siehe auch Seite 22 f.). Über die farbliche Codierung sind die Gebäude- und Siedlungstypologien der gesamtstädtischen Karte (siehe Seite 28 f.) zuzuordnen.

Die angegebenen Quartiersdichten beziehen sich auf die gesamte Fläche der ausgewählten Stadtausschnitte (250.000 m<sup>2</sup>) unter Einbezug großer öffentlicher Grün- und Gewässerflächen. Die Berechnung der Nutzungsmischung basiert auf den Daten der Stadt Köln (ALKIS). Es handelt sich hierbei um Näherungswerte. Angenommen wurde, dass bei Gebäuden mit Mischnutzung (z.B. Wohngebäude mit Handel und Dienstleistung) nur das Erdgeschoss einer anderen Nutzung als Wohnen vorbehalten ist. Infrastrukturelle Gebäude (z.B. Garagen) wurden nicht mit eingerechnet.



### Übersichtskarte Dichtekategorien mit analysierten Stadtausschnitten

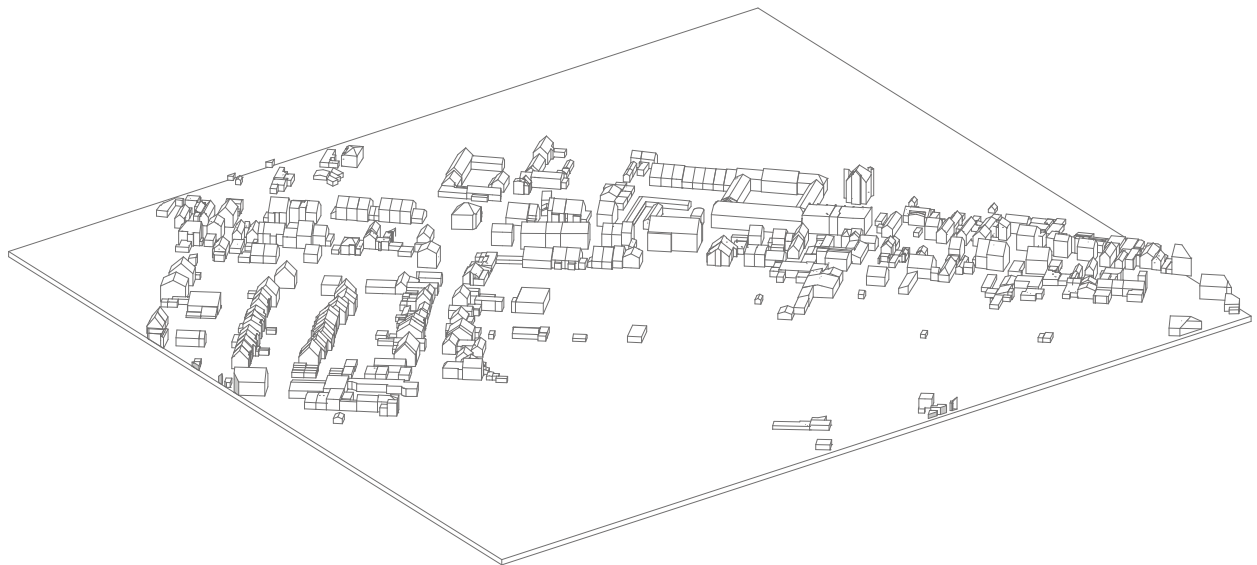
#### Empfehlungen für Zieldichten

- Äußere Stadt,  
Quartiersdichte höher als 0,8
- Innere Stadt und ausgewählte  
Versorgungszentren der Äußeren Stadt,  
Quartiersdichte höher als 1,2
- Innenstadt und ausgewählte  
Versorgungszentren der Inneren Stadt,  
Quartiersdichte höher als 1,5

## Dorfstrukturen

Die Siedlungstypologie des Dorfs findet sich ausschließlich in der Äußeren Stadt, teils losgelöst von anderen Siedlungsstrukturen, teils zusammengewachsen. Die Bebauung ist durchschnittlich sehr niedrig, auch bedingt durch den hohen Anteil an eingeschossigen Lager- und Landwirtschaftsgebäuden sowie Garagen. Die vorherrschenden Wohntypologien sind Ein- und Zweifamilienhäuser, vereinzelt mit Einliegerwohnungen. Dadurch ist der Flächenverbrauch pro Einwohner\*in sehr hoch, die Zieldichte von 0,8 (Quartiersdichte) in der Äußeren Stadt wird im untersuchten Ausschnitt Langel mit 0,19 (Quartiersdichte) deutlich unterschritten.

Insbesondere an den Dorfrändern sind die Grundstücke großzügig geschnitten. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) hat einen großen Anteil am Flächenverbrauch in den dörflichen Wohngebieten. Historisch sind die Nicht-Wohnnutzungen hier vor allem geprägt durch die Landwirtschaft, welche nur bedingt der innerstädtischen Belebung dient.



### Langel

Lage: Äußere Stadt

Quartiersdichte	0,19
WE/ha	15
Nutzungsmischung	20 %

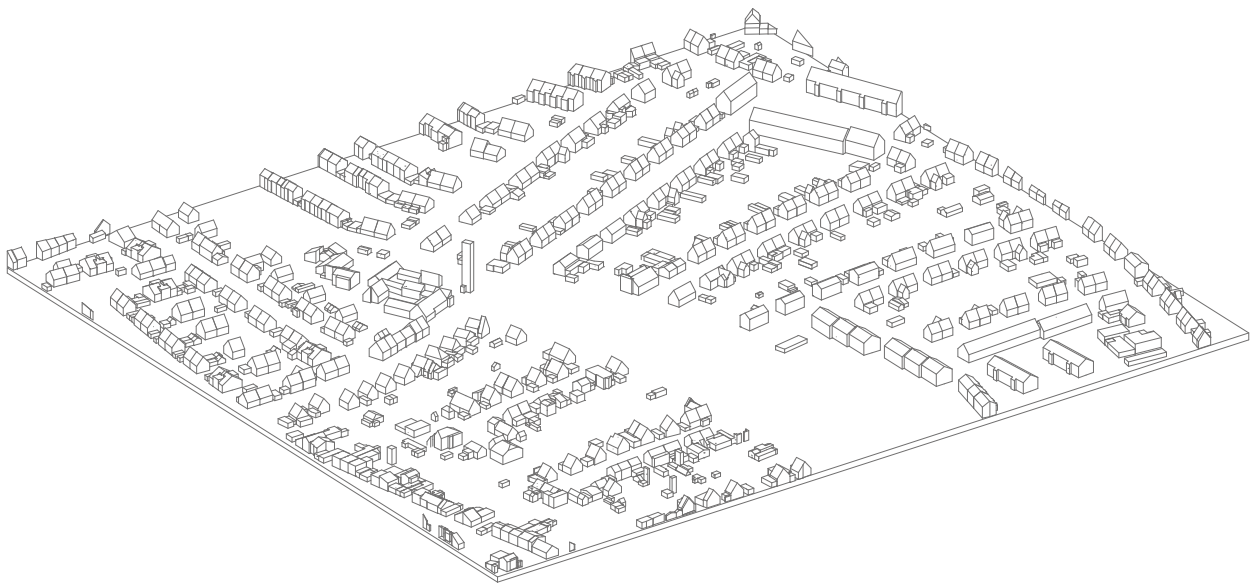




## Einfamilien- und Doppelhäuser

Einfamilien- und Doppelhäuser sind sowohl in der Äußeren als auch in der Inneren Stadt vertreten. Ihr Erscheinungsbild kann je nach Art der Siedlung variieren, von Villenvierteln zu Arbeitersiedlungen. Die Bebauung hat meist ein bis zwei Geschosse, oft mit klassischen Dachformen. Auf dem Grundstück gelegene Garagen und PKW-Stellplätze verdeutlichen die starke Orientierung am motorisierten Individualverkehr. Durch die geringe Gebäudehöhe und die lockere Bebauung erreichen Gebiete dieser Gebäudetypologie nur sehr geringe städtebauliche Dichten, Nutzungsmischung ist nur vereinzelt vertreten.

Im öffentlichen Raum sind Spielflächen und teilweise kleinere parkartige Grünstrukturen verortet.



### Finnensiedlung

*Lage: Äußere Stadt*

Quartiersdichte	0,21
WE/ha	18
Nutzungsmischung	11 %

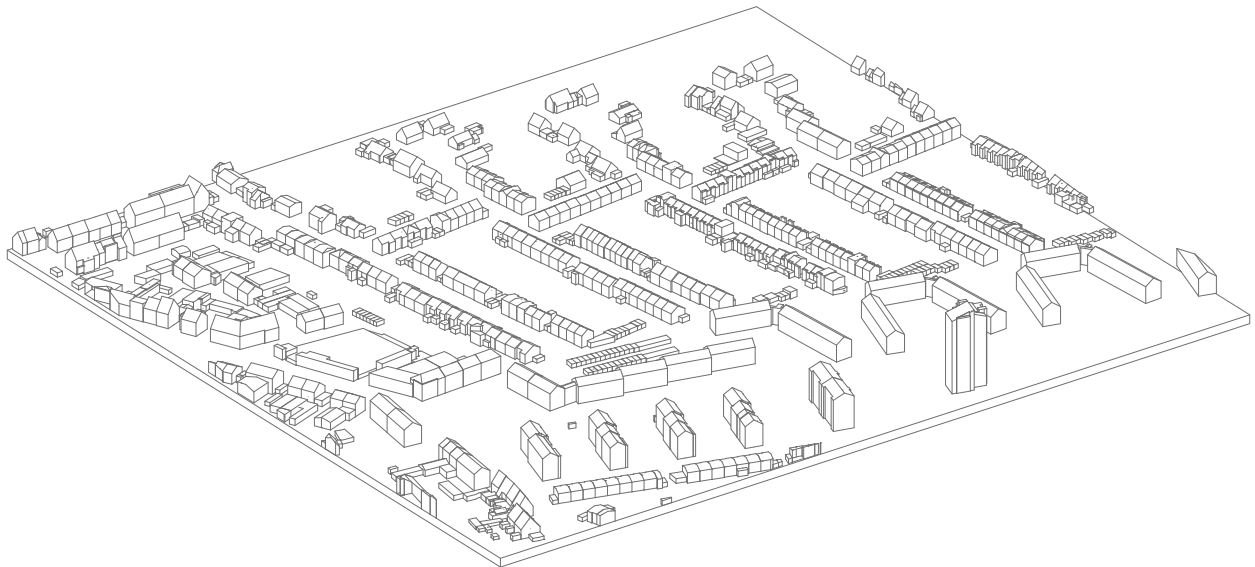


**Zieldichte > 0,8**

## Reihenhäuser

Die Gebäudetypologie der Reihenhäuser findet sich sowohl in der Äußeren als auch in der Inneren Stadt. Die Bebauung ist meist zweigeschossig, ggf. mit Dachgeschoss, häufig ergänzt durch eingeschossige Garagenhöfe. Reihenhäuser sind als Einfamilien-Wohntypen konzipiert, oft mit Gartenflächen vor und hinter dem Haus, wobei die Grundstücksfläche bei neueren Entwicklungen deutlich kleiner ist. Der Flächenverbrauch pro Einwohner ist dennoch sehr hoch bei geringer städtebaulicher Dichte.

Die Gebiete werden überwiegend vom motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist – je nach Lage – sehr unterschiedlich. Im öffentlichen Raum sind Spielflächen zu finden.



### Longerich

*Lage: Innere Stadt*

Quartiersdichte	0,21
WE/ha	40
Nutzungsmischung	16 %

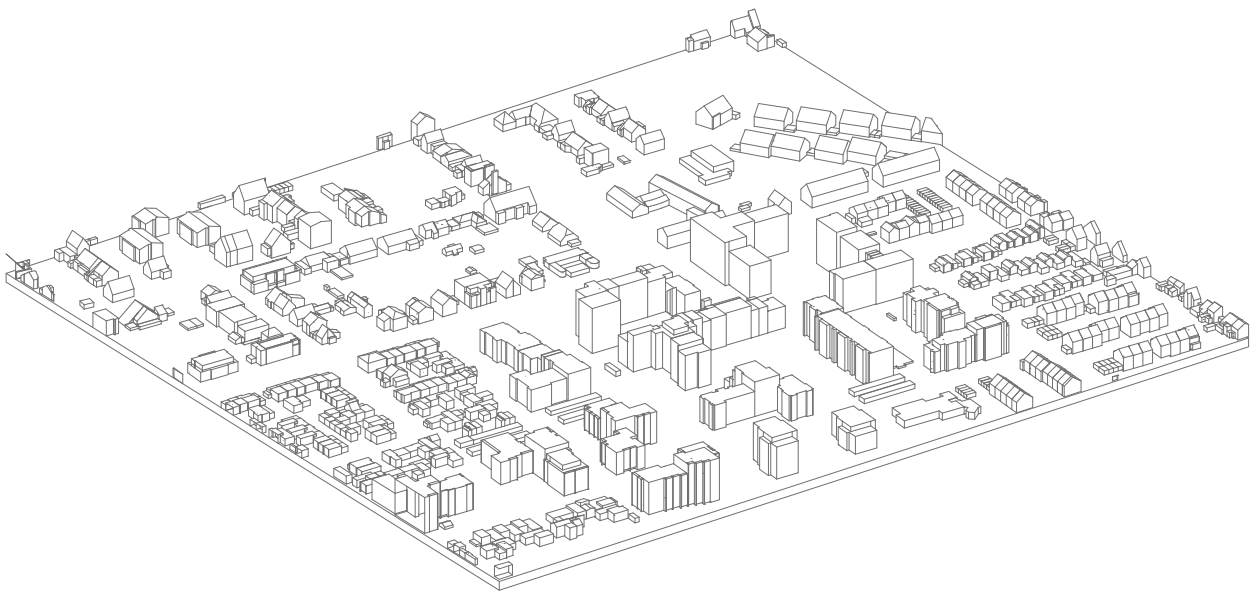




## Großwohnsiedlung

Großwohnsiedlungen sind in der Äußeren, vereinzelt auch in der Inneren Stadt vertreten. Die Gebäude dieser Typologie sind mit durchschnittlich mindestens sieben Geschossen meist deutlich höher als die umgebenden Gebäudetypologien und weisen dadurch auch eine wesentlich höhere bauliche Dichte auf. In den Stadtausschnitt werden auch die umliegenden Gebäude eingerechnet, sodass sich die bauliche Dichte hier deutlich reduziert.

Die Stellplätze werden in Tiefgaragen oder Garagenhöfen gebündelt. Teilweise sind kleinere gewerbliche oder soziale Nutzungen im Erdgeschoss oder in Sonderbaukörpern verortet, hauptsächlich wird hier aber gewohnt. Der öffentliche Raum zwischen den Gebäuden ist aufgrund der hohen Wohndichte meist multifunktional belegt mit Parkplatzflächen sowie Spiel- und Grünbereichen.



### Weiden-West

*Lage: Äußere Stadt*

Quartiersdichte	0,70
WE/ha	73
Nutzungsmischung	5%

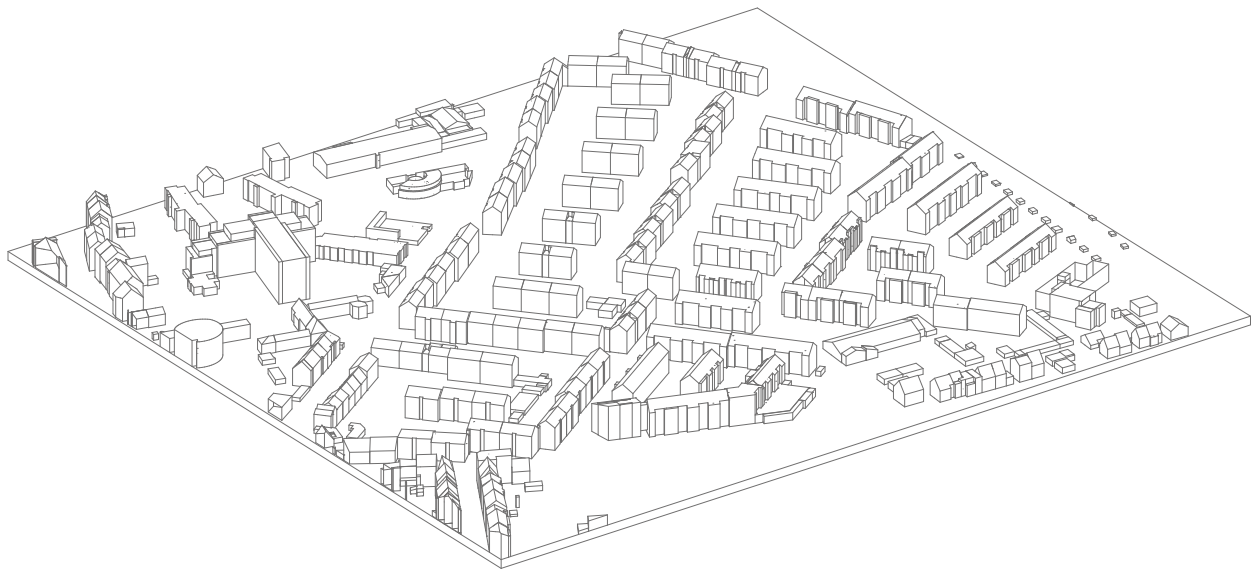


**Zieldichte > 0,8**

## Zeilenstrukturen

Die Gebäudetypologie der Zeile ist vor allem in der Inneren Stadt zu finden und hat durchschnittlich drei bis vier Geschosse bei lockerer Bebauung. Die meist halböffentlichen Zwischenräume sind vielfach begrünt, werden aber von den Bewohner\*innen wenig genutzt, da eine klare Zuordnung zu den Gebäuden sowie Nutzungsmöglichkeiten fehlen. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen oder Garagenhöfen gebündelt.

Die Zieldichte der Inneren Stadt wird meistens nicht erreicht, es gibt jedoch erkennbare Potentiale zur Nachverdichtung, insbesondere bei zeitgleicher Ordnung des Freiraums. Zeilenstrukturen sind zu meist reine Wohnquartiere, anderweitige Nutzungen sind nur sehr vereinzelt zu finden.



### Vingst

Lage: Innere Stadt

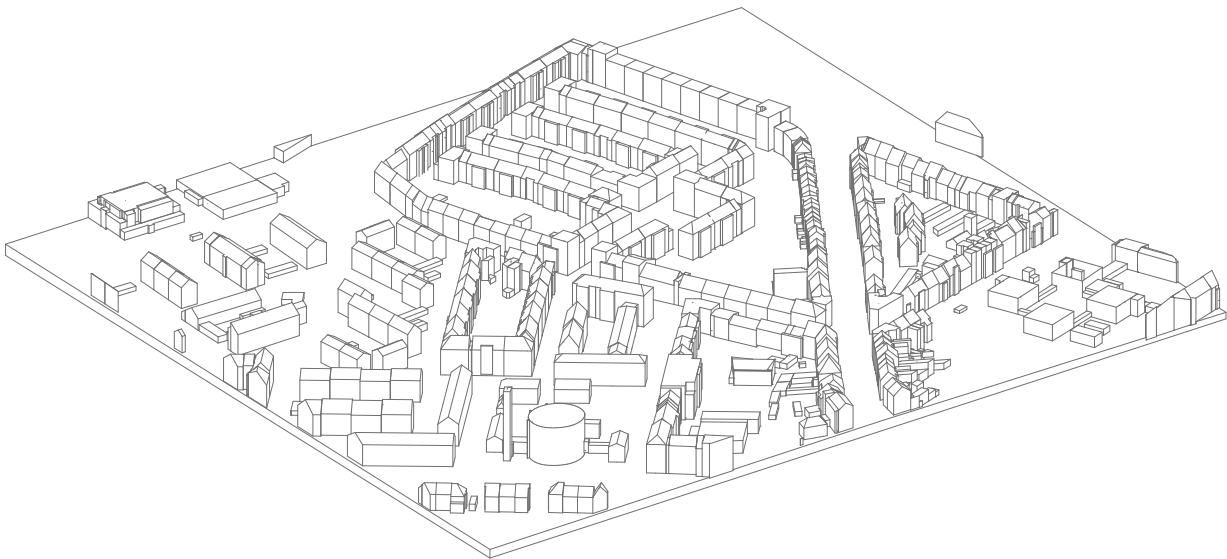
Quartiersdichte	0,75
WE/ha	74
Nutzungsmischung	10 %



## Wohnsiedlung

Die Typologie Wohnsiedlung beschreibt als Ensemble geplante Quartiere, zumeist in der Inneren Stadt gelegen. Dies können Blockrandstrukturen oder Zeilen sein. Die drei- bis fünfgeschossigen Baukörper sind, anders als bei den Zeilenstrukturen, straßenbegleitend gesetzt und umschließen großzügige grüne Innenhöfe mit Spiel- und Gemeinschaftsflächen. In dieser Typologie wird fast ausschließlich gewohnt, andere Nutzungen sind nur vereinzelt vertreten. Stellplätze sind größtenteils oberirdisch entlang der Straßen angeordnet, vereinzelt in Tiefgaragen.

Durch die niedrige Gebäudehöhe im Verhältnis zu großen Freiflächen wird die Zieldichte der Inneren Stadt nicht erreicht.



### Naumannsiedlung Riehl

*Lage: Innere Stadt*

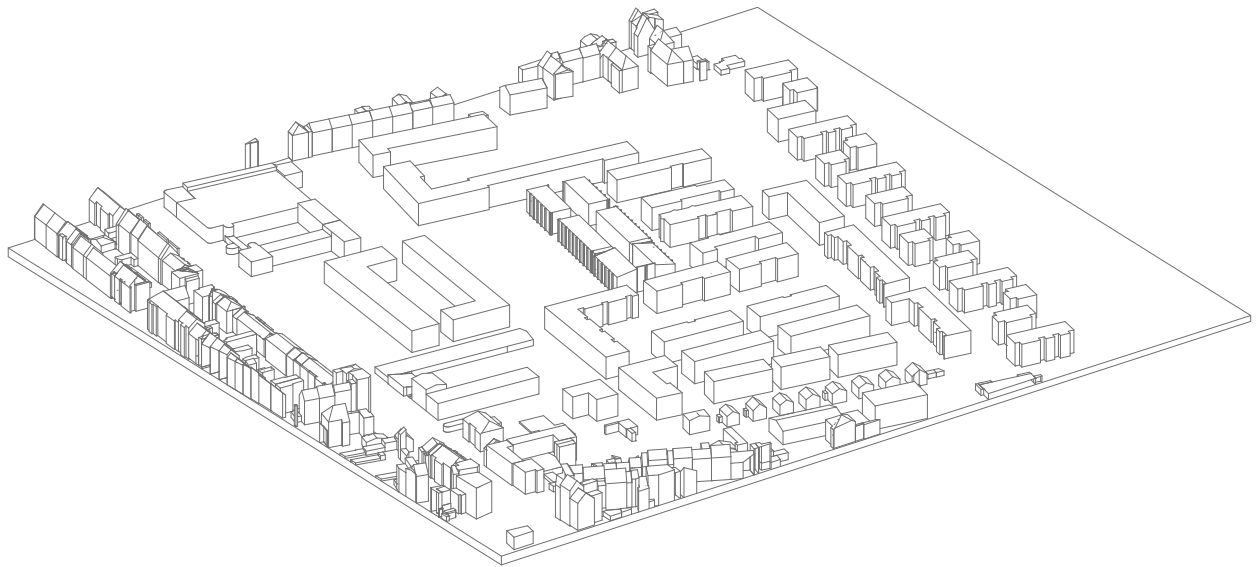
Quartiersdichte	0,86
WE/ha	75
Nutzungsmischung	18 %



## Freistehende Mehrfamilienhäuser

Die Typologie der freistehenden Mehrfamilienhäuser ist häufig im Stadtbild zu finden und besonders in aktuellen Projektentwicklungen vertreten. Durchschnittlich haben die Gebäude dieser Typologie drei bis vier Geschosse, auch neue Projekte erreichen selten eine höhere Geschossanzahl. Freistehende Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch gemeinschaftliche und private Freiräume aus, wobei die Dachflächen bisher selten genutzt werden. Zusätzliche Nicht-Wohnnutzungen sind nur bedingt integriert. Der ruhende Verkehr wird entweder auf Parkhöfen, im Straßenraum oder in Tiefgaragen organisiert.

Diese Typologie kann in der Äußeren Stadt eine angemessene Dichte erreichen, in der Inneren Stadt bleibt sie unter der geforderten Zieldichte.



## Clouth-Quartier

*Lage: Innere Stadt*

Quartiersdichte	0,94
WE/ha	88
Nutzungsmischung	16 %



## Mehrfamilienhaus Blockstrukturen

Die Typologie des Mehrfamilienhauses innerhalb einer Blockstruktur beschreibt gewachsene Strukturen in der Inneren Stadt und Innenstadt. Je nach Lage und Quartiersstruktur variiert diese Typologie in ihrem Erscheinungsbild sehr, z. B. in der Geschossigkeit. Die Innenhöfe sind vor allem durch niedrige Gewerbebauten oder Garagen geprägt und selten begrünt. Erdgeschosse sind häufig mit Nicht-Wohnnutzungen belegt, was die Straßen als öffentliche Räume belebt und zu einem guten Verhältnis von Wohnen und anderen Nutzungen beiträgt.

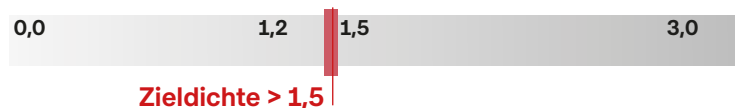
Die Typologie erzielt angemessene Dichten. Aufstockungen könnten Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten, müssten aber mit einer Entsiegelung der Innenhöfe einhergehen.



### Venloer Straße

Lage: Innere Stadt\*

Quartiersdichte	1,46
WE/ha	122
Nutzungsmischung	26 %

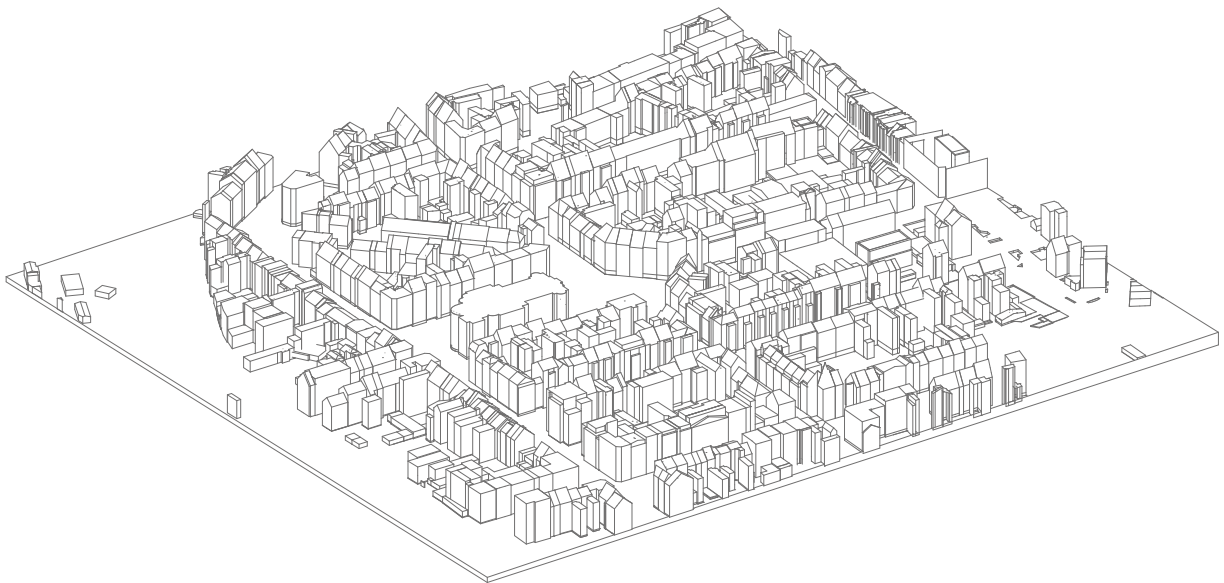


\* Hier gilt die Zieldichte für die Innenstadt, da es sich um ein Versorgungszentrum handelt.

## Gründerzeitliche Kernstadt

Diese Siedlungstypologie ist vor allem in der Innenstadt vertreten und zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise mit hoher Dichte aus. Die straßenbegleitende Bebauung ist meist fünf- bis sechsgeschossig und wird durch Hinterhäuser und niedrigere Hofbebauung ergänzt. Private Grünflächen sind nur in geringem Maße vorhanden und auch öffentliche Freiflächen sind begrenzt.

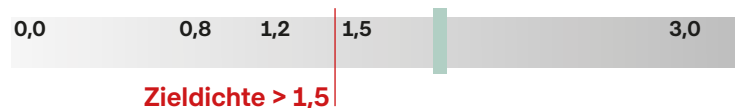
Ein hoher Anteil von Nutzungsmischung prägt diesen Typ und macht ihn trotz hoher Dichte und wenig Freiraum zu lebenswerten und sehr beliebten Quartieren. In geringem Umfang sind PKW-Stellplätze in Innenhöfen und entlang der Straße zu finden, im Gegenzug ist die Anbindung und Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs sehr gut.



## Belgisches Viertel

*Lage: Innenstadt*

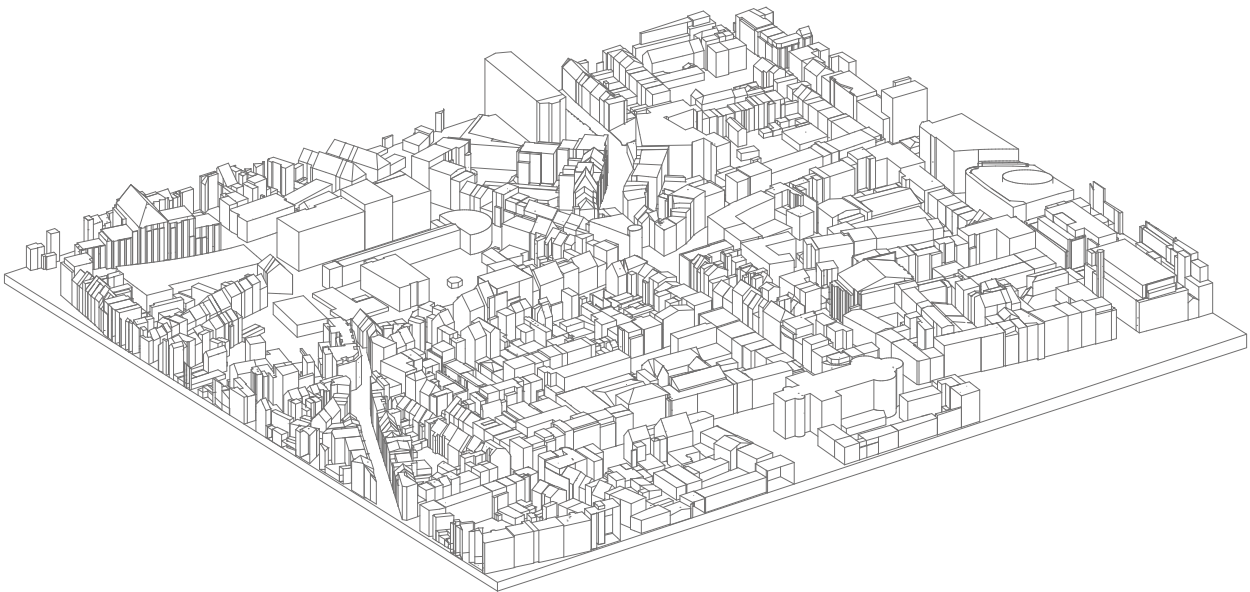
Quartiersdichte	1,87
WE/ha	154
Nutzungsmischung	25 %



## Mittelalterliche Kernstadt

In der Mittelalterlichen Kernstadt wurde dicht und eng gebaut, aber auch hier sind Gebäude mit mehr als sechs Geschossen selten. Die hohe Quartiersdichte ist durch die fast flächendeckende Bebauung der Blockinnenbereiche und teilweise sehr tiefe Gebäude mit Gewerbenutzung zu begründen. Der sehr hohe Anteil an Nutzungsmischung dieser Siedlungstypologie bedingt, dass es kaum Wohnnutzungen gibt und so auch wenig urbanes Leben außerhalb der Geschäftszeiten stattfindet.

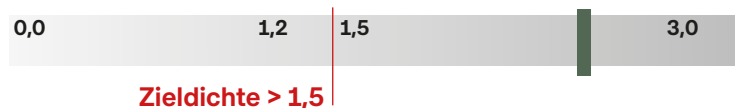
Kleinere öffentliche Freiflächen und Spielplätze sind ab und zu und meistens an Straßenkreuzungen zu finden. Für den ruhenden Verkehr stehen zahlreiche Tief- und Parkgaragen zur Verfügung. Die Anbindung und Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs ist sehr gut.



## Apostelviertel

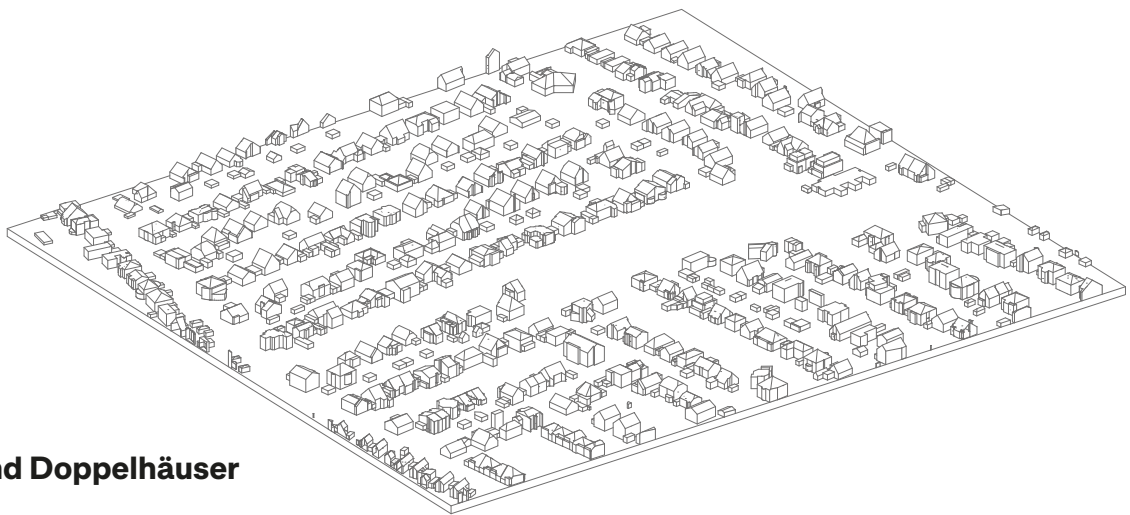
*Lage: Innenstadt*

Quartiersdichte	2,62
WE/ha	108
Nutzungsmischung	63 %





Ergänzend zu den je Gebäude- und Siedlungstypologie vorgestellten Stadtausschnitten folgt eine Übersicht über weitere Analysen, um das Spektrum der Gebäudetypologien und Dichten in Köln abzurunden.



### Einfamilien- und Doppelhäuser

#### Lövenich

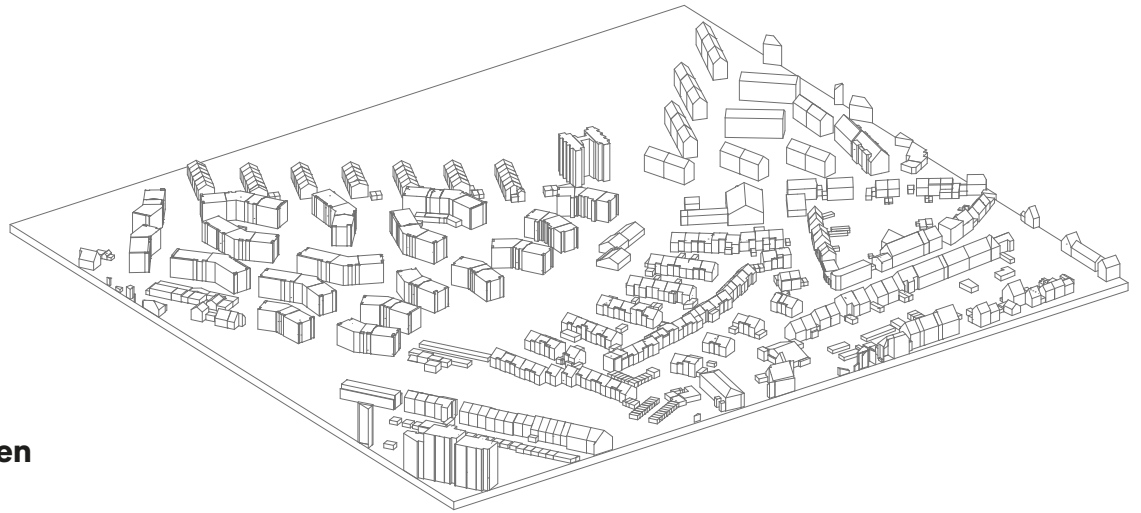
Lage: Äußere Stadt

Quartiersdichte	0,26
WE/ha	24
Nutzungsmischung	3 %



Zieldichte > 0,8





## Zeilenstrukturen

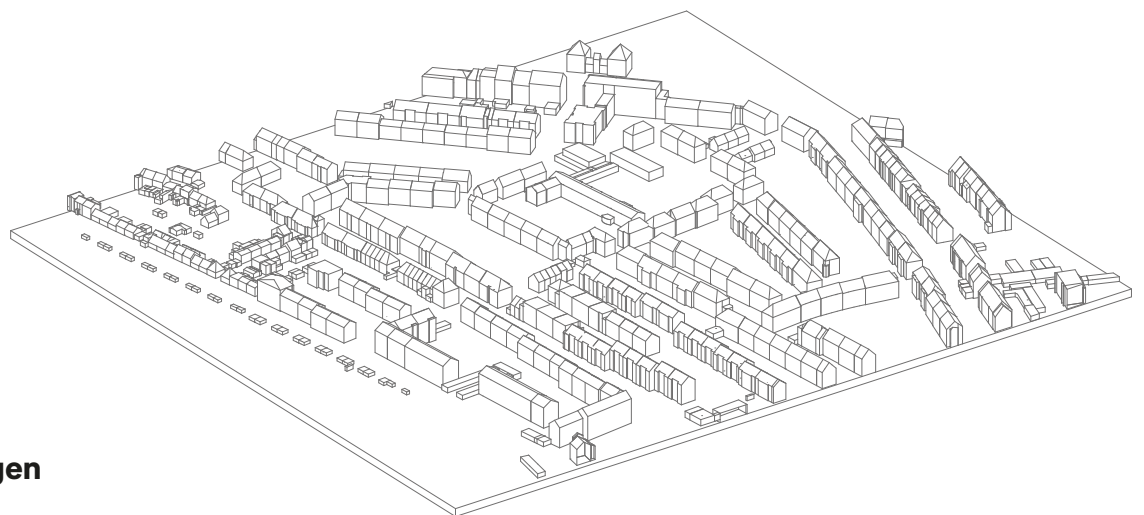
### Ostheim

Lage: Äußere Stadt

Quartiersdichte	0,50
WE/ha	49
Nutzungsmischung	8%



Zieldichte > 0,8



## Wohnsiedlungen

### Höhenberg

Lage: Innere Stadt

Quartiersdichte	0,59
WE/ha	59
Nutzungsmischung	7%



Zieldichte > 1,2

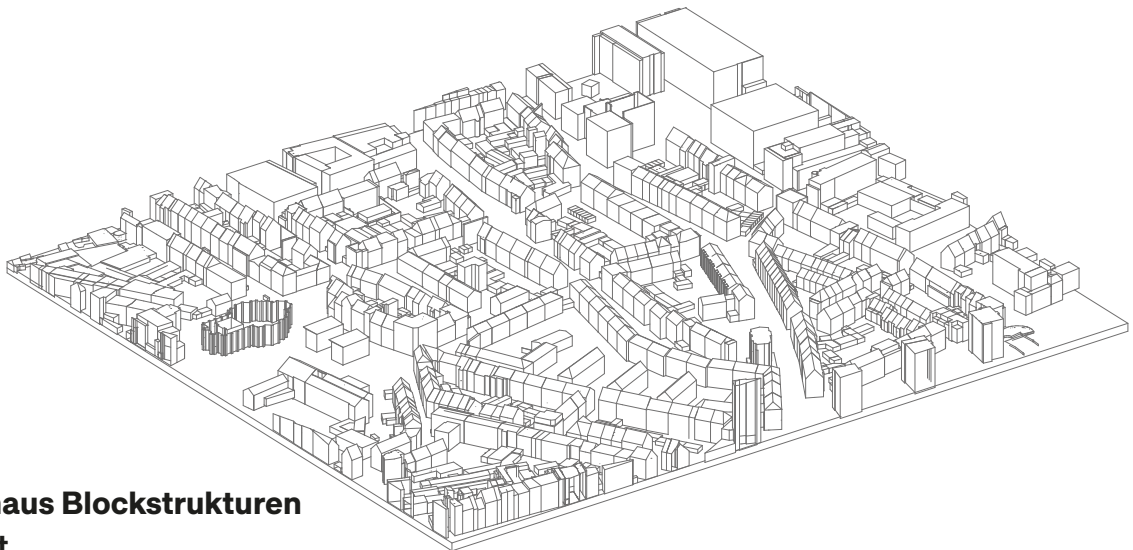
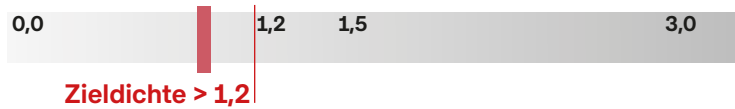


### Mehrfamilienhaus Blockstrukturen

#### Klettenberg

Lage: Innere Stadt

Quartiersdichte	0,84
WE/ha	84
Nutzungsmischung	9%

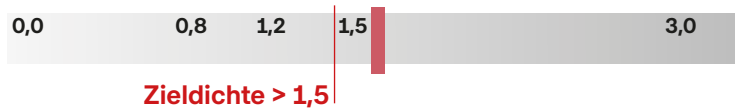


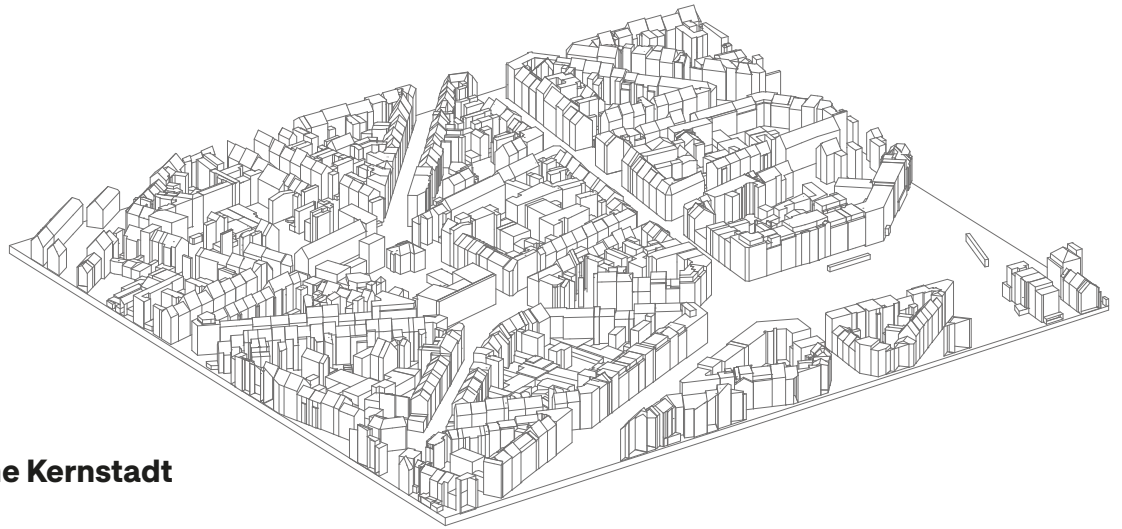
### Mehrfamilienhaus Blockstrukturen

#### Griechenmarkt

Lage: Innenstadt

Quartiersdichte	1,60
WE/ha	89
Nutzungsmischung	44%



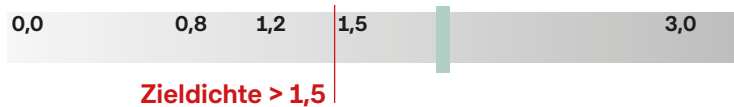


## Gründerzeitliche Kernstadt

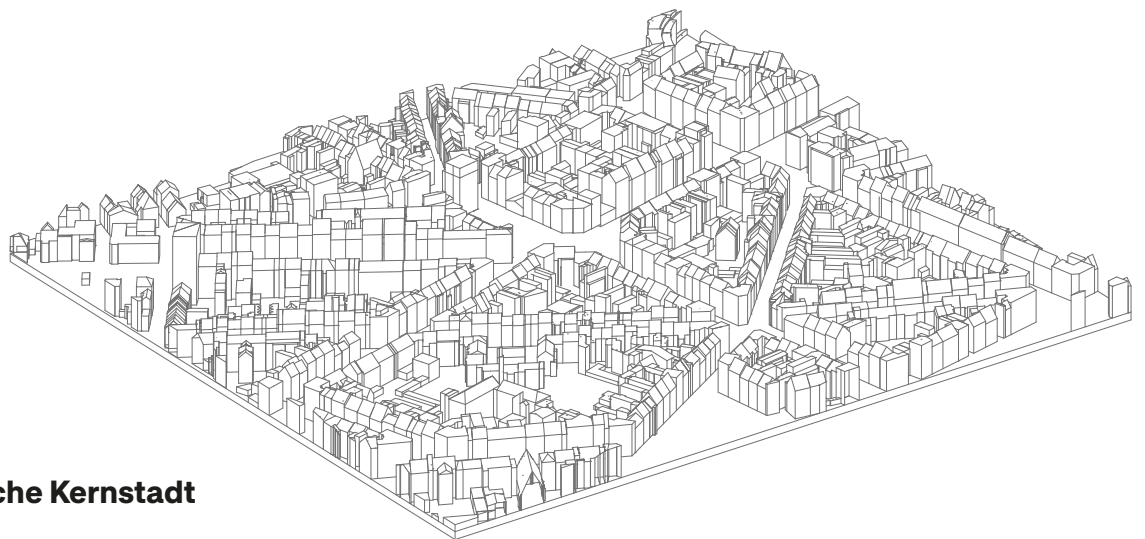
### Agnesviertel

Lage: Innenstadt

Quartiersdichte	1,87
WE/ha	159
Nutzungsmischung	24 %



Zieldichte > 1,5



## Gründerzeitliche Kernstadt

### Südstadt

Lage: Innenstadt

Quartiersdichte	1,93
WE/ha	153
Nutzungsmischung	28 %



Zieldichte > 1,5

# Dichteanalyse aktueller Kölner Großprojekte

Neben der Untersuchung der älteren Bestandsquartiere ist auch eine Auseinandersetzung mit neueren Kölner Quartiersentwicklungen wichtig. So entsteht ein Gesamteindruck der Kölner Gebäude- und Siedlungstypologien, in den Entwicklungen unter aktuellen Rahmenbedingungen einbezogen werden.

Die vier aktuellen Großprojekte Rondorf Nord-West, Kreuzfeld, Parkstadt Süd und Deutzer Hafen wurden im Hinblick auf ihre Quartiersdichte, die sich aus den aktuellen Planungsständen ergibt, genauer untersucht. Die rechnerisch ermittelten Quartiersdichten werden den empfohlenen Zieldichten der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ gegenübergestellt und kurz eingeordnet.

Im Gegensatz zur Bestandsanalyse wurden hier keine Stadtausschnitte, sondern die neuen Quartiersplanungen als Ganzes betrachtet. Auf Grundlage der integrierten Pläne und den dazugehörigen Kennwerten konnten jeweils die Quartiersdichten ermittelt werden. Dafür musste zunächst die

Quartiersfläche (auch städtebaulicher Perimeter) bestimmt werden. Sie beinhaltet neben dem Nettobauland auch die im Quartier enthaltenen Verkehrs- und Freiflächen. Damit entspricht die Quartiersfläche meistens dem Bruttobauland. Darüber hinaus werden die Bedarfe an Grün- und Spielflächen gemäß Kooperativem Baulandmodell zur Quartiersfläche hinzugerechnet, soweit nicht im Quartier enthalten. Übergeordnete Verkehrs-, Freiraum- und Grünstrukturen wie beispielsweise die Grüngürtel sind nicht Teil der Quartiersfläche.

Grundsätzlich muss in jedem Projekt die Quartiersdichte individuell ermittelt, im jeweiligen Kontext betrachtet, eingeordnet und im Planungsprozess abgewogen werden (siehe auch Kapitel V).

Berechnung der Quartiersdichte (siehe auch Glossar):

$$\text{Quartiersdichte} = \frac{\text{Geschossfläche (m}^2\text{)}}{\text{Quartiersfläche (m}^2\text{)}}$$

- \* Im Bereich des neuen zentralen Versorgungsbereiches gilt die Zieldichte für die Innere Stadt > 1,2
- \*\* Im Bereich des neuen zentralen Versorgungsbereiches gilt die Zieldichte für die Innenstadt > 1,5

Kölner Großprojekt	Quartiersdichte	Zieldichte der Stadtstrategie	Einordnung
Rondorf Nord-West	ca. 0,5	Äußere Stadt > 0,8*	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Die Quartiersdichte der aktuellen Planungen zu Rondorf Nord-West bleiben deutlich unter der Zieldichte von &gt; 0,8.</li> <li>› Im Quartier werden auch Schulen mitgeplant, die sich aus den Bedarfen der benachbarten Bestandsquartiere ergeben.</li> <li>› Die Planungen sehen einen verhältnismäßig hohen Anteil an wenig kompakten Gebäudetypologien vor, die nicht durch kompaktere Typologien ausgeglichen werden.</li> <li>› Viele klassische Erschließungsflächen sind geplant, die teilweise nur wenige Wohneinheiten erschließen.</li> </ul>
Kreuzfeld	ca. 1,1	Äußere Stadt > 0,8*	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Mit den aktuellen Planungen für Kreuzfeld wird die empfohlene Zieldichte von &gt; 0,8 erreicht.</li> <li>› Die einzelnen Quartiersteile werden von der Lage in der Landschaft profitieren.</li> </ul>
Parkstadt Süd	ca. 1,3	Innere Stadt > 1,2**	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Mit den aktuellen Planungen für die Parkstadt Süd wird die empfohlene Zieldichte von &gt; 1,2 erreicht. Das Quartier profitiert von der Lage am erweiterten Inneren Grüngürtel als übergeordnete Grünfläche</li> <li>› Entsprechend variiert die GFZ einzelner Baufelder zwischen 0,98 und 15.</li> </ul>
Deutzer Hafen	ca. 1,7	Innenstadt > 1,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Die aktuellen Planungen für das Quartier Deutzer Hafen erreichen und übersteigen die Zieldichte der Stadtstrategie von &gt; 1,5. Das Quartier profitiert von der Lage am Wasser und den umliegenden Überschwemmungsgebieten als übergeordnete Grünflächen.</li> <li>› Entsprechend hoch fällt die gemittelte GFZ mit 4,1 aus.</li> </ul>

Die Analyse der vier Großprojekte sowie weiterer aktueller Entwicklungen lässt folgende Beobachtungen zu:

- › Die aktuell erzielten Dichten in der Äußeren Stadt liegen deutlich unter den Ziel-dichten der Stadtstrategie.
- › Höhere bauliche Dichten werden insbesondere in der Äußeren Stadt durch einen größeren Flächenverbrauch erreicht. Die Entwicklung in die dritte Dimension / Höhe, um Flächen wieder „freizuspielen“, ist wenig zu beobachten.
- › Vorherrschende Typologien sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.
- › Die Nutzungsmischung innerhalb von Gebäuden beschränkt sich häufig auf die Integration einer Kita oder von Laden- und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen. Eine strukturierte Stapelung und

Mischung unterschiedlicher Nutzungen oder nutzungsoffener Strukturen sind wenig zu finden. Auch gemeinschaftliche Nutzungen sind selten integriert.

- › In der Inneren Stadt und Innenstadt entstehen hingegen teilweise Quartiere mit sehr hohen Dichten. Die zusätzliche Baumasse beinhaltet große Anteile an Nicht-Wohnnutzungen.

Unter Berücksichtigung des Kooperativen Baulandmodells ergibt sich für neue Bauvorhaben eine maximale Dichte: Die Schaffung neuer Wohnungen führt auch zu einem Anstieg der Einwohner\*innen, dadurch werden beispielsweise zusätzliche Flächenbedarf an Grünflächen ausgelöst. Die maximal erzielbare Dichte für Wohnquartiere tendiert so in Köln gegen einen theoretischen Grenzwert. Durch die Ergänzung von Mischnutzungen kann die Baumasse bei gleichbleibenden Freiflächenbedarfen erhöht werden.

# Erkenntnisse aus der räumlichen Analyse

Die Analyse zeigt, dass jede der drei Dichtekategorien durch individuelle Herausforderungen geprägt ist, die unterschiedliche Strategien erfordern, um auf qualitätvolle Weise erreicht zu werden.

Insbesondere bezogen auf Mobilität, Nutzungsmischung, Gebäudetypologien und den Umgang mit den Folgen des Klimawandels unterscheiden sich die Herausforderungen erheblich. Zukünftig sollte die Äußere Stadt mehr wie die innerstädtischen Quartiere funktionieren: Dichter, nutzungsgemischter, weniger abhängig vom privaten PKW und mit höherwertigen Freiräumen ausgestattet. Die Innere Stadt und insbesondere die Innenstadt müssen hingegen grüner und lebenswerter werden.

Äußere Stadt, Innere Stadt und Innenstadt treten damit nicht in eine neue Konkurrenz. Es geht darum, zu verstehen, dass sich Effekte gegenseitig positiv verstärken.

Die Realisierung des Prinzips der Stadt der kurzen Wege in der Äußeren Stadt ist der Schlüssel zur Mobilitätswende. Dadurch kann langfristig das Verkehrsaufkommen in der gesamten Stadt reduziert und somit auch der Druck auf die innerstädtischen Quartiere genommen werden. So entstehen in der Inneren Stadt und Innenstadt Potentiale zum Umbau von lebenswerten Frei- und Straßenräume.

Die hierfür nötige Nutzungsmischung innerhalb der Quartiere der Äußeren Stadt bildet keine Konkurrenz zu den Einzelhandelsflächen der Innenstadt. Vielmehr bedeutet sie eine Abkehr von den autozentrierten Shoppingcentern am Stadtrand und stärkt letztlich somit die Innenstadt als Ort des Einkaufens und der Freizeitgestaltung. Nur wenn mit höheren Dichten auch ein messbarer Zugewinn an sozialer und Versorgungsinfrastruktur einhergeht, kann mit Akzeptanz gerechnet werden.

Mobilitätswende und Nutzungsmischung sind auch Voraussetzung für Klimaschutz und eine erfolgreiche Anpassung an den Klimawandel. Denn hierfür werden in allen Teilen der Stadt zusätzliche Flächen benötigt, beispielsweise Flächen für die grünblaue Infrastruktur und kompaktere Typologien.

Die Zieldichten der Stadtstrategie und die damit verbundenen Ansprüche an eine qualitätvolle Dichte können nicht auf dem Maßstab des einzelnen Gebäudes realisiert werden. Vielmehr ist die Betrachtung des Quartiers als Ganzes dafür notwendig.




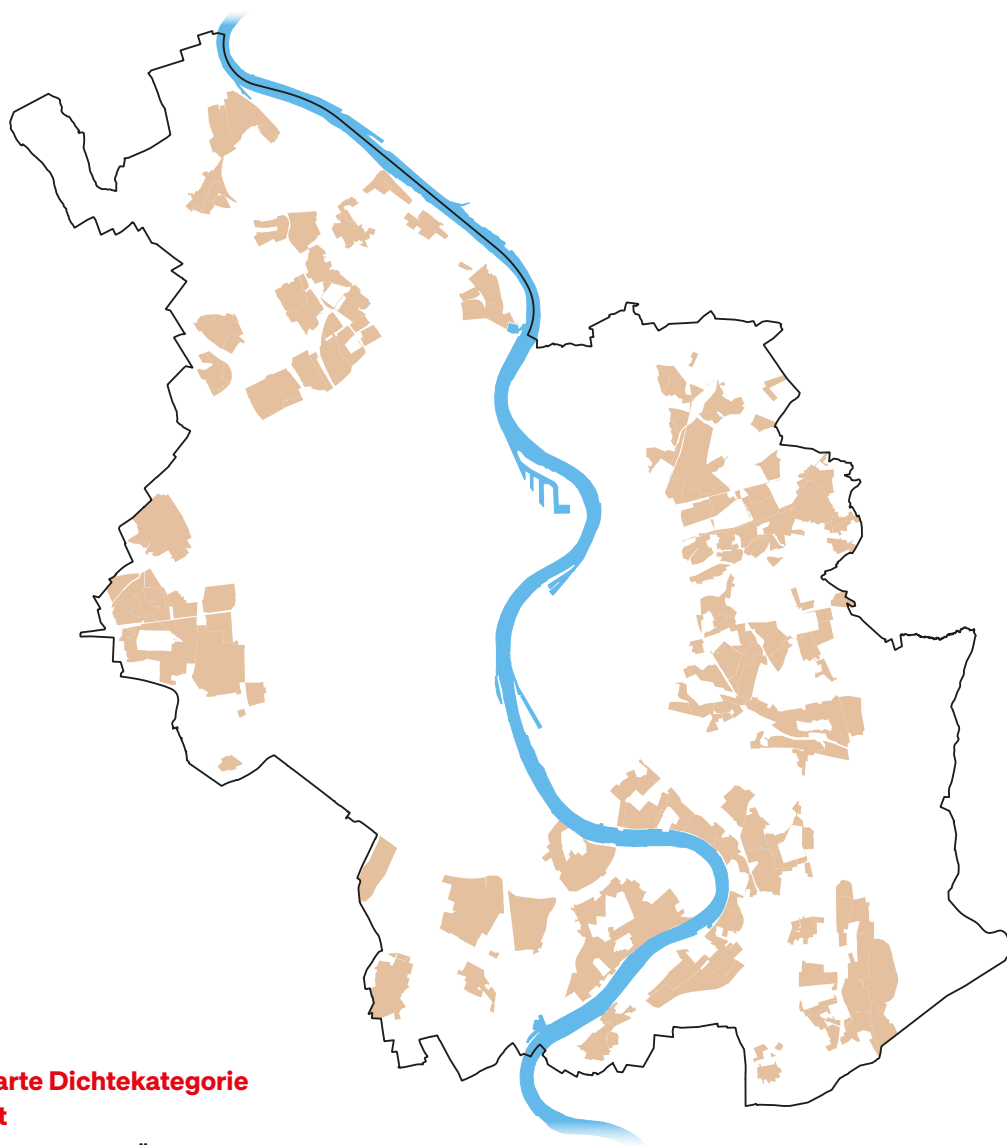
## Äußere Stadt

- › Im Bestand liegen die Dichtewerte teils deutlich unter dem Zielwert der Stadtstrategie, die für die Äußere Stadt eine Quartiersdichte von mindestens 0,8 vorsieht. Um die baulichen Dichten in der Äußeren Stadt zu erhöhen, ist bei der Entwicklung neuer Quartiere ein wesentlich höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau erforderlich. Die Entwurfsherausforderung liegt hier in der Kombination von klassischen Gebäudetypologien der Äußeren Stadt, wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, mit deutlich dichteren Typologien. Die Integration dichter Typologien erfordert besondere architektonische und entwerfliche Qualitäten. Wichtig erscheint aus städtebaulicher Sicht eine harmonische, quartiersbezogene Abstimmung unterschiedlicher Gebäudestrukturen und -dichten im Sinne eines Gesamtgefüges. Hochpunkte dürfen nicht störend als „Ausreißer“ wahrgenommen werden.
- › Der Anteil an Nicht-Wohnnutzungen ist in der Äußeren Stadt sehr gering. Mindestens 15 % Nutzungsmischung sollten hier bei neuen Entwicklungen angestrebt werden, um dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege gerecht zu werden und Urbanität – als Voraussetzung für die Akzeptanz höherer Dichten – entstehen zu lassen. Die Entwicklung von nutzungsoffenen Gebäuden oder Räumen, die sowohl gewerblich als auch zum Wohnen genutzt werden können, sind ein Ansatz, um wirtschaftliche Vorbehalte auszuräumen.
- › In den Quartieren der Äußeren Stadt haben private PKW einen hohen Flächenbedarf und mindern häufig die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten. Um die Abhängigkeit vom privaten PKW weiter zu reduzieren, ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr Voraussetzung. Sharingbasierte Mobilitätsstrategien in neuen Entwicklungsgebieten können unterstützend integriert werden.
- › In den Freiräumen der Äußeren Stadt überlagern sich die Belange von Infrastruktur, Ökologie, Erholung und Mobilität zu dem komplexen Gebilde des städtischen Raumes. Die Herausforderungen liegen darin, diese Belange in qualitativ ausgestalteten Freiräumen unterzubringen und dabei möglichst wenige Flächen zu versiegeln. Dies kann beispielsweise durch die Entwicklung von neuen qualitatvollen öffentlichen Erschließungsräumen und multifunktionalen Flächen abseits der klassischen Straße gelingen.
- › Die Folgen des Klimawandels erfordern Anpassungen im Umgang mit Grünstrukturen. Die Kühlungsmöglichkeiten durch Grün und Verschattung müssen ausgebaut werden. Dach- und Fassadenflächen müssen, auch in Kombination mit Photovoltaik, begrünt werden. Niederschlagswasser sollte versickert, gesammelt und so verantwortungsbewusst genutzt werden.



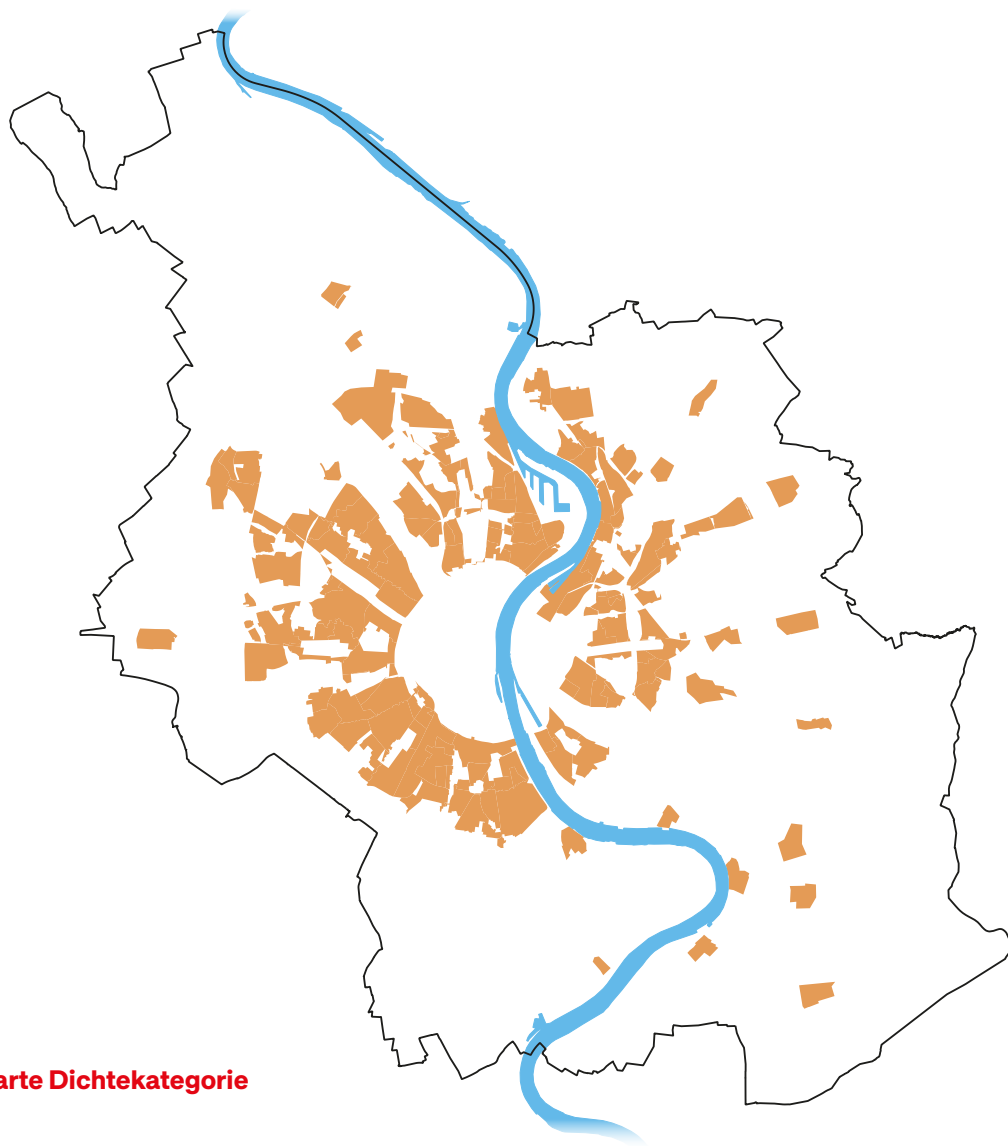
**Übersichtskarte Dichtekategorie  
Äußere Stadt**

 Zieldichte für die Äußere Stadt:  
Quartiersdichte höher als 0,8



## Innere Stadt und ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt

- › In den Bestandsquartieren der Inneren Stadt sowie den ausgewählten Versorgungszentren der Äußeren Stadt wird die Zieldichte der Stadtstrategie (Quartiersdichte höher als 1,2) meist nicht erreicht. Bei neueren Entwicklungen, insbesondere in der Nähe der belebten Ausfallstraßen und zentralen Versorgungsbereiche, ist jedoch eine Tendenz zu dichteren Quartieren erkennbar. Die Entwurfsherausforderungen liegen gleichermaßen in der Erhöhung sowie der qualitätvollen Ausgestaltung der baulichen Dichte.
- › Für die Innere Stadt ist ein Nicht-Wohnanteil von mindestens 25% der Geschossfläche anzustreben. Vertikale Nutzungsmischung (Stapelung) zum Beispiel von Wohnen und Gewerbe kann hier besonders helfen. Innerhalb von Gebäuden können zudem Gemeinschaftsräume und flexibel nutzbare Zimmer einen positiven Effekt auf das Miteinander haben. Auf Quartiersebene können diese Funktionen durch Gemeinschaftsgärten und -werkstätten ergänzt werden, insbesondere in Situationen, in denen sich die Erdgeschosses nur noch bedingt zum Wohnen eignen. Im Idealfall sind auch öffentliche Funktionen wie Schulen und Kitas sowie Pflegeangebote und Begegnungsorte keine eigenständigen Gebäude mehr, sondern Nutzungseinheiten in kompakten und gemischten Blöcken und Strukturen.
- › In der Inneren Stadt besteht überwiegend eine gute bis sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Sharing- und Mobilitätsstrategien sollten das Angebot ergänzen und Anreize schaffen, vollständig auf ein privates Kraftfahrzeug zu verzichten.
- › Durch minimierte Abstandsflächen zwischen Gebäuden, die sich gegenseitig auch substantiell verschatten, werden im Sommer Temperaturspitzen abgedämpft. Ergänzt werden muss diese Strategie durch einen die Kaltluftströme begünstigenden Städtebau sowie klimaangepasste Grün- und Freiflächen. Neben einer extensiven Dachnutzung durch Begrünung, auch in Kombination mit Photovoltaik, wird die intensive Dachflächennutzung als gemeinschaftliche oder private Freiräume in der Inneren Stadt zunehmend wichtig. Darüber hinaus ist auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Niederschlagswasser mitzudenken.
- › Bei aktuellen Neubauprojekten werden zunehmend sowohl Grün- und Spielflächen als auch die Erschließung über private Frei- und Erschließungsräume nachgewiesen, obwohl es sich hierbei um öffentliche Funktionen handelt. Durch die Entwicklung von neuen öffentlichen multicodierten Raumtypologien können neue Freiraumqualitäten mit Erschließungsfunktion entstehen.

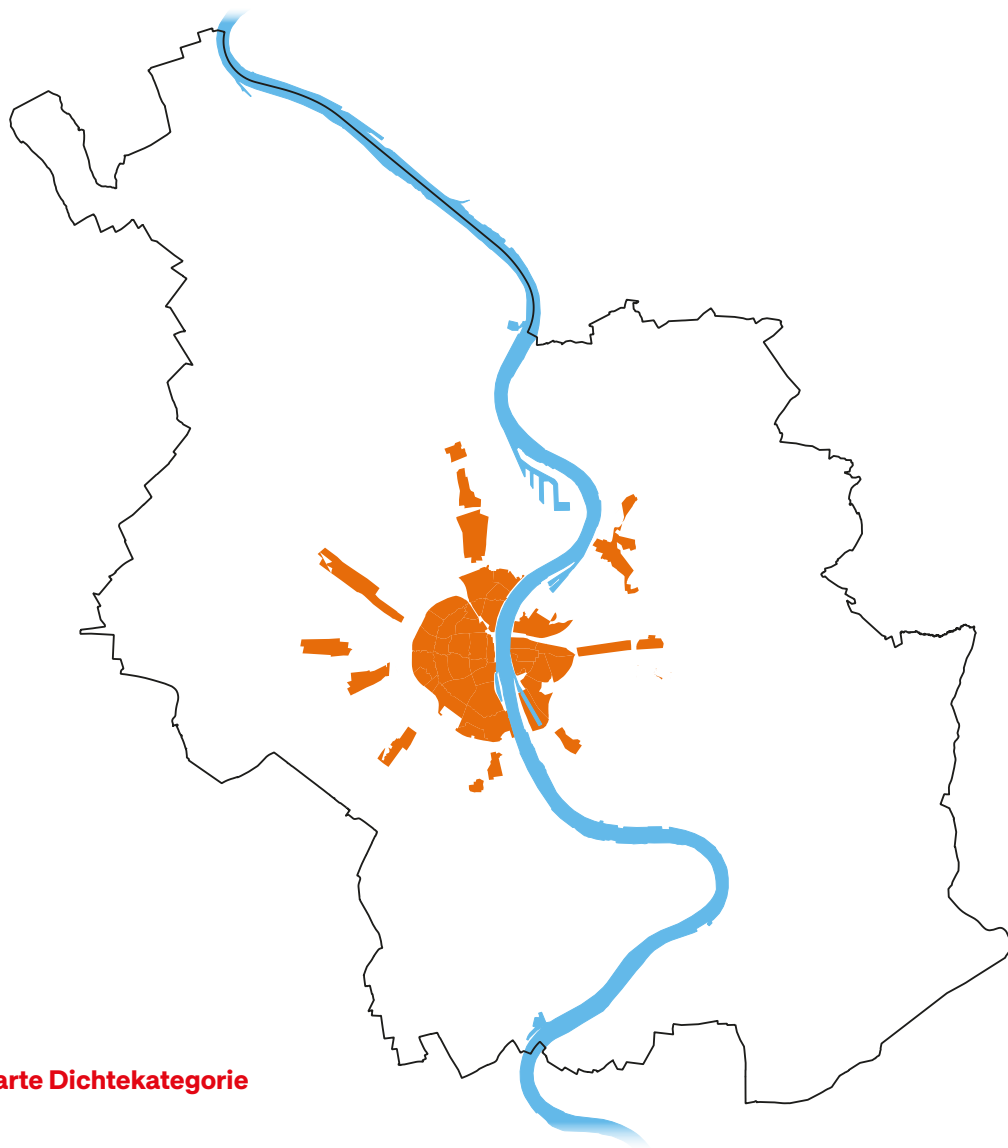


**Übersichtskarte Dichtekategorie  
Innere Stadt**

- Zieldichte für die Innere Stadt und ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt: Quartiersdichte höher als 1,2

## Innenstadt und ausgewählte Versorgungszentren der Inneren Stadt

- › In den Bestandsquartieren der Innenstadt sowie den ausgewählten Versorgungszentren der Inneren Stadt wird die Ziel-dichte der Stadtstrategie von mindestens 1,5 (Quartiersdichte) meist erreicht. Eine hohe bis sehr hohe Ausnutzung der vorhandenen Flächen ist auch bei neueren Entwicklungen gegeben. Die größte Entwurfsherausforderung in der Innenstadt besteht darin, eine qualitätvolle Dichte sicherzustellen.
- › Für die Innenstadt ist minimal ein Nicht-Wohnanteil von 35 % der Geschossfläche anzustreben. Nur bei einer starken Nutzungsmischung können städtebaulich und räumlich gute Quartiere entwickelt werden. Mehrgeschossige Sockelzonen sind generell weniger zum Wohnen geeignet und Grün- und Freiflächennachweise werden mit steigender Dichte immer schwieriger. Die Transformation des Einzelhandels führt zu einem sinkenden Bedarf an großen Einzelhandelsflächen für zentrumsrelevante Sortimente. Die vertikale Nutzungsmischung und Stapelung von öffentlichen Einrichtungen (Bildung, Spiel- und Sportflächen) wird zum zentralen Baustein für die Nutzungsmischung der Innenstadt. Die Nutzung der Dachflächen für Schulhöfe, Kitafreiflächen, private Gärten oder öffentlich zugängliche Dachterrassen wird immer wichtiger.
- › Die Qualität des öffentlichen Raums ist von zentraler Bedeutung. Die sehr gute ÖPNV-Anbindung ermöglicht die umfassende Verlagerung von Stellplätzen an zentrale Sammelpunkte im Tiefgeschoss oder in Quartiersgaragen. Qualitätvolle Grün- und Freiräume können dadurch auf nicht mehr benötigten Verkehrsflächen realisiert werden.
- › Die Grünversorgung muss in der Innenstadt zusehends auch in die Vertikale gedacht werden. Die gegenseitige Verschattung von Gebäuden, unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung, kann besonders in der Innenstadt Temperaturspitzen abdämpfen. Ergänzt werden muss diese Strategie durch klimaangepasste Grün- und Freiflächen sowie mit einem nutzungsorientierten Umgang mit Niederschlagswasser.
- › Eine Entwicklung in die Höhe kann zur Steigerung der Quartiersdichten beitragen, muss aber mit einer qualitätvollen Ausgestaltung der Dichte einhergehen. Zudem greift in diesem Zusammenhang das Höhenkonzept der Stadt Köln und Hochpunkte können nur außerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden.



**Übersichtskarte Dichtekategorie  
Innenstadt**

- Zieldichte für die Innenstadt und ausgewählte Versorgungszentren der inneren Stadt: Quartiersdichte höher als 1,5



# Kapitel III

## 11 Strategien für qualitätvolle Dichte

Aus den Erkenntnissen der Analyse und den ausgewerteten Best-Practice-Projekten wurden Strategien für eine qualitätvolle Dichte abgeleitet. Diese Strategien beschreiben einzelne Stellschrauben, die eine kompakte Bauweise und gleichzeitig lebenswerte Quartiere fördern.

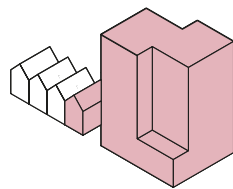
Die insgesamt 11 Strategien für qualitätvolle Dichte gruppieren sich zu vier Themenschwerpunkten: Vertikale Dichte, Horizontale Dichte, Grüne Vielfalt und Nutzungsvielfalt.

Die Strategien werden in den Quartierstypologien konkret angewendet und dort individuellen kombiniert und verschnitten.

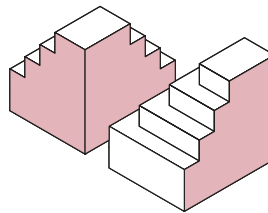
# 11 Strategien für qualitätvolle Dichte

## Vertikale Dichte

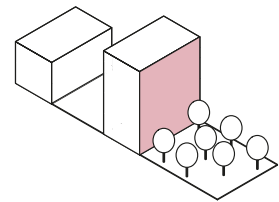
Die unter „Vertikale Dichte“ aufgezeigten Strategien beschäftigen sich mit der Höhenentwicklung der Gebäude und deren Zusammenspiel. Die Kombination verschiedener Gebäudetypologien mit unterschiedlicher Höhe ermöglicht die Erhöhung der baulichen Dichte, gegebenenfalls auch nur punktuell, aber mit Auswirkung auf das ganze Entwicklungsgebiet.



**Klein und Groß**



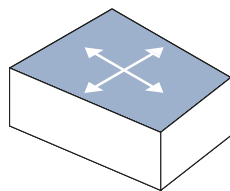
**Maßstabhybrid**



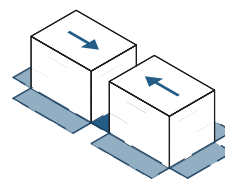
**Lageorientierte  
Entwicklung**

## Horizontale Dichte

Die Strategien der „Horizontalen Dichte“ beschreiben Ansätze zur horizontalen Ausdehnung der Baumasse und zur Setzung der Volumen und Gebäude zueinander.



**Tiefe Gebäude**

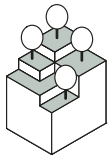


**Überlagernde  
Abstandsflächen**

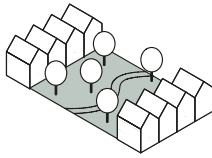


### Grüne Vielfalt

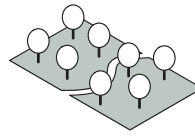
Die Strategien der „Grünen Vielfalt“ erhöhen die Dichte nicht direkt durch mehr Baumasse, sondern beeinflussen sie durch alternative Möglichkeiten der Erschließung, Freiraumgestaltung und des Grün-nachweises.



**Nutzbare  
Dachflächen**



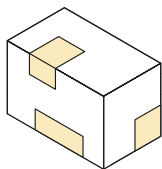
**Grüne  
Erschließung**



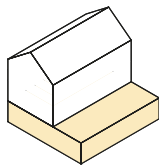
**Multifunktionale  
Freiräume**

### Nutzungsvielfalt

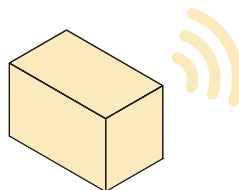
Die „Nutzungsvielfalt“ trägt indirekt zu einer höheren Dichte bei, da durch Nutzungsmischung andere Gebäudetypologien und -tiefen möglich werden. Ebenfalls lösen Nicht-Wohnnutzungen (nach dem KoopBLM) keine weiteren Flächenbedarfe für Grün- und Spielflächen aus. Vielfältige Nutzungsangebote und geteilte Infrastrukturen steigern zudem die Qualität eines Viertels maßgeblich und helfen so, dichte Quartiere lebenswert zu gestalten. Zusätzlich hat die Nutzungsmischung einen positiven Effekt auf die Tragfähigkeit von Infrastruktur und Erschließung.



**Nutzungsmischung  
und Nutzungs-  
offenheit**

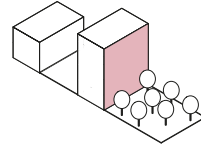
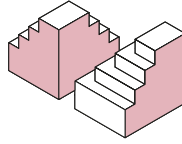
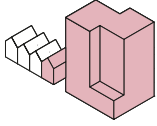


**Stadt stapeln**



**Infrastrukturen teilen**

### Vertikale Dichte



#### Klein und Groß

- › Hochpunkte als Dichtenausgleich für kleinmaßstäblichere Gebäudetypologien
- › Unterschiedliche Zielgruppen und Wohnwünsche an einem Ort
- › Identitäts- und Zentrumsbildung

#### Maßstabshybrid

- › Gebäude mit unterschiedlichen Höhen und Maßstäben
- › Starker Bezug zum öffentlichen oder gemeinschaftlichen Freiraum
- › Verbindendes Glied in heterogenem Umfeld
- › Urbanitäts- und Identitätsbildung

#### Lageorientierte Entwicklung

- › Höhere Dichten an öffentlichen Freiräumen
- › Gezielte Nutzung von Übergängen zur Landschaft
- › Besondere Potentiale an Wasserflächen



Herstrukturierung Groeseind,  
Tilburg, De Zwarte Hond  
© Janssen-de-Jong

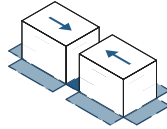
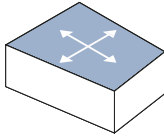


MO\*TOWN track 8 –  
Kavel O Sloterdijk, Amsterdam,  
De Zwarte Hond  
Renderings: plomp



Pandion Le Grand, Düsseldorf,  
HPP Architekten  
© PANDION AG / Simon Büttner

## Horizontale Dichte



### Tiefe Gebäude

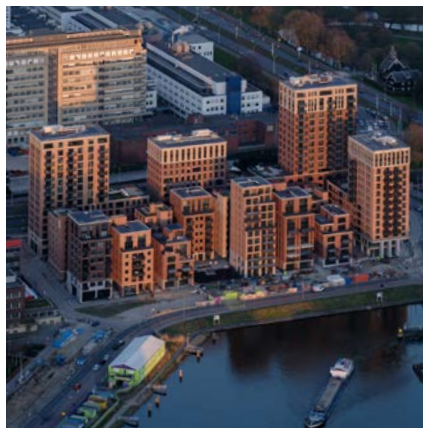
- › Förderung innovativer Grundrisse und alternativer Wohnkonzepte
- › Optimierung des Fassaden-zu-Volumen-Verhältnisses (Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz)

### Überlagernde Abstandsflächen

- › Flächensparnis durch Überlagerung von Abstandsflächen
- › Vorbeugung von Überhitzung durch Verschattung
- › Große Frei- oder Wasserfläche als Dichteausgleich

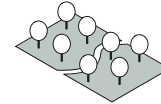
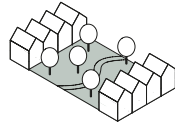
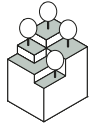


Hunziker Areal Zürich, Duplex Architekten  
© Johannes Marburg



Little C Coolhaven, Rotterdam, CULD  
© Ossip van Duivenbode, Rene de Wit und Martin Bekker

### Grüne Vielfalt



#### Nutzbare Dachflächen

- › Intensivere Nutzung von Dachflächen
- › Alternative zu Privatgärten
- › Beitrag zur Klimaanpassung
- › Zusätzliche Retentionsvolumen

#### Grüne Erschließung

- › Einsparung von Flächen durch Überlagerung der Erschließungsfunktion mit grüner Aufenthaltsqualität
- › Beitrag zur Vermeidung von Hitzeinseln
- › Zusätzliche Retentionsflächen und erdgebundene Bepflanzungen (großkronige Bäume)

#### Multifunktionale Freiräume

- › Multifunktionale Nutzung von Freiräume innerhalb und außerhalb des Projektgebietes
- › Entwicklung von qualitativ hochwertigen Freiräumen



wagnis4, München,  
FreiRaumArchitekten  
© Bernhard Rohnke



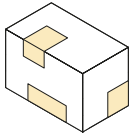
Grünmatt, Zürich, GraberPulver  
© Philip Heckhausen



Park am Gleisdreieck, Berlin,  
Atelier Loidl  
© Julien Lanoo

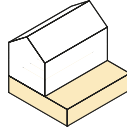


## Nutzungsvielfalt



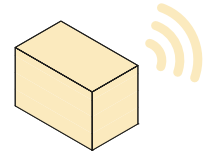
### Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit

- › Flexibilität und niederschwellige Integration von Nicht-Wohnnutzungen in Wohngebäuden (z.B. ein gemeinsames Arbeitszimmer)
- › Integration von gewerblichen Nutzungen (Erdgeschosszonen)



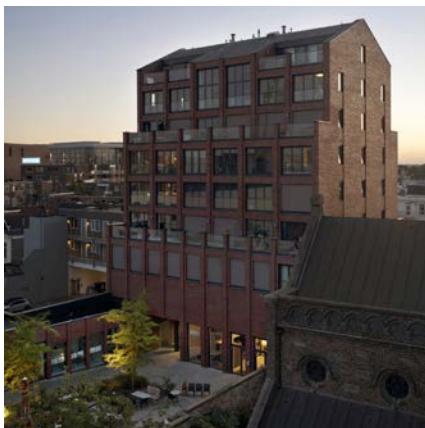
### Stadt stapeln

- › Stapelung von Wohnen, öffentlichen und sozialen Nutzungen (z.B. Kitas, Schulen, Pflege, Sport, Gemeindezentren, Jugendeinrichtungen, Begegnungsorte) sowie produktivem Gewerbe



### Infrastrukturen teilen

- › Flächeneinsparnis durch Sharing
- › Minimierung privater Wohnflächen
- › Stärkung der Nachbarschaft



(N)ouverture van Twentse Schouwburg, Enschede, De Zwarte Hond  
© René Post



Pasteurstraße „pa1925“, Berlin, zanderrotharchitekten  
© Simon Menges



Hunziker Areal Zürich, Duplex Architekten  
© Johannes Marburg



# Kapitel IV

## 6 Quartierstypologien für Köln

Die Quartierstypologien bilden den Kern des Köln-Kataloges. Sie wurden aus den Erkenntnissen der Analyse, den Best-Practice-Projekten sowie den „11 Strategien für qualitätvolle Dichte“ als Prototypen für neue Kölner Quartiere entwickelt. Es wird dargestellt, wie kompakte, nachhaltige und lebendige Quartiere für die drei Zieldichten der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ idealerweise aussehen können.

## 6 Quartierstypologien als Prototypen

Dem räumlichen Fokus des Köln-Kataloges gemäß werden drei städtebauliche Quartierstypologien für die Äußere Stadt, zwei für die Innere Stadt und eine für die Innenstadt aufgezeigt. Die Quartierstypologien für die Innere Stadt und die Innenstadt können jeweils auch für die ausgewählten Versorgungsbereiche der Äußeren Stadt beziehungsweise Inneren Stadt angewandt werden. Durch eine gezielte Auswahl und Kombination von Gebäudetypologien entstehen Prototypen für Quartiere, die den Zieldichten der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ entsprechen.

Jede der Quartierstypologien wird dabei auf vier Doppelseiten anhand folgender Elemente vorgestellt und erläutert:

### **Radar-Diagramm**

In einem Radar-Diagramm sind alle Strategien für qualitätvolle Dichte aufgeführt. Durch einen entsprechenden Ausschlag des Diagramms wird dargestellt, welche Strategien in der jeweiligen Quartierstypologie Anwendung finden. Für jede Quartierstypologie wurde eine individuelle Zusammenstellung an Strategien verwendet. Idealerweise gibt es immer mindestens einen Ausschlag zu jedem der vier Themenschwerpunkte.

### **Darstellung der Quartierstypologie**

In einer isometrischen Darstellung wird die jeweilige Quartierstypologie als Prototyp abgebildet. Sie wird zunächst kontextlos und als Ausschnitt eines Quartiers dargestellt, um das Prinzip und die Wirkungsweise zu veranschaulichen. Die angewandten Strategien für qualitätvolle Dichte sind farbig hervorgehoben.

### **Referenzprojekte**

Die Funktionsweise der Quartierstypologie wird an zwei Referenzen realisierter Projekte in Europa veranschaulicht. Die Projekte können dabei nicht alle Aspekte der Quartierstypologien aufzeigen, ebenso erfüllen sie nicht die in Köln geltenden Anforderungen an z.B. das KoopBLM. Bei den angegebenen Werten für die Quartiersdichte und Wohneinheiten pro Hektar handelt es sich um Annäherungswerte.






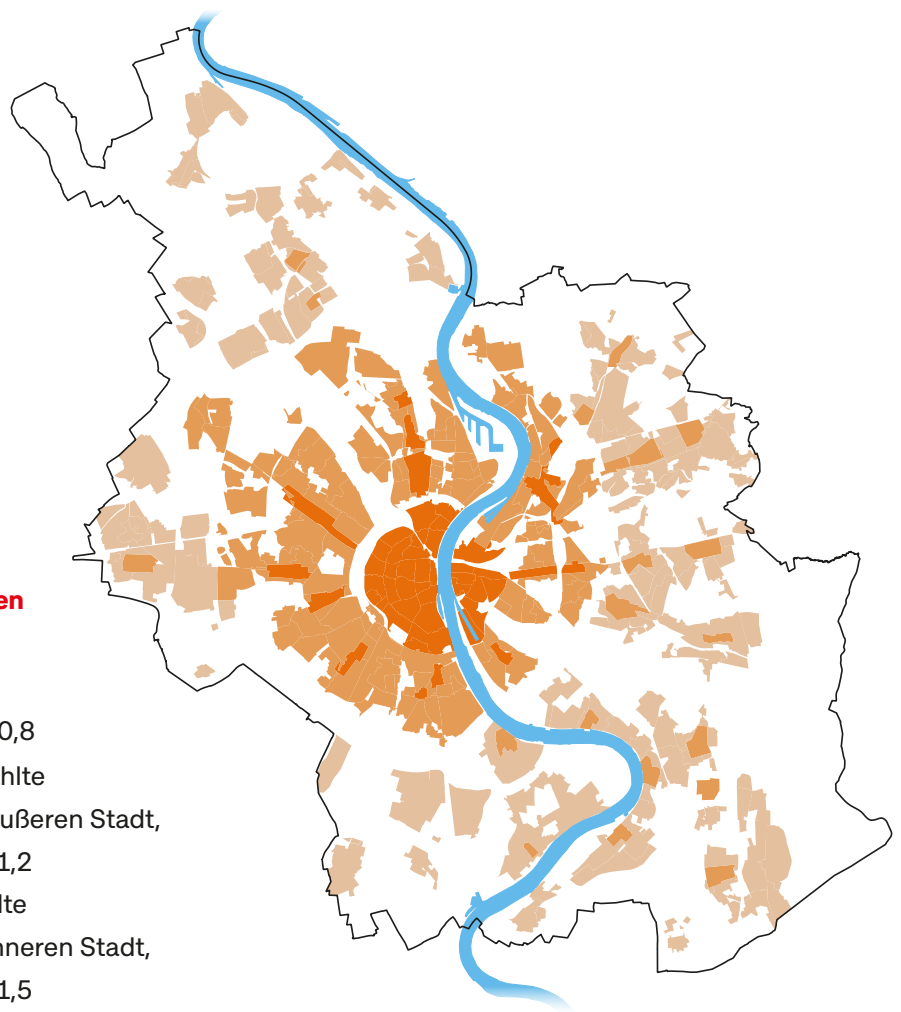
### Anwendungsbeispiel

Auf einer möglichen Kölner Entwicklungsfläche wird der Prototyp der Quartierstypologie in den Entwurf eines Quartiers überführt. Dieses Anwendungsbeispiel dient jeweils der Überprüfung und Veranschaulichung der Quartierstypologie in einem konkreten Kontext. Das Anwendungsbeispiel berücksichtigt die ausgewählten Strategien, die wesentlichen Potenziale und Restriktionen der Fläche sowie das Kooperative Baulandmodell hinsichtlich des Grün- und Spielflächenbedarfs. Die konsequente Anwendung der Grundidee für die Quartierstypologie steht hier im Vordergrund, daher ist das Anwendungsbeispiel nicht als fertig abgestimmter und konkreter Entwurf für den entsprechenden Ort zu verstehen. Der Berechnungsperimeter zur Ermittlung der Quartiersdichte wurde jeweils bis zur Straßenmitte der angrenzenden Erschließungswege gewählt.

### Übersichtskarte Dichtekategorien

#### Empfehlungen für Zieldichten

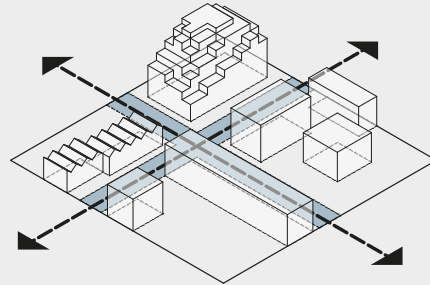
-  Äußere Stadt,  
Quartiersdichte höher als 0,8
-  Innere Stadt und ausgewählte  
Versorgungszentren der Äußeren Stadt,  
Quartiersdichte höher als 1,2
-  Innenstadt und ausgewählte  
Versorgungszentren der Inneren Stadt,  
Quartiersdichte höher als 1,5



## Straße

### Quartierstypologien für die Dichtekategorie Äußere Stadt

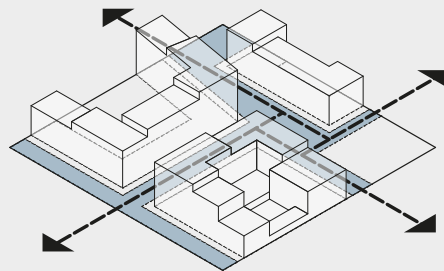
Ziel: Quartiersdichte höher als 0,8



**Gruppen bilden**

### Quartierstypologien für die Dichtekategorie Innere Stadt\*

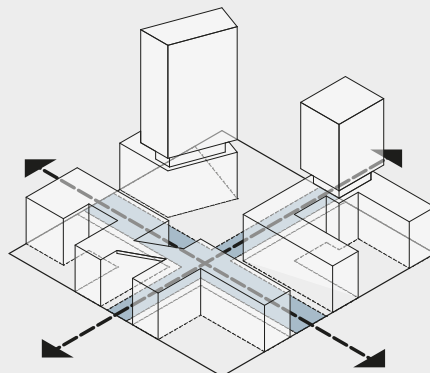
Ziel: Quartiersdichte höher als 1,2



**Blöcke ausdifferenzieren**

### Quartierstypologien für die Dichtekategorie Innenstadt\*

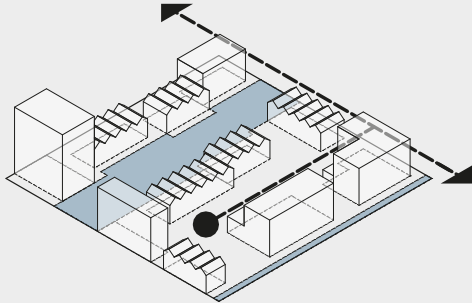
Ziel: Quartiersdichte höher als 1,5



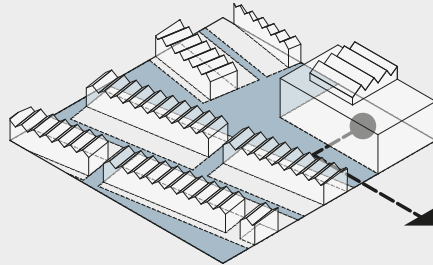
**Vertikale entwickeln**

Systematische Übersicht der Quartierstypologien

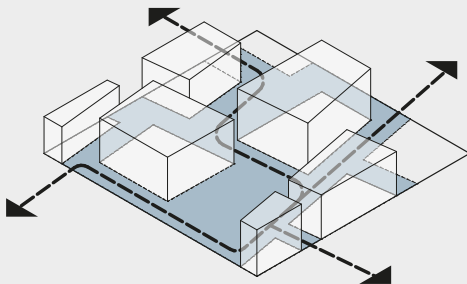
# Fläche



**Baufelder durchmischen**



**Kontraste suchen**



**Raumfolgen setzen**

Eine räumliche Kategorisierung der Quartierstypologien erfolgt anhand unterschiedlicher Ansätze für die Art und Ausgestaltung des öffentlichen Raums: „Straße“ und „Fläche“. Das Prinzip der Erschließung über die Straße bietet dabei den Vorteil, dass Bestands- und Neubaustrukturen leicht miteinander verknüpft werden können. Durch das Prinzip der flächigen Erschließung ist das Potenzial für eine konsequente Umorganisation der Mobilität immanent. Freiwerdende Verkehrsflächen kommen der Gemeinschaft zu gute.

\* Dazu gehören jeweils auch ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt beziehungsweise Inneren Stadt.

# Typologie 1 – Gruppen bilden

## Eine Quartierstypologie für die Äußere Stadt

Die Quartierstypologie 1 „Gruppen bilden“ basiert auf einem heterogenen Nebeneinander verschiedener Gebäudetypen in „sortenreinen“ Baufeldern: von klassischen Gebäudetypologien der Äußeren Stadt, wie Reihen- und freistehenden Mehrfamilienhäusern über dichtere Typen, wie gestapelte Reihenhäuser und größere Gebäudestrukturen mit tiefen Gebäudegrundrissen und intensiv genutzten Dachflächen.

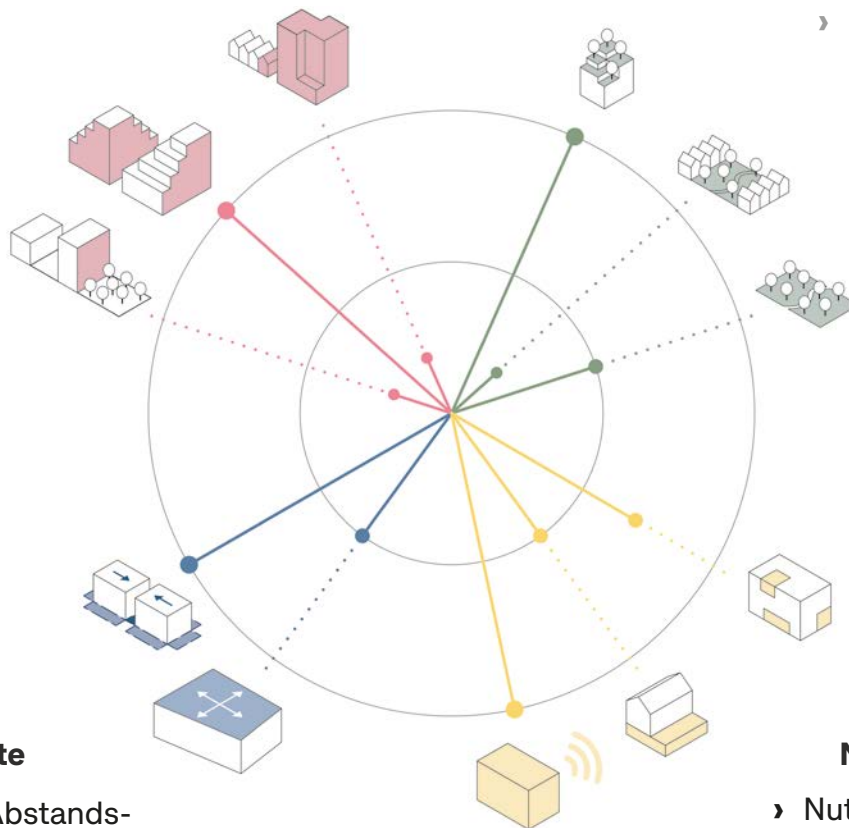
Durch die Gruppierung der Gebäude kann differenziert auf die Umgebung mit den Bestandsbebauungen eingegangen werden. Außerdem öffnet die Vielfalt das Quartier für viele Nutzer\*innengruppen bei Erhalt einer „engen“ Nachbarschaft innerhalb der Baufelder.

### Vertikale Dichte

- › Groß und Klein
- › Maßstabshybrid
- › Lageorientierte Entwicklung

### Grüne Vielfalt

- › Nutzbare Dachflächen
- › Grüne Erschließung
- › Multifunktionale Freiräume



### Horizontale Dichte

- › Überlagernde Abstandsflächen
- › Tiefe Gebäude

### Nutzungsvielfalt

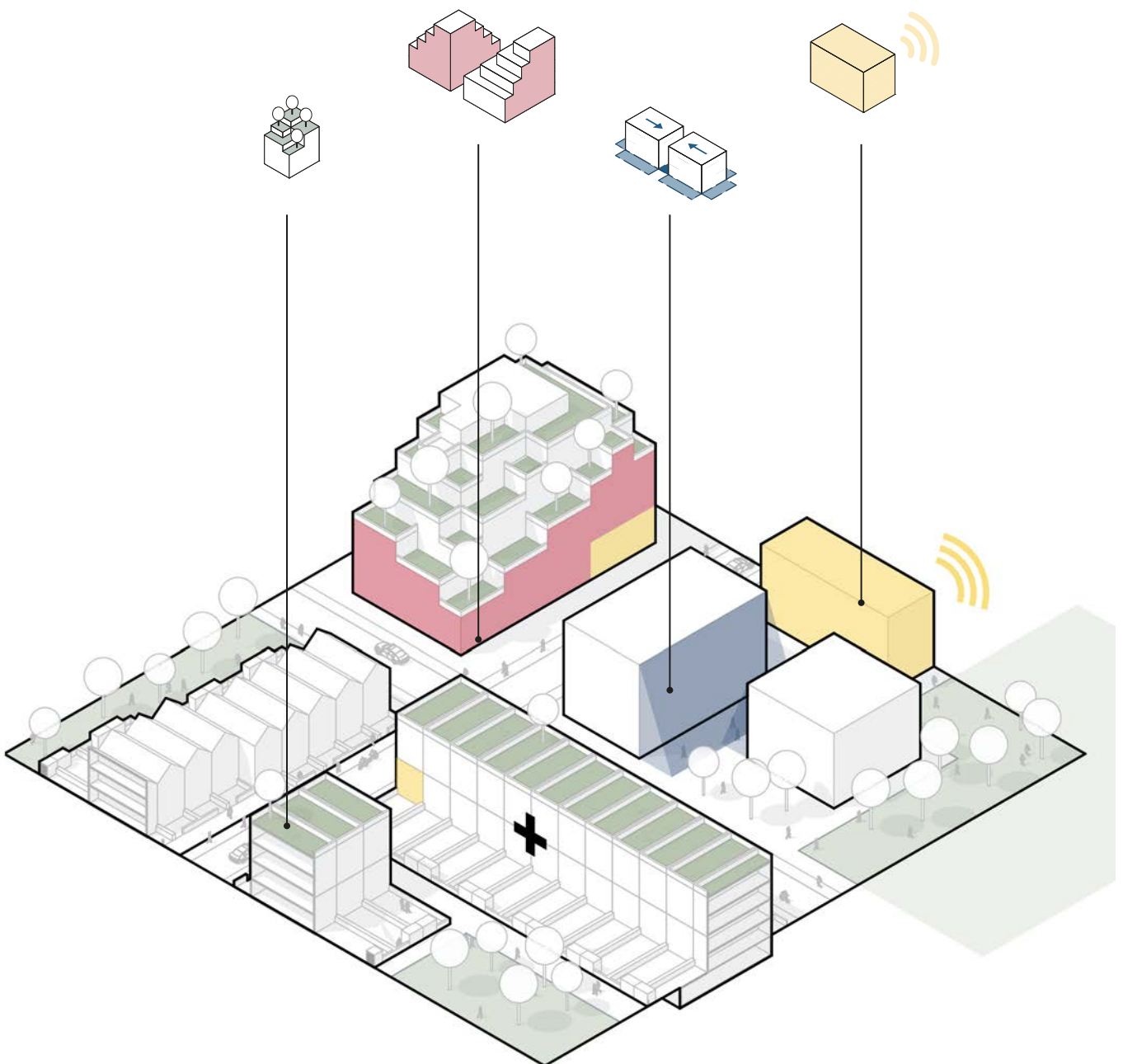
- › Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit
- › Stadt stapeln
- › Infrastrukturelles Teilen

Die Fortführung des klassischen Straßenprinzips ermöglicht eine einfache Anbindung des neuen Quartiers an den Bestand. Jedes Baufeld hat seine eigene, für die Gebäudetypologie angemessene, Lösung für den ruhenden Verkehr.

Nicht-Wohnnutzungen können individuell in die jeweiligen Gebäudetypologien integriert werden. Zusätzlich können miteinander teilbare Infrastrukturen auf den jeweiligen Baufeldern organisiert werden.

Plätze und Parks vermitteln zwischen den Gebäudetypologien und sorgen für eine ausreichende Versorgung mit Freiflächen.

Dachflächen werden in Abhängigkeit der Gebäudetypologie intensiv als Gärten, als Retentionsflächen oder zur Energiegewinnung genutzt.



Quartierstypologie 1 – Gruppen bilden



## Referenzprojekte



© Mecanoo



© OpenStreetMap contributors

### Villa Industria in Hilversum (NL)

Mecanoo

1,28 Quartiersdichte  
62 WE/ha

Der Masterplan sieht eine Nachbarschaft mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie kleinen Gewerbe- und Sporteinrichtungen vor. Im öffentlichen Raum haben Fuß- und Radverkehr vorrang. PKW-Stellplätze werden in Parkdecks untergebracht, sodass mehr Raum für öffentliche Grünflächen zur Verfügung steht.

## Spoorzone Brinklaan in Bussum (NL)

LEVS architecten

0,7    Quartiersdichte  
54    WE/ha

Das Projekt mit Wohn- und einem Bürogebäude ist auf einem öffentlich durchwegten Grundstück in dörflichem Kontext situiert. Gebäude dienen als Schallpuffer zu einer Bahntrasse. Eine abwechslungsreiche Wohnungs- und Nutzungsmischung öffnet das Quartier für viele Bewohner\*innengruppen. Der MIV ist in einer Tiefgarage unter dem gesamten Quartier gebündelt.



© LEVS architecten



## Anwendung Typologie 1 – Gruppen bilden

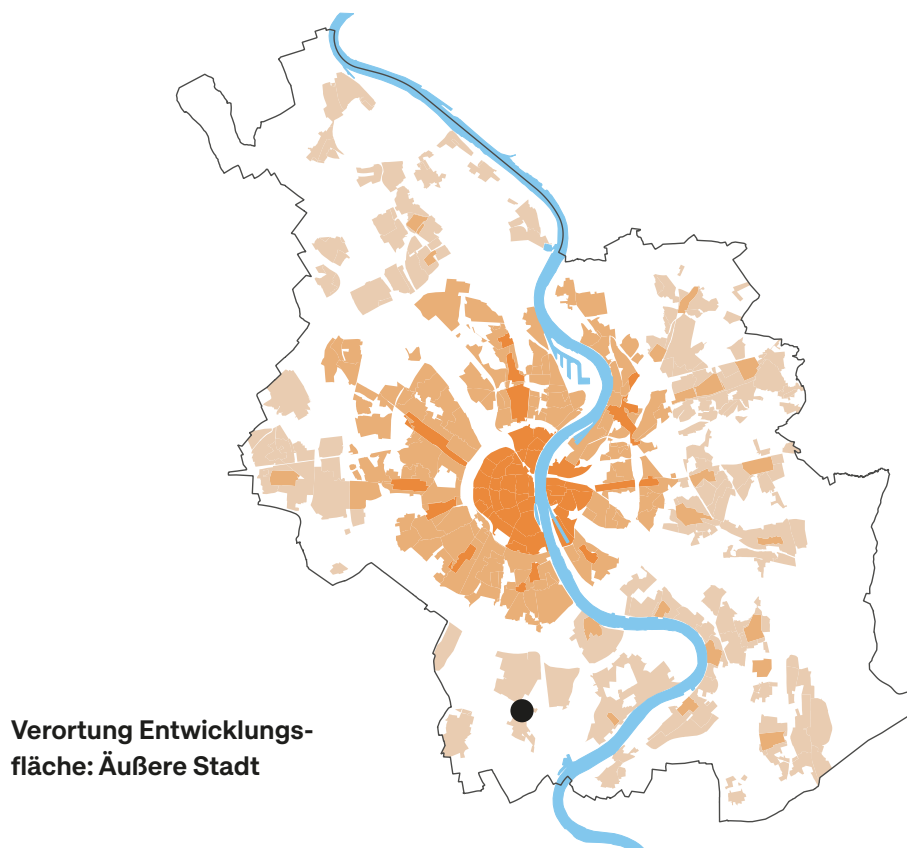
### Meschenich, Stadtbezirk Rodenkirchen

**7,1 ha Entwicklungsfläche**

**Ziel: Quartiersdichte höher 0,8**

Die betrachtete Entwicklungsfläche in Meschenich im Stadtbezirk Rodenkirchen umfasst eine Fläche von ca. 7,1 Hektar und befindet sich in einem dörflich geprägten Kontext, der im Kontrast zur benachbarten Großwohnsiedlung „Auf dem Kölnberg“ steht. Die nördlich angrenzenden Ackerflächen sind im Regionalplan als Siedlungsflächen ausgewiesen.

Meschenich soll perspektivisch an das Stadtbahnnetz angeschlossen werden. Ein neuer Haltepunkt entsteht dann in direkter Nachbarschaft zu der Entwicklungsfläche. Derzeit bestehen Busverbindungen zum Bahnhof Hürth Kalscheuren und Richtung Kölner Hauptbahnhof.

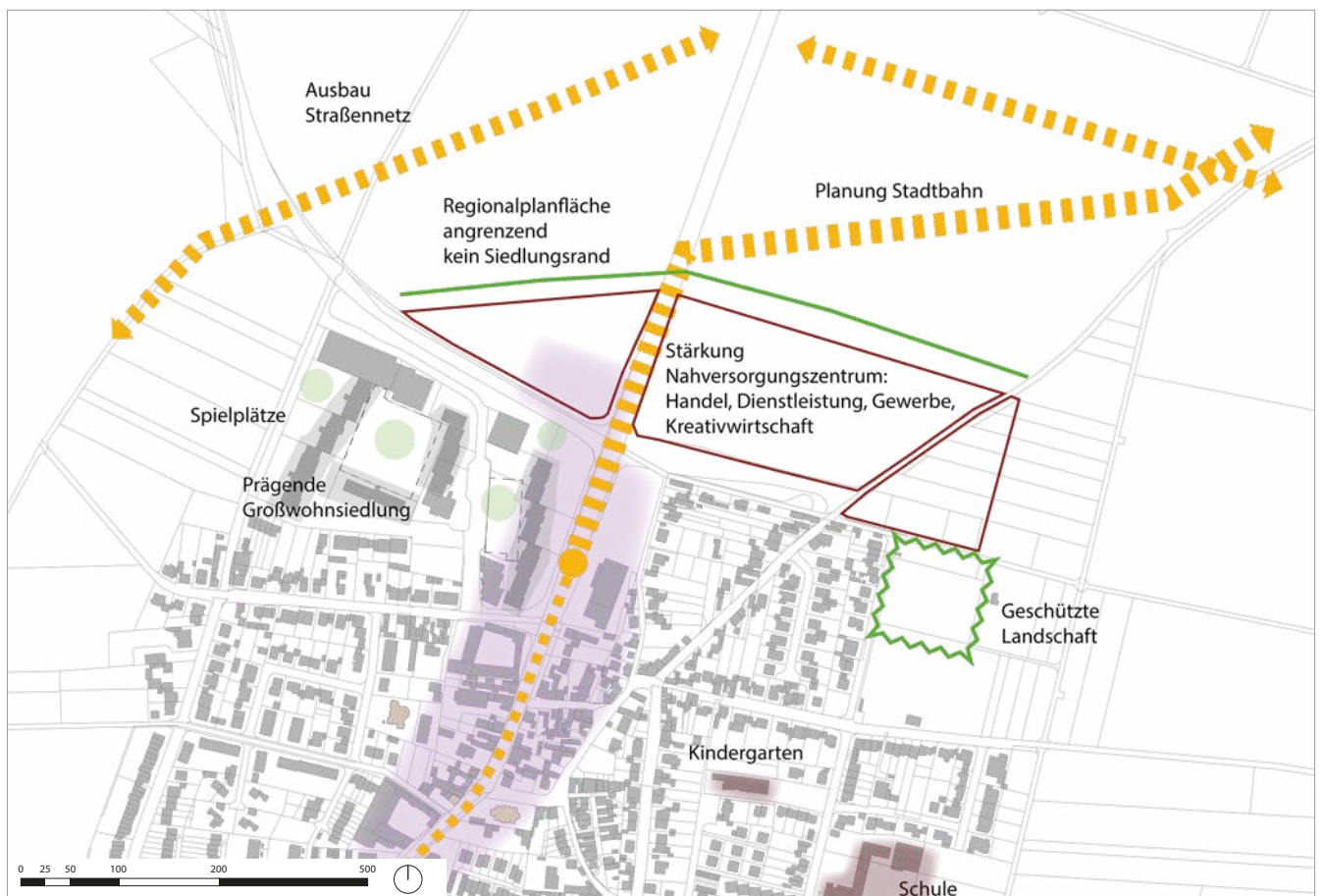




Die Wohnbebauung im direkten Umfeld besteht auf der einen Seite aus Einfamilienhäusern, auf der anderen Seite aus dem Großwohnsiedlungskomplex „Auf dem Kölnberg“.

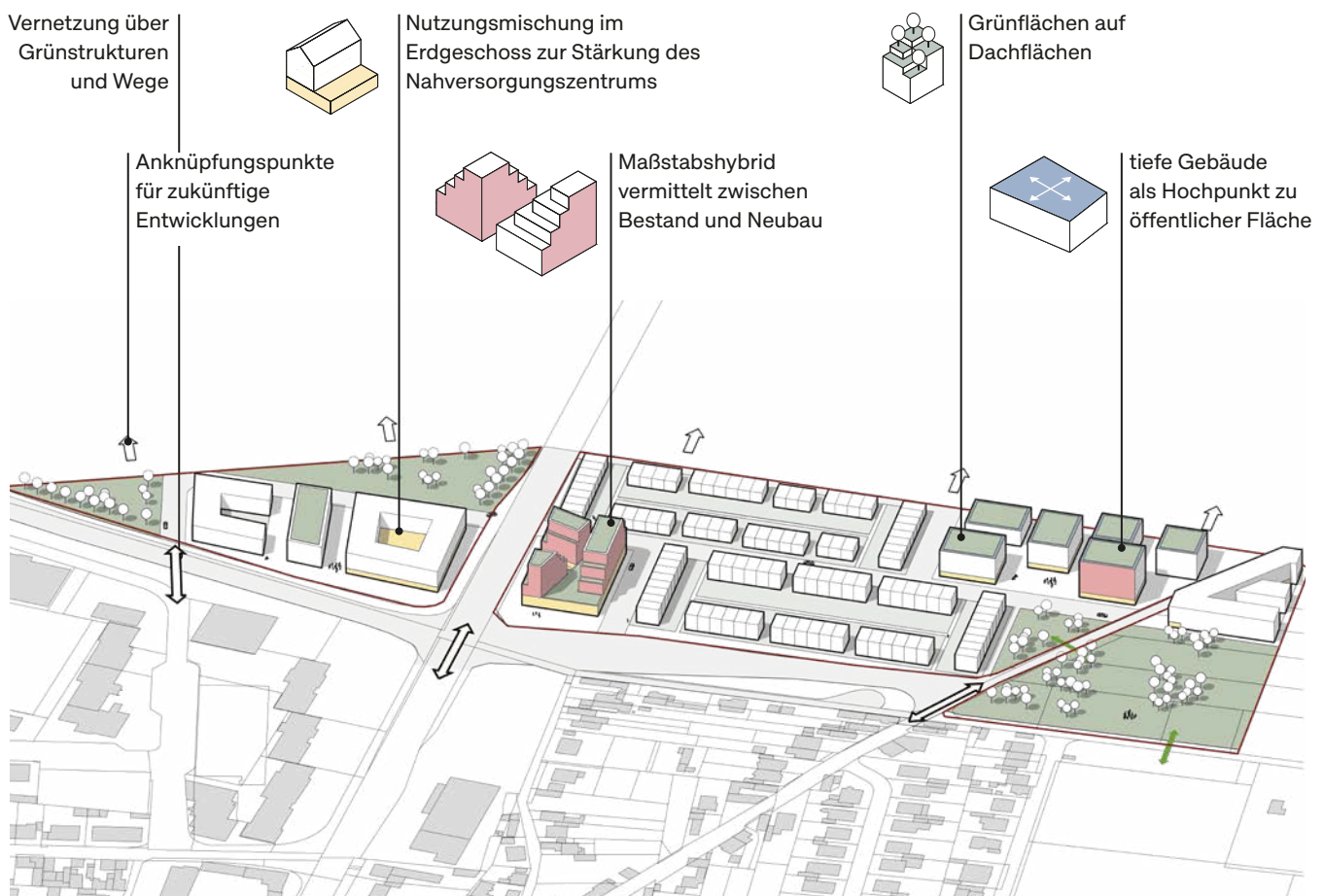
In unmittelbarer Nähe, an der Brühler Landstraße, befindet sich ein Discounter. Das Umfeld bietet noch Potential für eine Stärkung des Nahversorgungszentrums.

Grün- und Sportflächen sind im Süden bereits vorhanden und sollten angebunden und weiterausgebaut werden.



**Ausgangssituation Entwicklungsfläche Meschenich**

Die Grundstruktur des Anwendungsbeispiels entwickelt sich aus Anschlusspunkten und Gegebenheiten in der Umgebung. Bestehende Straßen und Verbindungen werden, wo möglich, weitergeführt. Jedes der Baufelder zeigt eine andere Gebäudetypologie, die sich an der Landschaft oder dem Bestand orientiert. Einfamilienhaustypologien in Form von Reihenhäusern finden genauso Anwendung wie vielgeschossige Hybridgebäude, die Wohn- und Nicht-Wohnnutzun-



Anwendungsbeispiel Meschenich

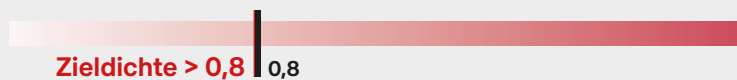
gen kombinieren. Die baufeldorientierte Strukturierung bildet einen klar definierten Übergang zur Landschaft, ermöglicht aber gleichzeitig eine spätere Entwicklung der angrenzenden Flächen

Die bestehenden Freiraumstrukturen werden aufgenommen und erweitert. Im Norden kommen neue Grünflächen hinzu, die im Zuge einer späteren Weiterentwicklung weitergeführt werden können.

### Kennwerte Anwendungsbeispiel Meschenich

Entwicklungsfläche in ha	7,1
Wohneinheiten je ha / insg.	86 / 608

#### Quartiersdichte

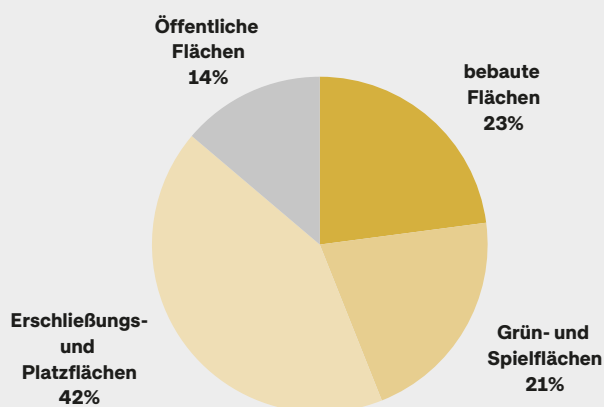


#### GFZ



## 14% Nutzungsmischung

#### Flächenanteile



## Typologie 2 – Kontraste suchen

### Eine Quartierstypologie für die Äußere Stadt

Diese Quartierstypologie zeichnet sich durch einen starken Kontrast zweier Gebäudetypologien aus: Niedrige Reihenhäuser in Kombination mit größeren Quartiersgaragen oder großen und höheren, gemischt genutzten Mehrfamilienwohnhäusern.

Der motorisierte Individualverkehr wird in zentralen Quartiersgaragen an den Quartierseingängen gebündelt, sodass die Ver-

kehrsflächen dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sind und sich somit zusätzliche Freiraumqualitäten entwickeln können.

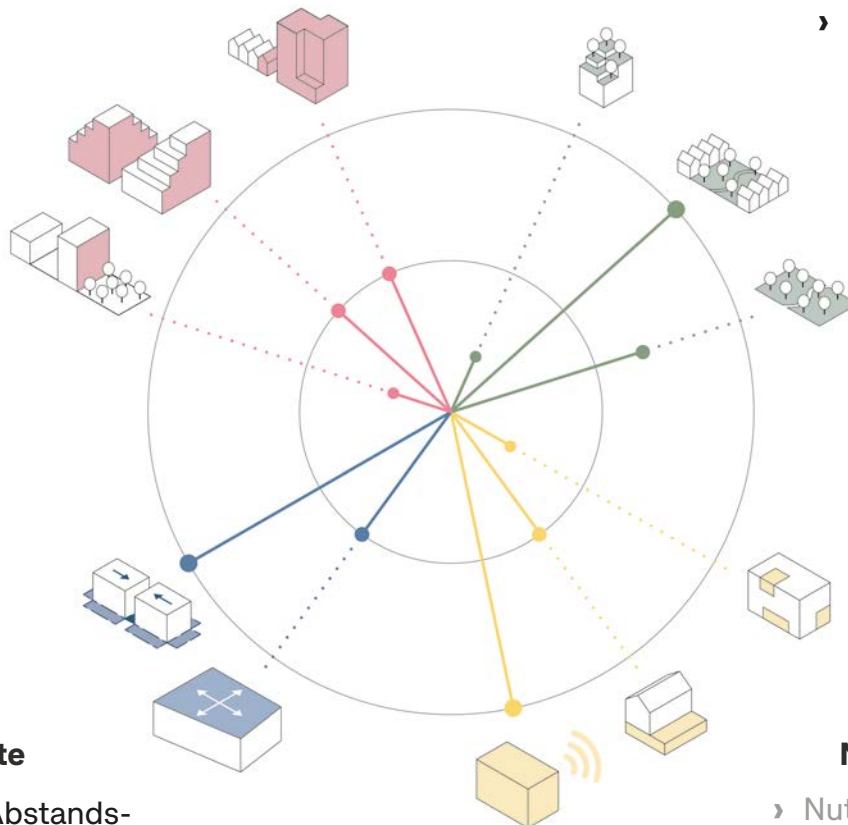
Die Quartiersgaragen als Solitäre stapeln Funktionen der Infrastruktur (Quartiersgaragen, Mobility Hubs), der Versorgung (Nahversorger, Drogerie, etc.), soziale Funktionen (Schule, Kita, Pflege, Begegnungsorte, etc.) und in untergeordnetem Maße auch Wohnen.

#### Vertikale Dichte

- › Groß und Klein
- › Maßstabshybrid
- › Lageorientierte Entwicklung

#### Grüne Vielfalt

- › Nutzbare Dachflächen
- › Grüne Erschließung
- › Multifunktionale Freiräume



#### Horizontale Dichte

- › Überlagernde Abstandsflächen
- › Tiefe Gebäude

#### Nutzungsvielfalt

- › Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit
- › Stadt stapeln
- › Infrastrukturelles Teilen

Hier finden sich auch gemeinschaftliche nutzbare Angebote für das ganze Quartier. So entstehen urbane Orte mit angemessener Dichte und guter Nutzungsmischung, die dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ entsprechen.

Die „Grüne Erschließung“ führt zu großen zusammenhängenden Grün- und Freiflächen, die auch infrastrukturelle Funktionen für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge

übernehmen. Vorrangig dienen sie jedoch der Retention, Erholung und Begegnung.

Dieser hohe Grad an grünen Erschließungsflächen führt zu einem geringen Grad an Versiegelung. Die Dachflächen der Reihenhäuser dienen der Energiegewinnung. Die Nutzung der Dachflächen der Solitäre ergibt sich aus der Nutzungsmischung des Gebäudes.

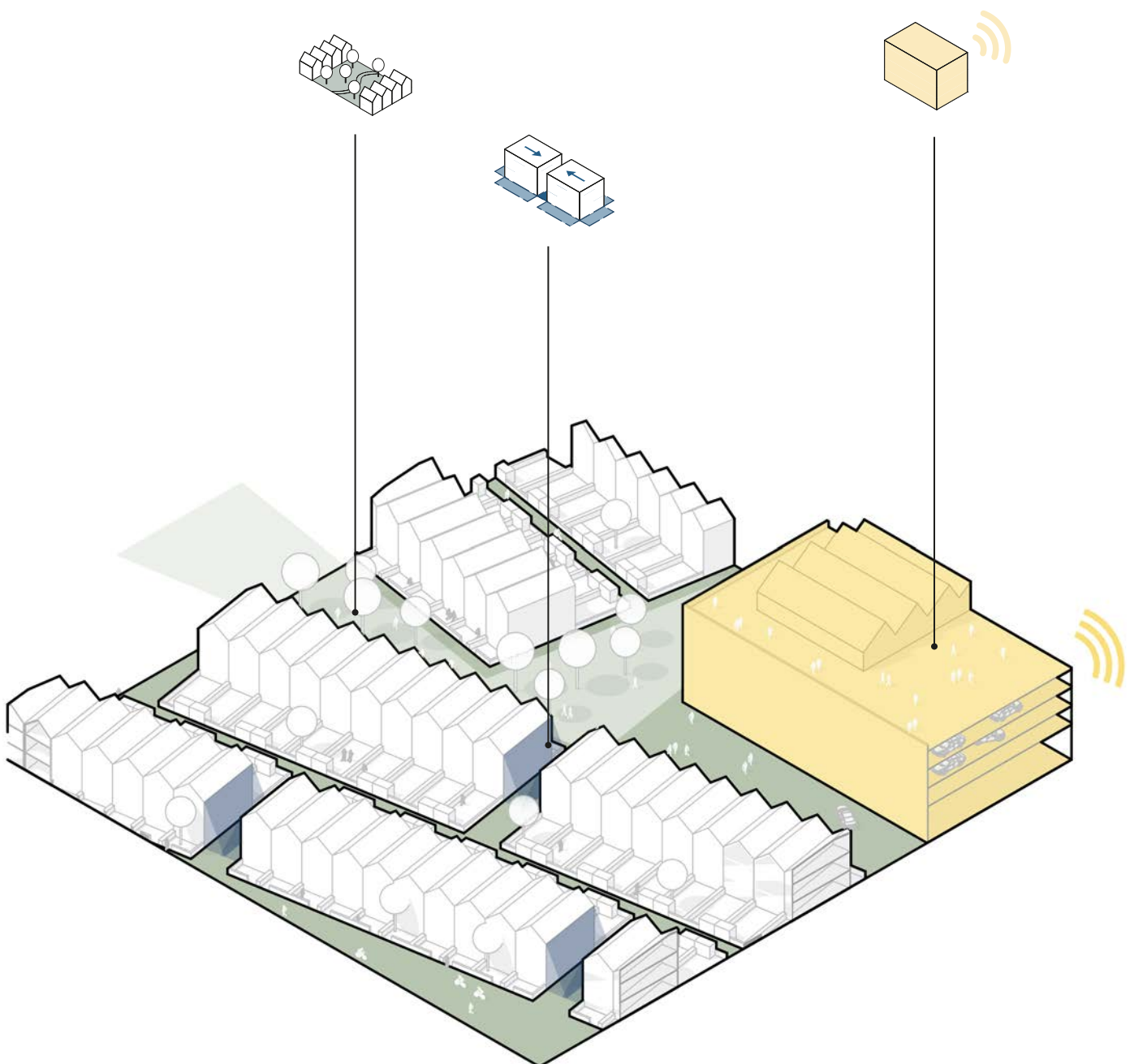


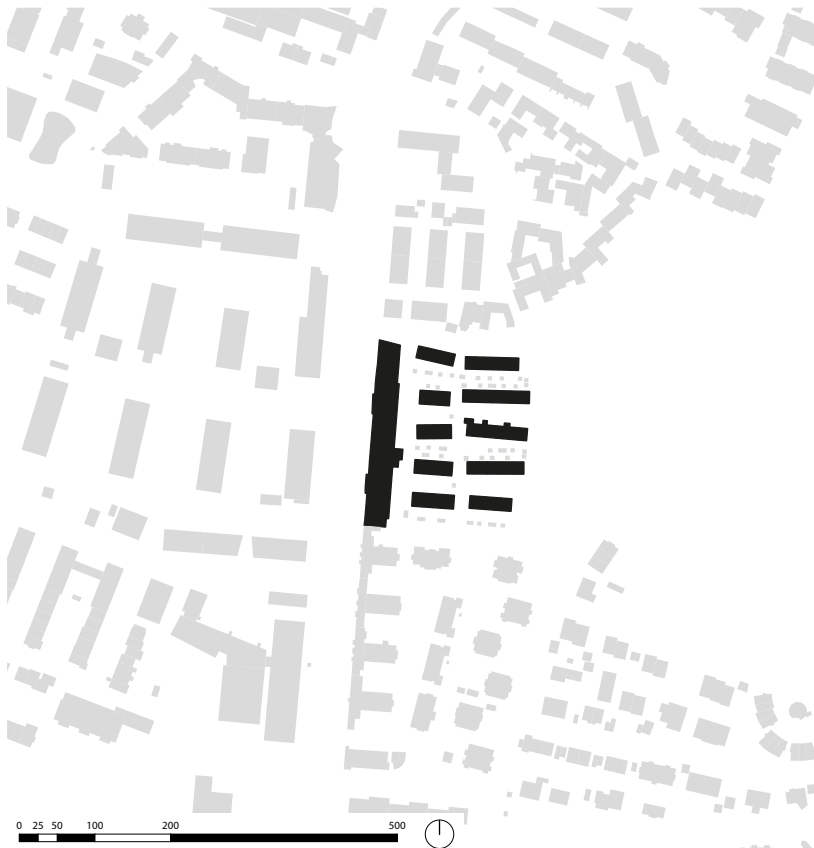
Abbildung: Quartierstypologie 2 – Kontraste suchen



## Referenzprojekte



© Rolf Disch SolarArchitektur



© OpenStreetMap contributors

### **Sonnenschiff und Solar- siedlung in Freiburg (DE)** Rolf Disch SolarArchitektur

0,95    Quartiersdichte

113    WE/ha

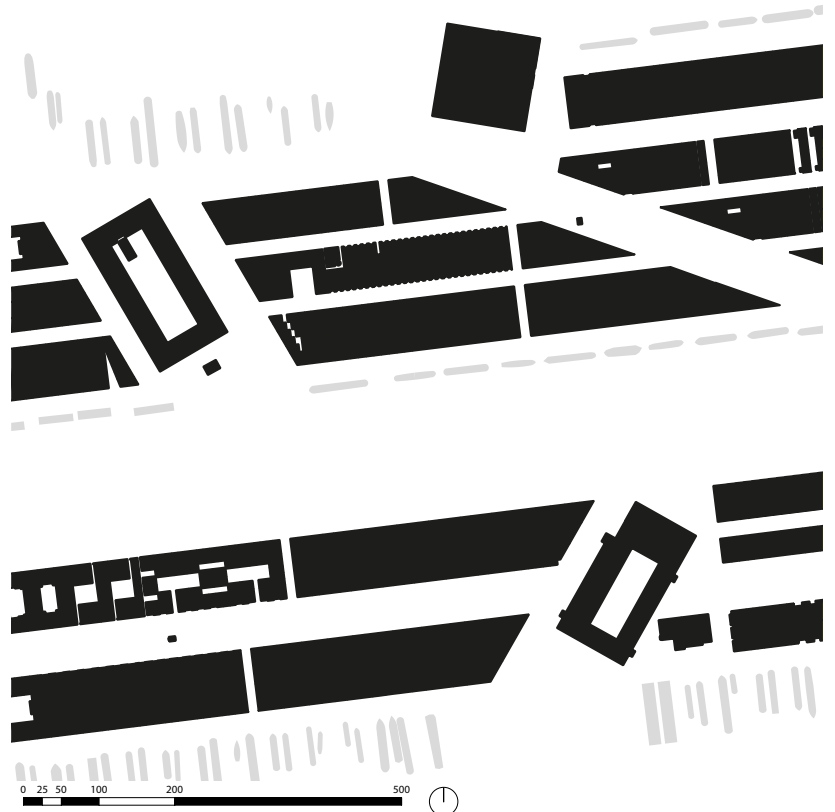
Die autofreie Solarsiedlung besteht aus fünf Reihenhauszeilen in Holzbauweise und Passivhausstandard. Straßenbegleitend übernimmt das Solarschiff mit Gewerbe- und Büroflächen die verdichtende Funktion. Auf dessen Dach sind weitere Reihenhäuser untergebracht. Die gesamte Dachfläche ist mit Photovoltaik belegt.

## Borneo Sporenburg in Amsterdam (NL)

West 8

1,1 Quartiersdichte  
117 WE/ha

Zwei Halbinseln werden durch schmale Straßen erschlossen und durch lange Zeilen von innovativen und vielfältigen dreigeschossigen Patiohäusern geprägt. Unterbrochen durch drei Mehrfamilienhausblöcke, welche die bauliche Dichte heben und dem Ort einen besonderen Charakter verleihen. Auf der Nordinsel gibt es einen Park, der sich in die städtebauliche Form schneidet.



© OpenStreetMap contributors



© Jeroen Musch



© Jeroen Musch



© West 8



## Anwendung Typologie 2 – Kontraste suchen

### Esch / Auweiler, Stadtbezirk Chorweiler

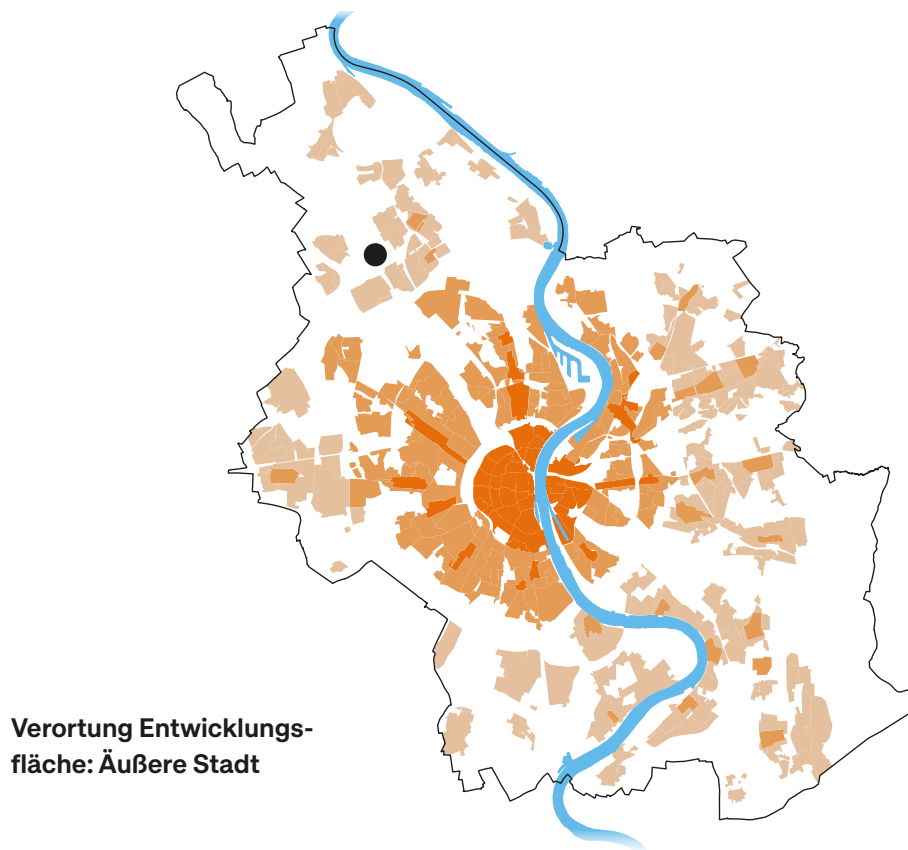
**12,8 ha Entwicklungsfläche**

**Ziel: Quartiersdichte höher 0,8**

Die betrachtete Entwicklungsfläche in Esch / Auweiler im Stadtbezirk Chorweiler umfasst eine Fläche von ca. 12,8 Hektar und befindet sich in einem dörflichen Kontext.

Die nächstgelegenen SPNV-Verbindungen befinden sich ca. 5 km entfernt in Longerich oder Pulheim. Entlang der Auweilerstraße, etwa 500 m von der Entwicklungsfläche entfernt, verkehren Busverbindungen.

Die Wohnbebauung im direkten Umfeld besteht in weiten Teilen aus Einfamilien- und Reihenhäusern. Im Dorfzentrum sind identitätsstiftende Gehöfte zu finden.





Kleinere Einzelhandelsangebote und Gastronomie sichern eine minimale Grundversorgung im Dorf. In Esch und Pesch ist ein breiteres Angebot vorhanden.

Der Platz in der Dorfmitte und mehrere Spielplätze bieten Flächen zur Begegnung und Erholung, der Escher See und der Pescher See sind in wenigen Minuten zu erreichen.



**Abbildung: Ausgangssituation Entwicklungsfläche Esch / Auweiler**

Das Anwendungsbeispiel spielt mit dem Kontrast zwischen ortstypischen Reihenhaustypologien und Solitären mit großem Gebäudevolumen, die als Verdichter fungieren. In diesen wird der MIV an zentralen Stellen gebündelt, das Quartier bleibt weitestgehend autofrei.

Die Wohnnutzungen sind in zwei- bis viergeschossigen Reihenhäusern untergebracht, die unterschiedliche Wohnungstypen anbieten und sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Straßeneinmündungen werden weitergeführt und binden die Entwicklung an den Bestand an.

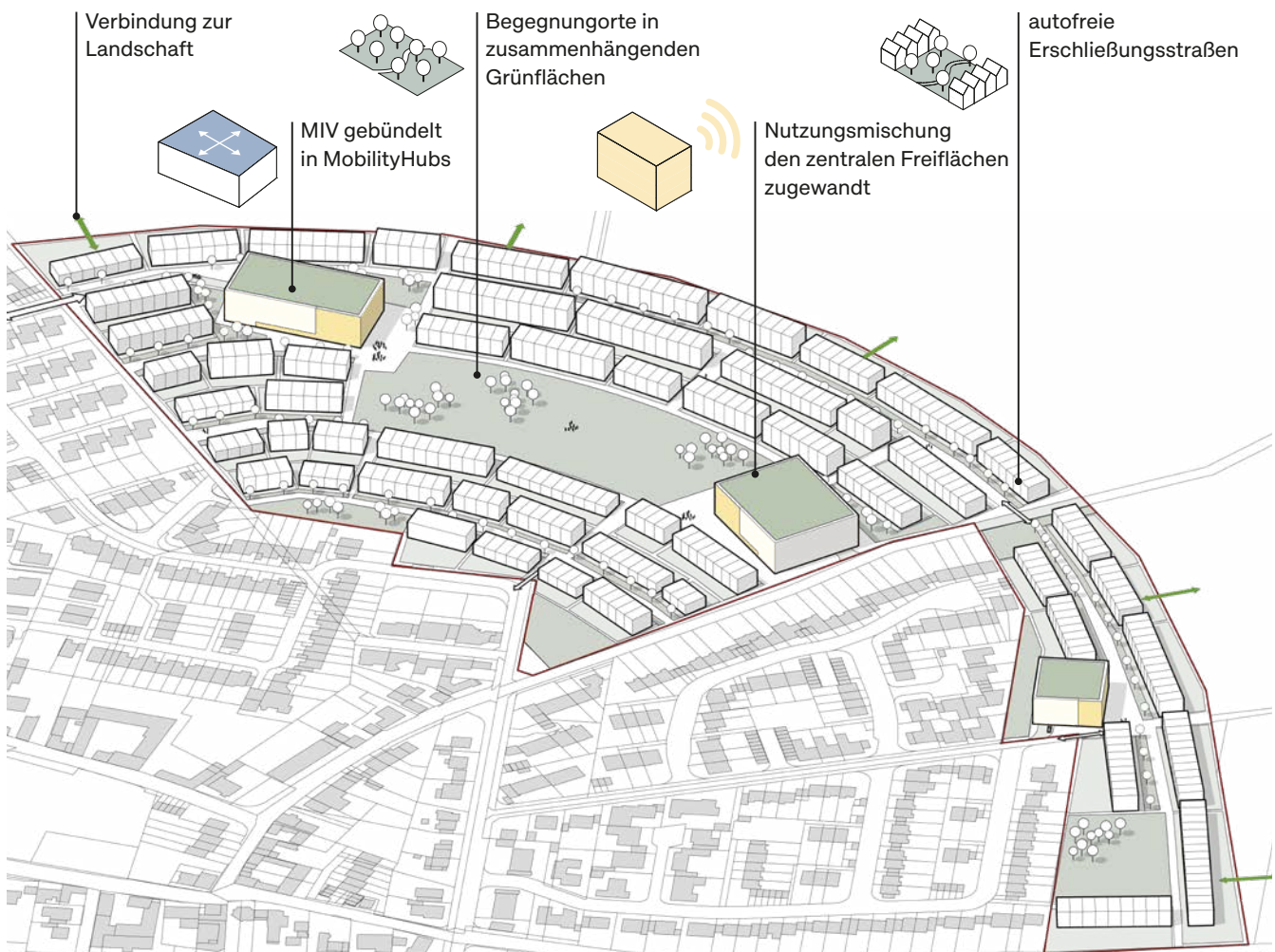


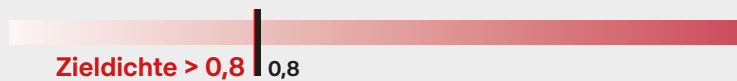
Abbildung: Anwendungsbeispiel Esch / Auweiler

Die Erschließung im Quartier funktioniert über grüne Straßen, die ebenfalls die Funktion von Spielflächen und Begegnungsorten erfüllen. Zentrale zusammenhängende Grünflächen ergänzen das freiräumliche Angebot. Nicht-Wohnnutzungen orientieren sich zu den Grünflächen und stärken die Grundversorgung des Quartiers sowie des Dorfes.

### Kennwerte Anwendungsbeispiel Esch / Auweiler

Entwicklungsfläche in ha	12,8
Wohneinheiten je ha / insg.	75 / 966

### Quartiersdichte

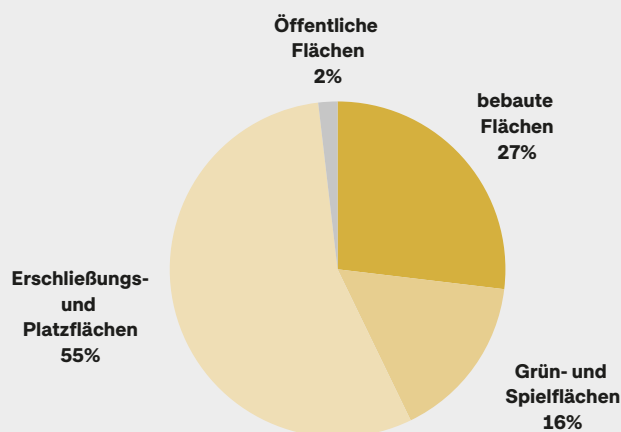


### GFZ



## 14% Nutzungsmischung

### Flächenanteile



# Typologie 3 – Baufelder durchmischen

## Eine Quartierstypologie für die Äußere Stadt

Eine Kombination verschiedener Gebäudetypen formt heterogene Baufelder mit räumlichen Schwerpunktsetzungen über große, gemischt genutzte Gebäude. Durch die zum Teil bewusst reduzierten Abstände großer Gebäude zur kleinen Nachbarbebauung gelingt es, die Dichte auf ein angemessenes Niveau für die Äußere Stadt zu erhöhen.

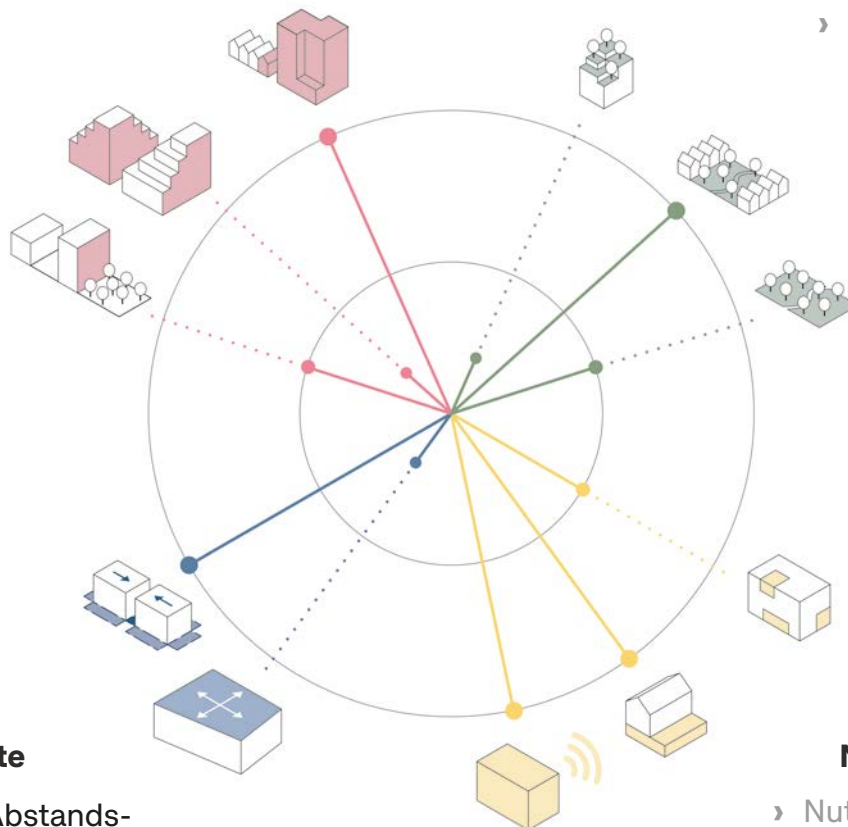
Das besondere Merkmal dieser Quartierstypologie ist das Verhältnis der Gebäude zum Grünraum, welcher sowohl Erschließungsfunktionen für den Fuß- und Radverkehr übernimmt als auch die Gemeinschaftsfläche ist. In den Baufeldinnenbereichen befinden sich private Gärten und der ruhende Verkehr. Dieser wird baufeldweise und damit typologieübergreifend organisiert, ebenso wie weitere geteilte Infrastrukturen.

### Vertikale Dichte

- › Groß und Klein
- › Maßstabshybrid
- › Lageorientierte Entwicklung

### Grüne Vielfalt

- › Nutzbare Dachflächen
- › Grüne Erschließung
- › Multifunktionale Freiräume



### Horizontale Dichte

- › Überlagernde Abstandsflächen
- › Tiefe Gebäude

### Nutzungsvielfalt

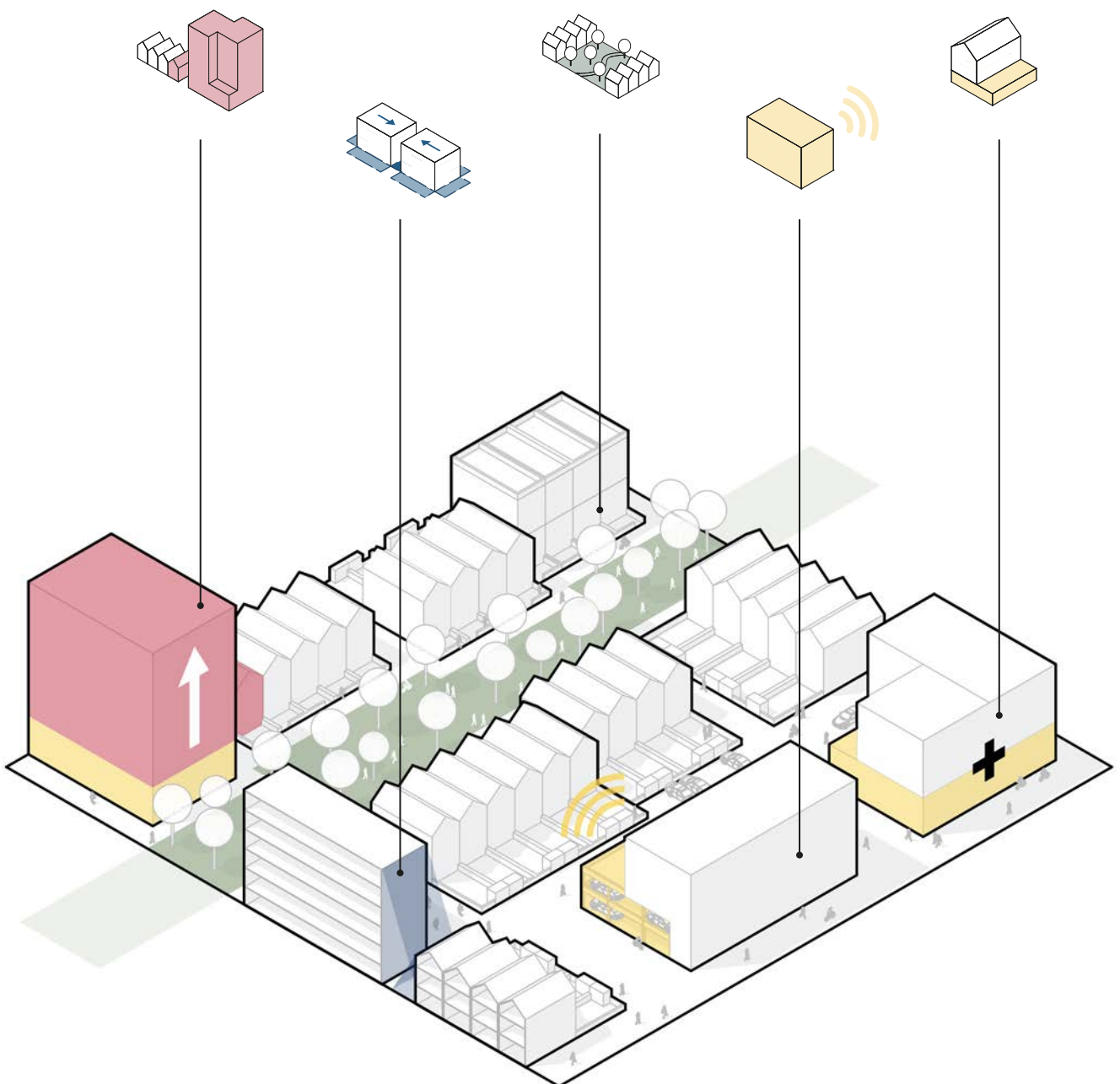
- › Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit
- › Stadt stapeln
- › Infrastrukturelles Teilen



Durch Stapelung und Integration von Nicht-Wohnnutzungen in die größeren Gebäudekörper gelingt eine gute Nutzungsmischung. Die Kombination unterschiedlicher Gebäudetypologien in einem Baufeld ermöglicht eine gute soziale Durchmischung. Dazu können soziale Angebote wie Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftstreffs, Pflege,

Begegnungsorte und weitere teilbare Infrastrukturen (Werkstätten, zuschaltbare Zimmer) kommen.

Die begrünten und mit Photovoltaik belegten Dachflächen dienen primär dem Klimaschutz. Regenwasser kann in den Grünflächen versickern.

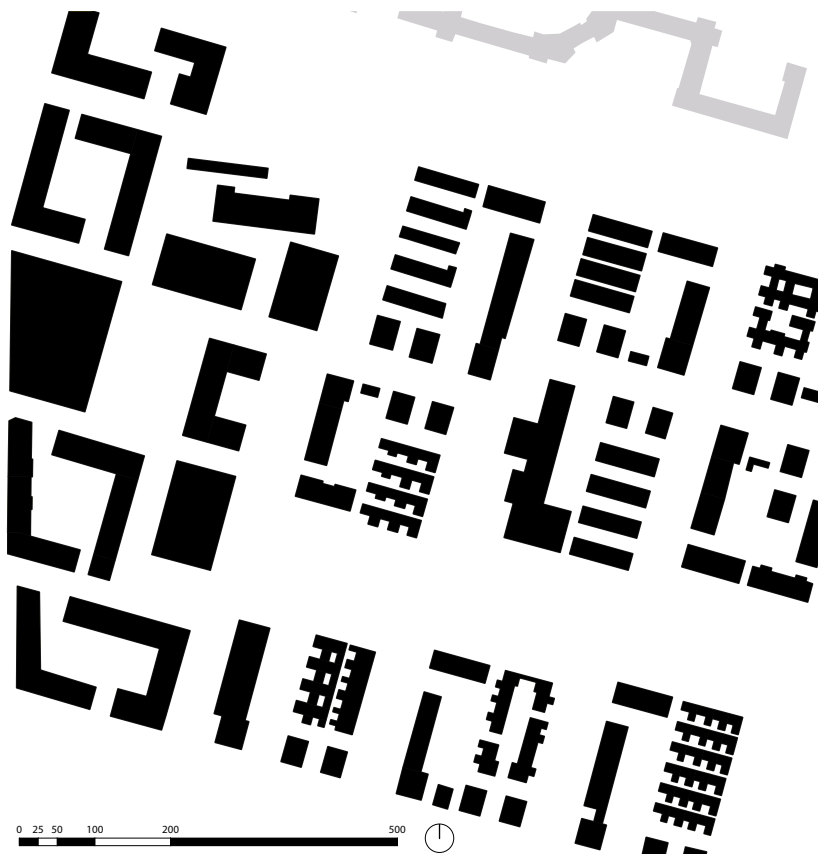


### Abbildung: Quartierstypologie 3 – Baufelder durchmischen

## Referenzprojekte



© Architektur Werkstatt Vallentin



© OpenStreetMap contributors

### Wohnquartier Prinz-Eugen-Park in München (DE)

GSP Architekten,  
Architektur Werkstatt Vallentin

0,6    Quartiersdichte  
60    WE/ha

Verschiedene Gebäudetypologien wie Mehrfamilienhäuser, Zeilenbau und Einfamilienhäuser stehen in Clustern angeordnet, umgeben von großzügigen Grünflächen. Den Schwellenbereichen zwischen den sehr unterschiedlichen Wohnformen wurde große entwurfliche Aufmerksamkeit gewidmet. Das wirkt sich positiv auf das gemeinschaftliche Neben- und Miteinander im Quartier aus.



## Herstructurering wijk Holtenbroek in Zwolle (NL)

De Zwarte Hond

0,7      Quartiersdichte  
81      WE/ha

Alle Gebäude haben ihre Adresse an den verbindenden grünen Achsen. Das kontrastreiche, trotzdem harmonische Nebeneinander von großen und kleinen Gebäuden unterschiedlicher Typologien verleiht dem Quartier eine besondere Qualität und angemessene Dichte. Die Unterbringung der PKW erfolgt konsequent in den privaten Baufeldinnenbereichen. Auf teure Stellplatzlösungen konnte daher vollständig verzichtet werden.



© Scagliola & Brakkee

## Anwendung Typologie 3 – Baufelder durchmischen

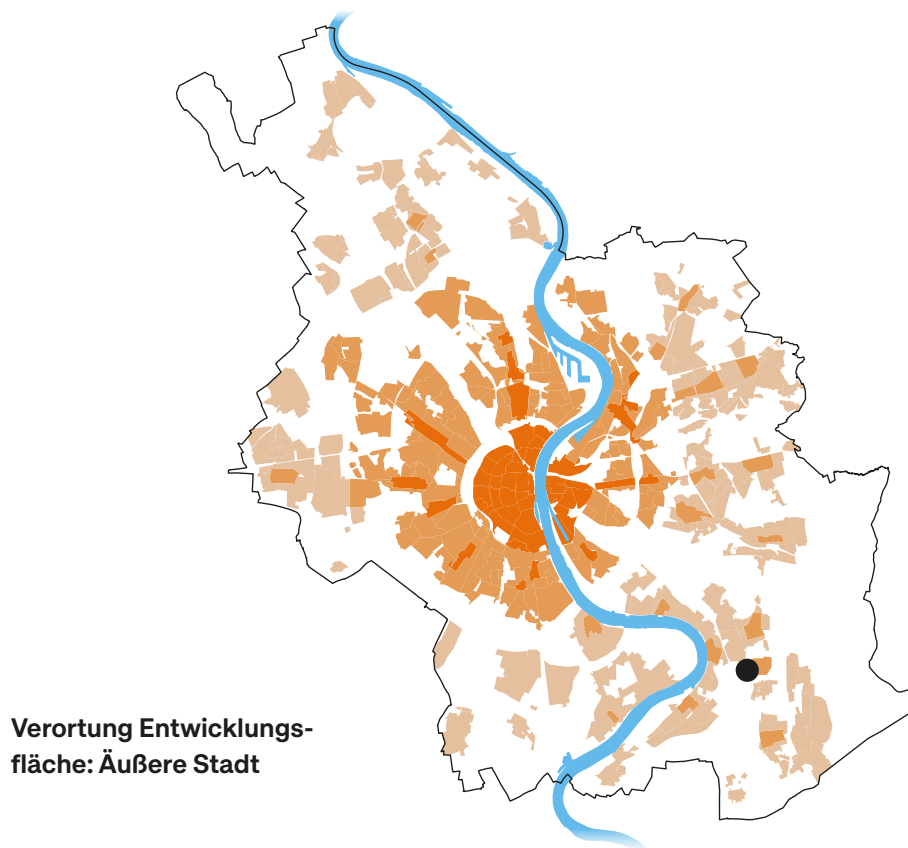
### Porz-Elsdorf, Stadtbezirk Porz

**14,6 ha Entwicklungsfläche**

**Ziel: Quartiersdichte höher 0,8**

Die betrachtete Entwicklungsfläche in Porz-Elsdorf im Stadtbezirk Porz umfasst eine Fläche von ca. 14,6 Hektar und ist durch eine sehr heterogene Umgebung geprägt. Im Norden und Osten grenzt die Fläche an die bestehenden Siedlungsstrukturen in Urbach und Elsdorf, im Westen schließen sich die Ausläufer des Gewerbe- und Industriegebiets Porz an.

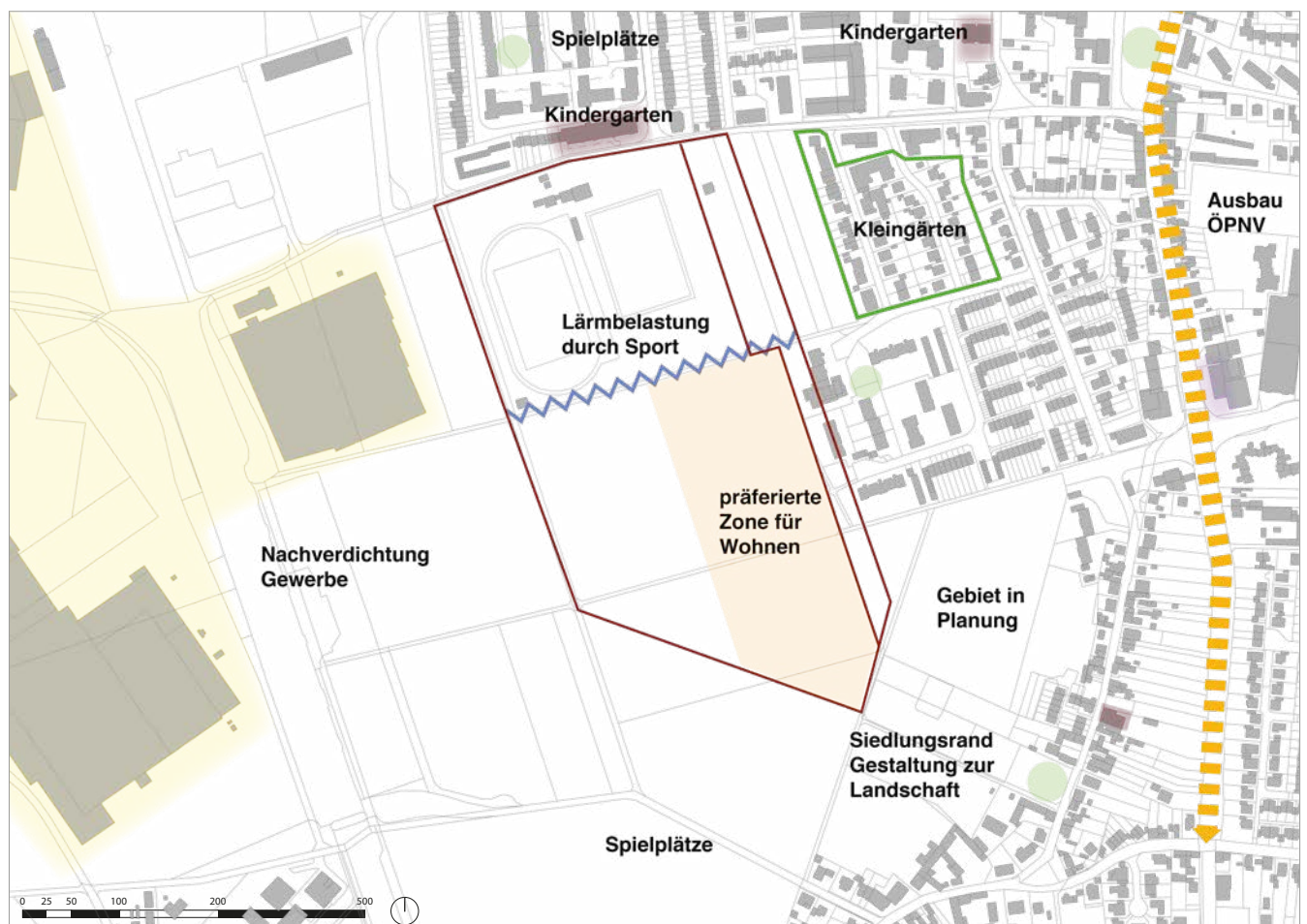
Die nächstgelegene SPNV-Haltestelle Porz ist ca. 1,2 km entfernt. Im direkten Umfeld der Entwicklungsfläche verkehren mehrere Buslinien, die Strecke entlang der Frankfurter Straße soll zukünftig weiter ausgebaut werden.





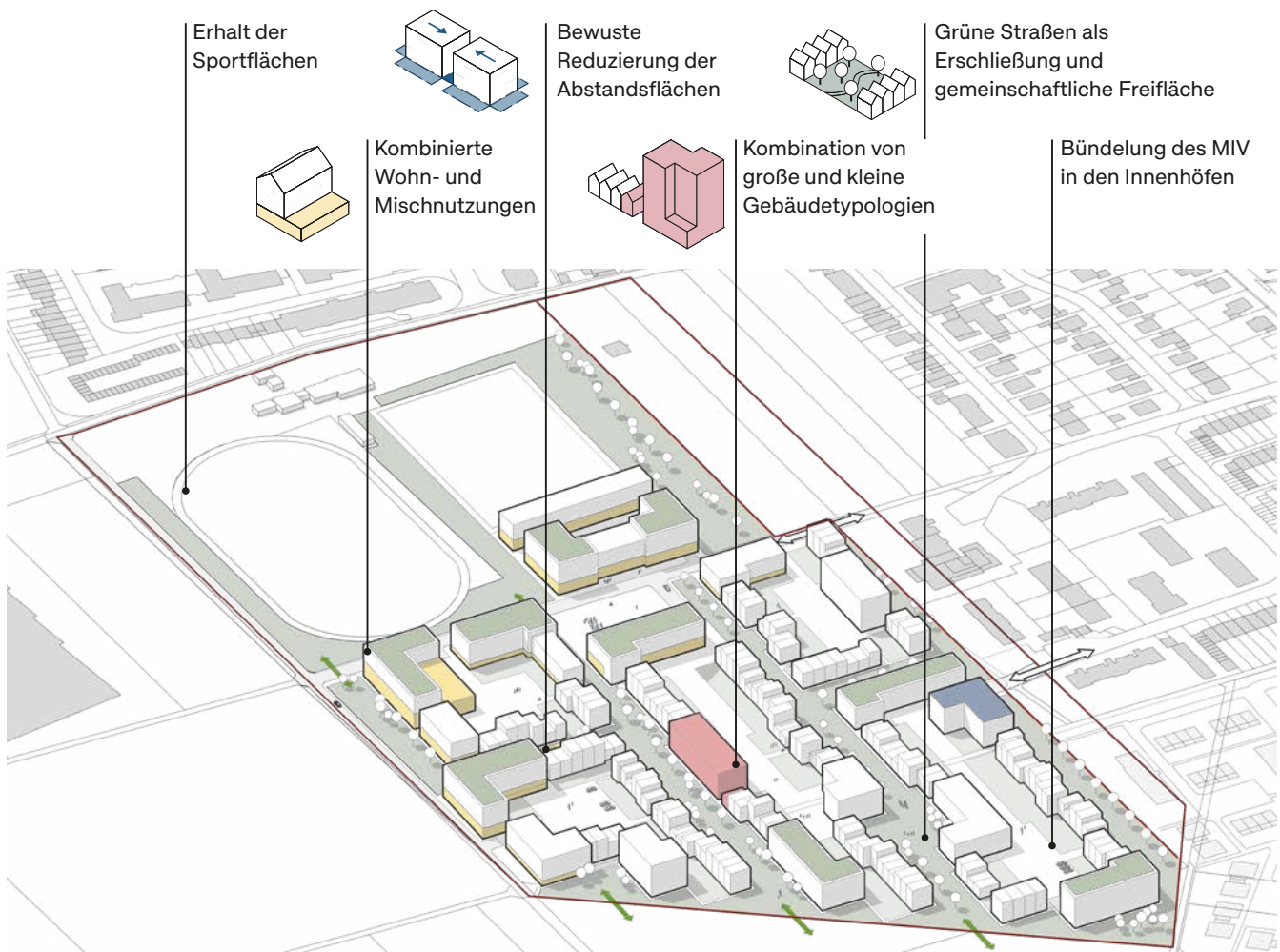
Die angrenzende Wohnbebauung setzt sich aus vielen Typologien zusammen: dreigeschossige Zeilenbauten neben Einfamilien- und Reihenhäusern, neuere Mehrfamilienhausprojekte und im Osten bis zu achtgeschossige Solitärbauten. Der nördliche Teil der Entwicklungsfläche ist durch Sportanlagen belegt, Spielplätze sind an mehreren Stellen in der Umgebung vorhanden.

Durch die Grundschule Kupfergasse, mehrere Kindergärten sowie Einzelhandelsangebote entlang der Kaiserstraße und Frankfurter Straße ist eine gute Versorgung für das Quartier vorhanden, welche durch Zusatzangebote (z. B. Begegnungsorte und Pflege) der neuen Bebauung weiter ausgebaut werden kann.



**Ausgangssituation Entwicklungsfläche Porz-Elsdorf**

Das Anwendungsbeispiel unterteilt die Entwicklungsfläche in mehrere Baufelder, die jeweils mit einer Mischung aus Typologien beplant sind. Die Gebäude gruppieren sich um Innenhöfe, in denen sowohl private und gemeinschaftliche Grünflächen Platz finden, als auch die motorisierte Erschließung gebündelt wird. Zwischen den Baufeldern dienen grüne Straßen der Erschließung und als gemeinschaftliche Freifläche. Ergänzend werden die Dachflächen der großen Gebäudevolumen als gemeinschaftliche Grünflächen aktiviert.



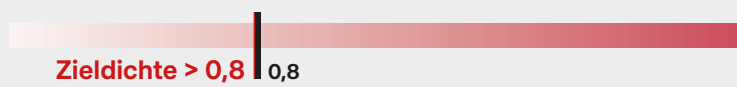
Anwendungsbeispiel Porz-Elsdorf

Die Kombination von zwei- bis viergeschossigen Reihenhäusern mit vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern erzeugt eine adäquate Dichte. Nicht-Wohnnutzungen im Sockel zum Quartiersplatz sowie Richtung Gewerbegebiet unterstützen die Verdichtung und beleben das Quartier.

### Kennwerte Anwendungsbeispiel Porz-Elsdorf

Entwicklungsfläche in ha 14,6  
Wohneinheiten je ha / insg. 75 / 1.098

#### Quartiersdichte

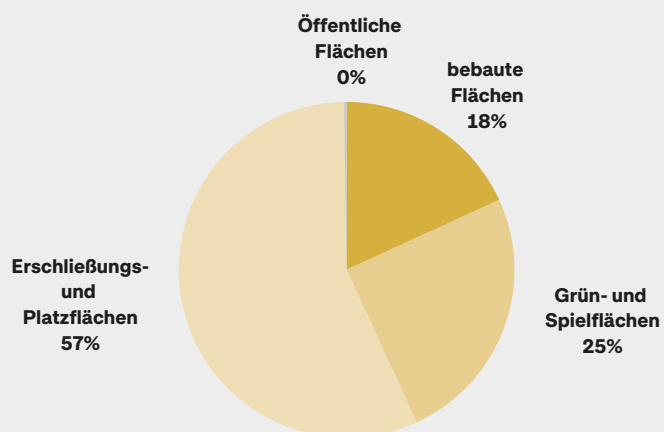


#### GFZ



## 15 % Nutzungsmischung

#### Flächenanteile



# Typologie 4 – Blöcke ausdifferenzieren

## Eine Quartierstypologie für die Innere Stadt sowie ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt

Der klassische Blockrand wird mit variablen Höhen und zusätzlichen besonderen Nutzungen in den Sockelgeschossen intensiviert und diversifiziert. Die neue Blockrandbebauung kann aus unterschiedlichen Gebäudetypologien, wie z.B. Mehrfamilienhäusern und gestapelten Reihenhäusern gebildet werden.

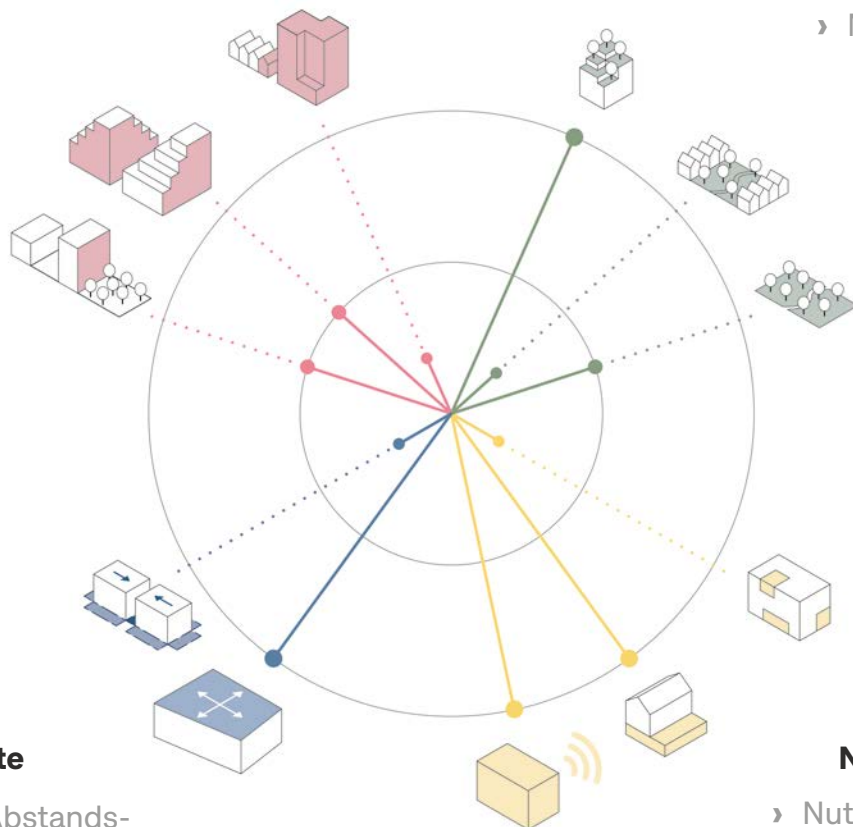
Der motorisierte Individualverkehr wird zu großen Teilen an strategischen Punkten abgefangen und in Tiefgaragen untergebracht. So können große Bereiche der quartiersinternen Erschließung dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten bleiben.

### Vertikale Dichte

- › Groß und Klein
- › Maßstabshybrid
- › Lageorientierte Entwicklung

### Grüne Vielfalt

- › Nutzbare Dachflächen
- › Grüne Erschließung
- › Multifunktionale Freiräume



### Horizontale Dichte

- › Überlagernde Abstandsflächen
- › Tiefe Gebäude

### Nutzungsvielfalt

- › Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit
- › Stadt stapeln
- › Infrastrukturelles Teilen

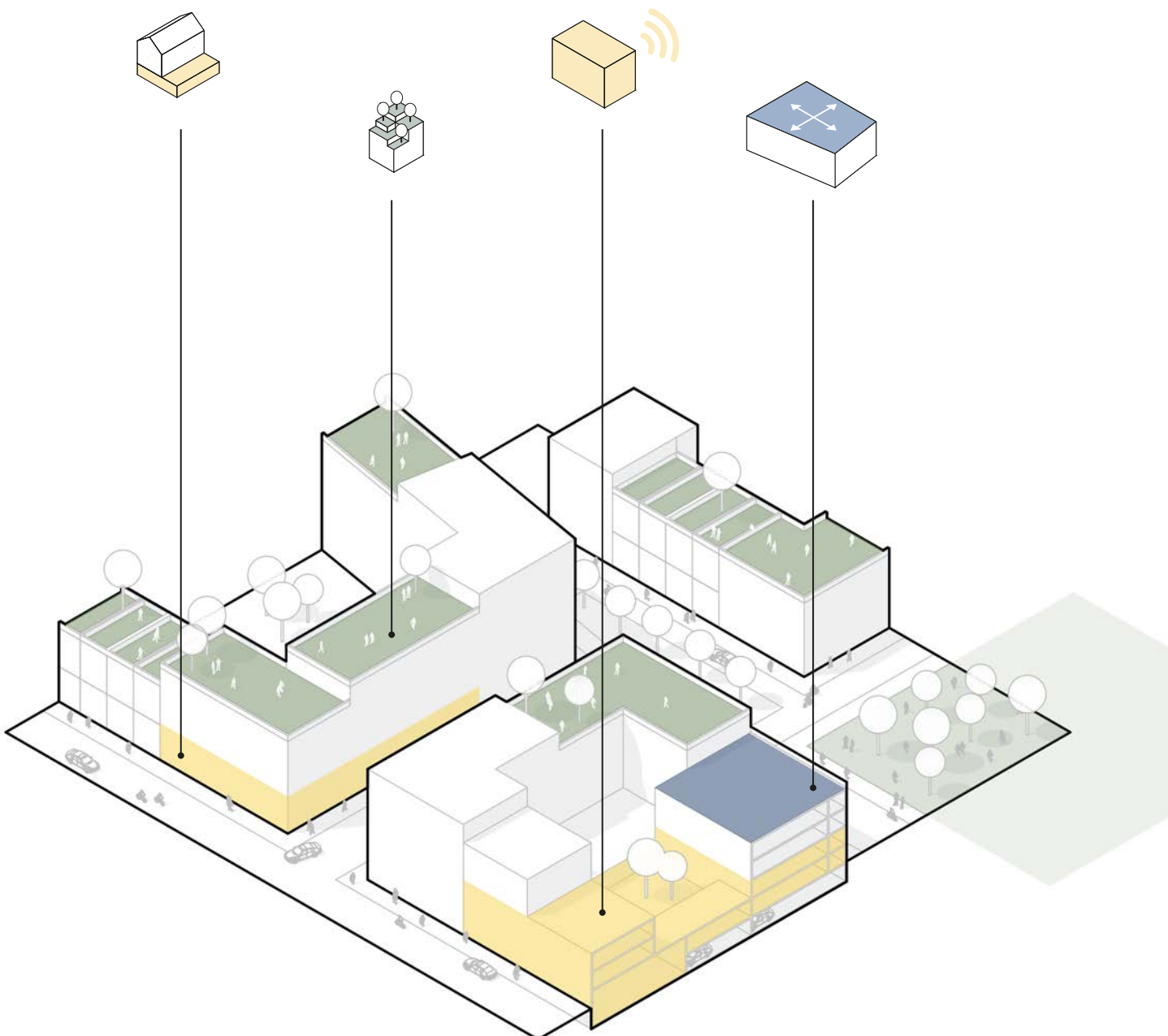


Durch Vorgartenbereiche und gezielt gesetzte gewerblich genutzte Erdgeschosszonen werden die Straßenräume belebt. Öffentliche und soziale Einrichtungen wie Kitas, Schulen, Pflege und Begegnungsorte, die in den Block integriert sind, beleben zusätzlich das Quartier.

Die Gemeinschafts- und Grünbereiche teilen sich in öffentliche Parkflächen und private Gärten in den großzügigen Höfen auf. Die

ausdifferenzierte Höhenentwicklung erlaubt eine intensive Dachnutzung für private und gemeinschaftliche Zwecke.

Eine hochwertige und grüne Gestaltung der Höfe, ergänzt durch bodengebundene Fassadenbegrünung und begrünte, mit Photovoltaik belegte Dachflächen, können einen guten Beitrag für die klimagerechte Stadt leisten. Private Dachterrassen sind zusätzlich wichtige persönliche Rückzugsräume.



Quartierstypologie 4 – Blöcke ausdifferenzieren

## Referenzprojekte



© bogevischs buero / Julia Knop



### Drei Höfe in München (DE) bogevischs buero

1,5    Quartiersdichte  
99    WE/ha

Die genossenschaftliche Wohnanlage „Drei Höfe“ ist ein Beispiel für verdichtetes Wohnen: Innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur wurde der Bestand rückgebaut und durch die Neubebauung zusätzlicher, hochwertiger Wohnraum mit Gemeinschaftsräumen, Gewerbeeinheiten sowie ausreichend Stellplätzen geschaffen.

© OpenStreetMap contributors

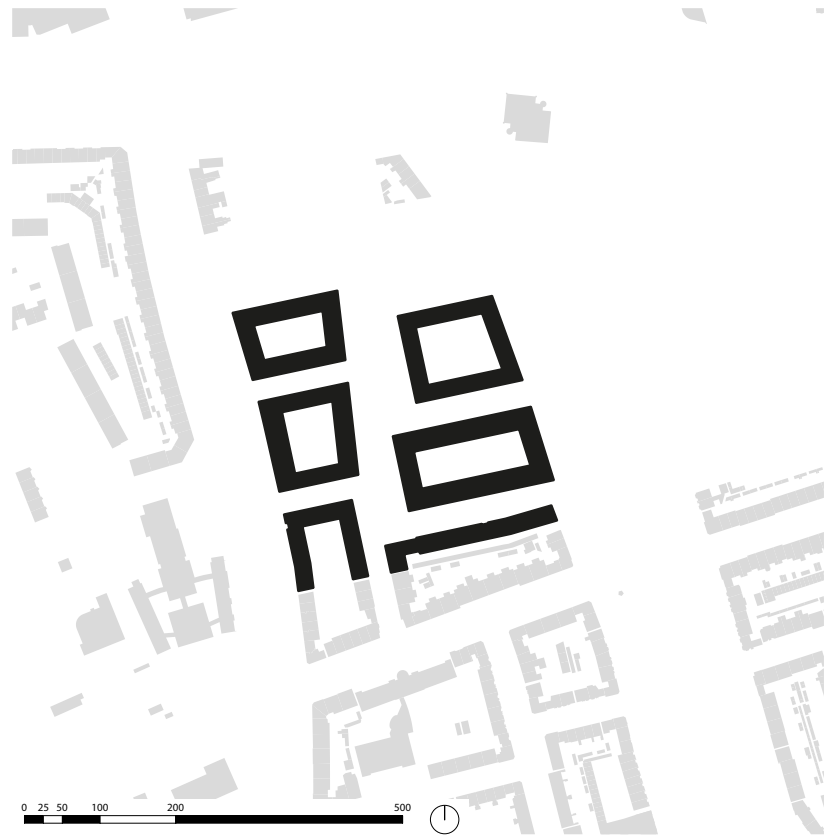


## Herstrukturierung Grunobuurt in Groningen (NL)

De Zwarte Hond

1,6      Quartiersdichte  
183      WE/ha

Mit einem breiten Spektrum an Wohnungstypen bietet das Quartier Grunobuurt Wohnmöglichkeiten für alle. Im gesamten Viertel werden im Erdgeschoss liegende Wohnungen direkt von der Straße aus erschlossen und beleben so das Umfeld. Variable Gebäudehöhen von 3 bis 7 Geschossen ermöglichen eine intensive Dachnutzung und Maßstabssprünge im Quartier.



© OpenStreetMap contributors



© De Zwarte Hond



© Gerard van Beek



© Harry Cock

## Anwendung Typologie 4 – Blöcke ausdifferenzieren

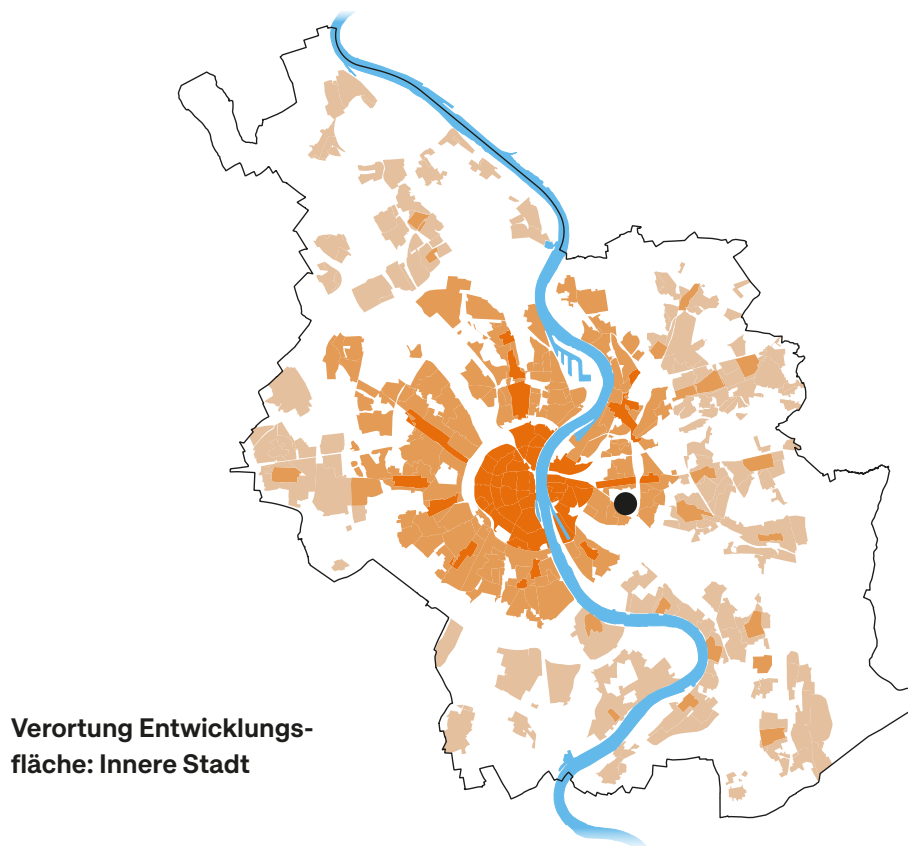
### Humboldt-Gremberg, Stadtbezirk Kalk

**3,5 ha Entwicklungsfläche**

**Ziel: Quartiersdichte höher 1,2**

Die betrachtete Entwicklungsfläche in Humboldt-Gremberg im Stadtbezirk Kalk umfasst eine Fläche von ca. 3,5 Hektar und befindet sich in einem sehr heterogenen Bauumfeld. Die umliegenden Flächen sollen langfristig zu einem Gründungs- und Innovationszentrum ausgebaut werden.

Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle Trimbornstraße liegt in ca. 800 m Entfernung, entlang der Gremberger Straße im Süden verkehren mehrere Busverbindungen.

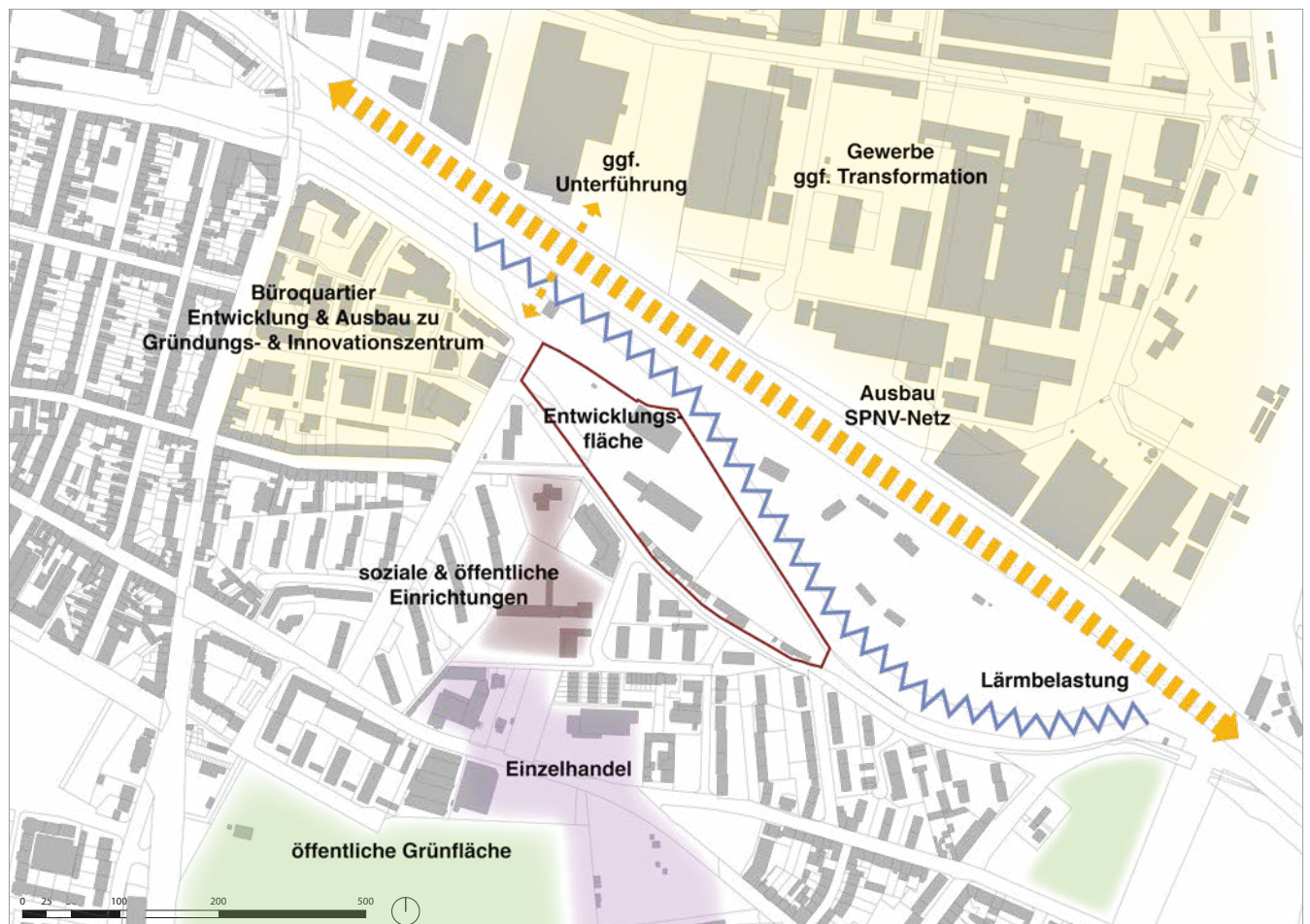




Die Wohnbebauung im direkten Umfeld besteht in weiten Teilen aus drei- bis viergeschossigem Zeilenbau, ein achtgeschossiges Wohngebäude bietet einen Orientierungspunkt.

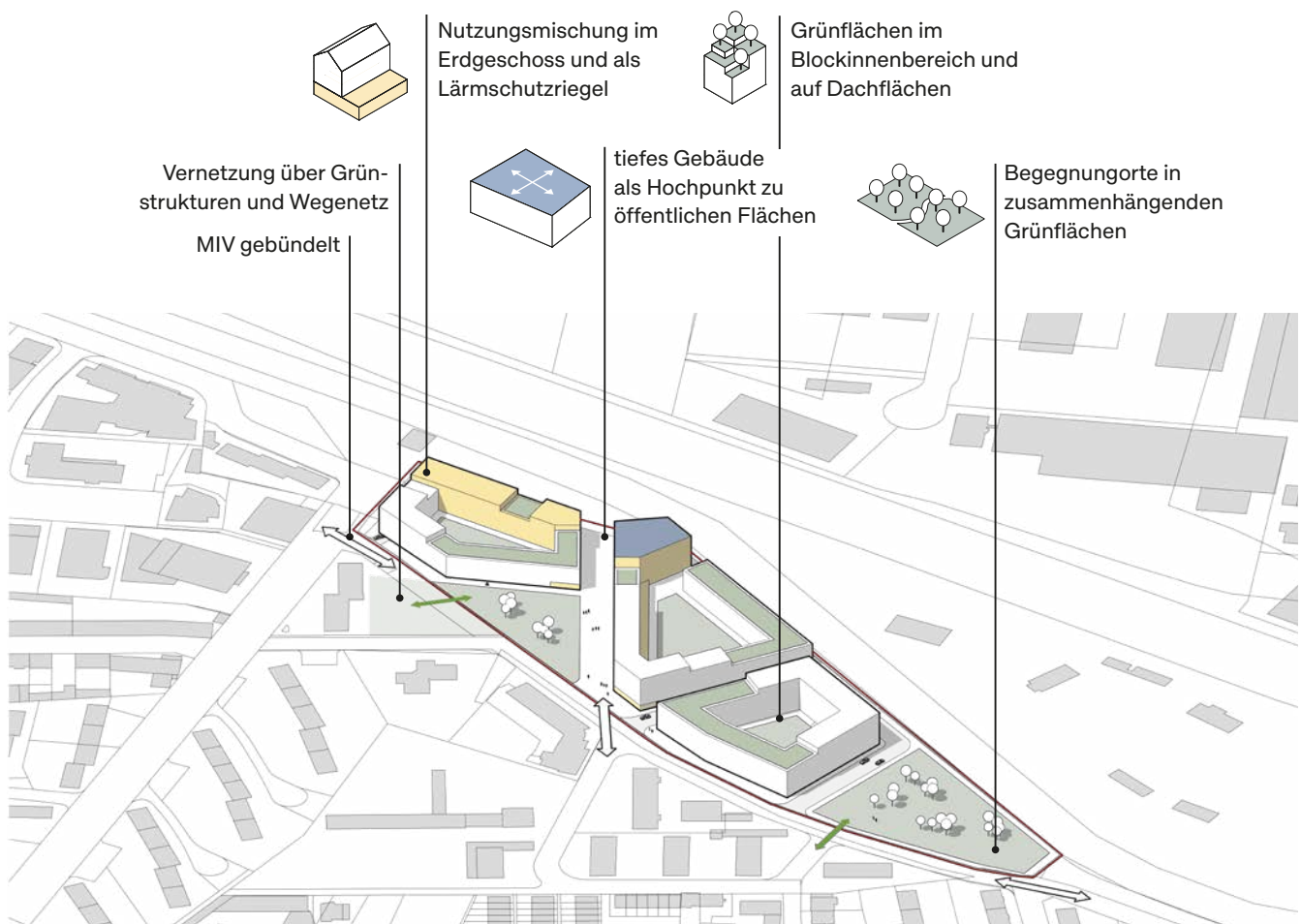
Durch die Gemeinschaftsgrundschule Lohmarer Straße, das Jugendzentrum Gremberg sowie Einzelhandelsangebote entlang der Gremberger Straße ist eine Grundversorgung für das Quartier vorhanden, welche durch Zusatzangebote (z. B. Begegnungsorte und Pflege) der neuen Bebauung ergänzt werden kann.

Öffentliche Grün- und Sportflächen sind durch den Park an der Lenzwiese mit Bike-Trail sowie einigen Spielplätzen bereits vorhanden und können angebunden oder weiterentwickelt werden.



**Ausgangssituation Entwicklungsfläche Humboldt-Gremberg**

Das Anwendungsbeispiel besteht aus drei polygonalen Blockrandstrukturen. Die bestehenden Straßen werden weitergeführt und vernetzten das Quartier mit der Bestandsbebauung. Die Staffelung der Gebäudehöhen von vier bis sechs Geschossen unterstützt diese Vernetzung. Zu den Gleisen und an stadträumlich markanten Stellen erhöht sich die Geschosshöhe, sodass mehr Dichte geschaffen wird. Ein Hochpunkt stiftet zusätzlich Identität und erhöht die Dichte weiter.



Anwendungsbeispiel Humboldt-Gremberg

Herausfordernde Gebäudelagen, z.B. entlang der Bahnstrecke und im Erdgeschoss der autofreien Quartiersstraße, werden zur Belebung und weiteren Verdichtung mit Nicht-Wohnnutzungen und einer größeren Gebäudetiefe ausgebildet.

Der MIV wird in Tiefgaragen gebündelt, sodass weite Teile der Entwicklungsfläche autofrei erschlossen und intensiv durchgrünt werden können.

Die Dachflächen und Höfe im Blockinneren enthalten private und gemeinschaftliche Grünflächen, zwei zentrale öffentliche Grünflächen dienen dem Quartier als Erholungsfläche.

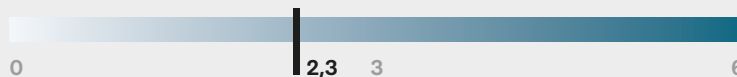
### Kennwerte Anwendungsbeispiel Humboldt-Gremberg

Entwicklungsfläche in ha 3,5  
Wohneinheiten je ha / insg. 117 / 413

#### Quartiersdichte

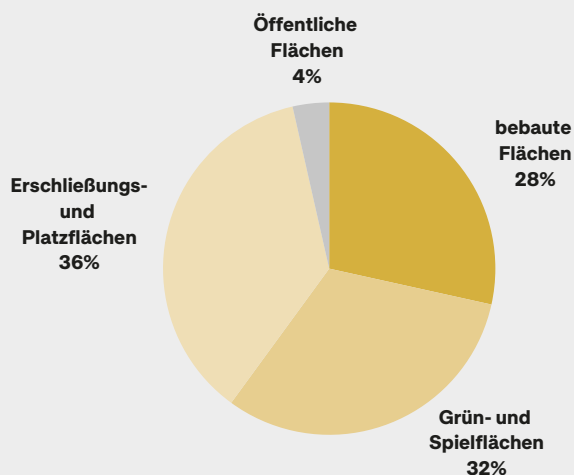


#### GFZ



## 26% Nutzungsmischung

#### Flächenanteile



# Typologie 5 – Raumfolgen setzen

## Eine Quartierstypologie für die Innere Stadt sowie ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt

Tiefe Baukörper, die von allen Seiten erschlossen werden, gliedern durch ihre besondere Setzung den Stadtraum. Die tiefen Baukörper eignen sich gut für ein vielfältiges und innovatives Angebot von Wohnungstypen.

Der öffentliche Raum ist überwiegend dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Der MIV wird am Quartierseingang abgefangen und in Tiefgaragen geleitet.

Das Quartier wird durch gewerbliche Erdgeschossnutzungen, insbesondere an den Plätzen, bespielt und dient der Nachbarschaft als Treffpunkt. So ergibt sich eine kleinteilige Nutzungsmischung.

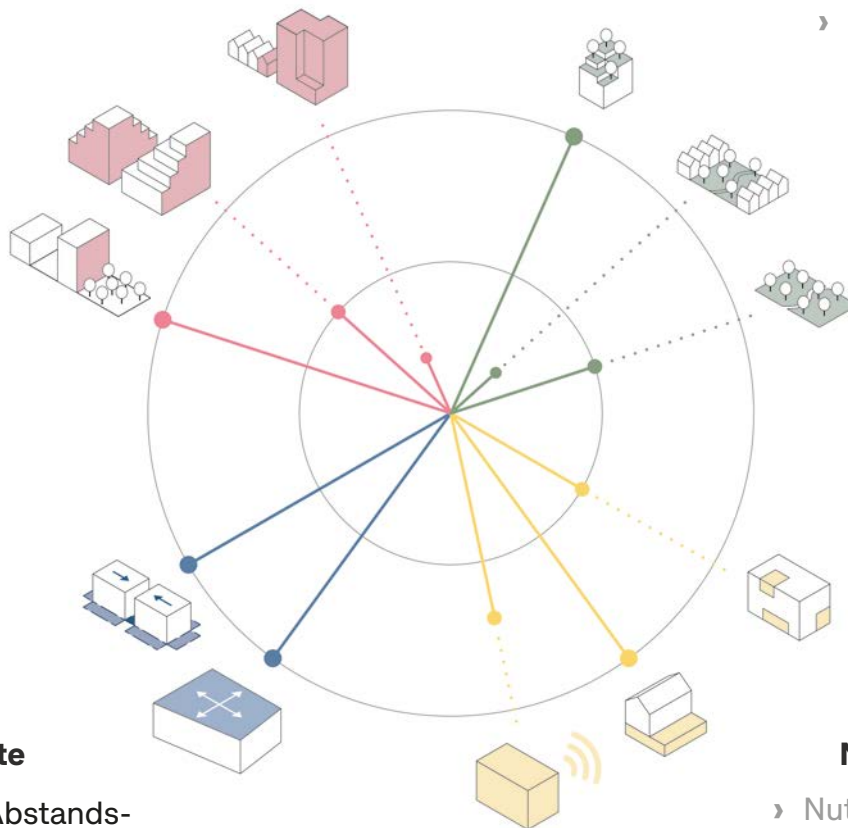
Ergänzende untereinander teilbare Infrastrukturen gibt es auf Quartiersebene sowie innerhalb der Gebäude.

### Vertikale Dichte

- › Groß und Klein
- › Maßstabshybrid
- › Lageorientierte Entwicklung

### Grüne Vielfalt

- › Nutzbare Dachflächen
- › Grüne Erschließung
- › Multifunktionale Freiräume



### Horizontale Dichte

- › Überlagernde Abstandsflächen
- › Tiefe Gebäude

### Nutzungsvielfalt

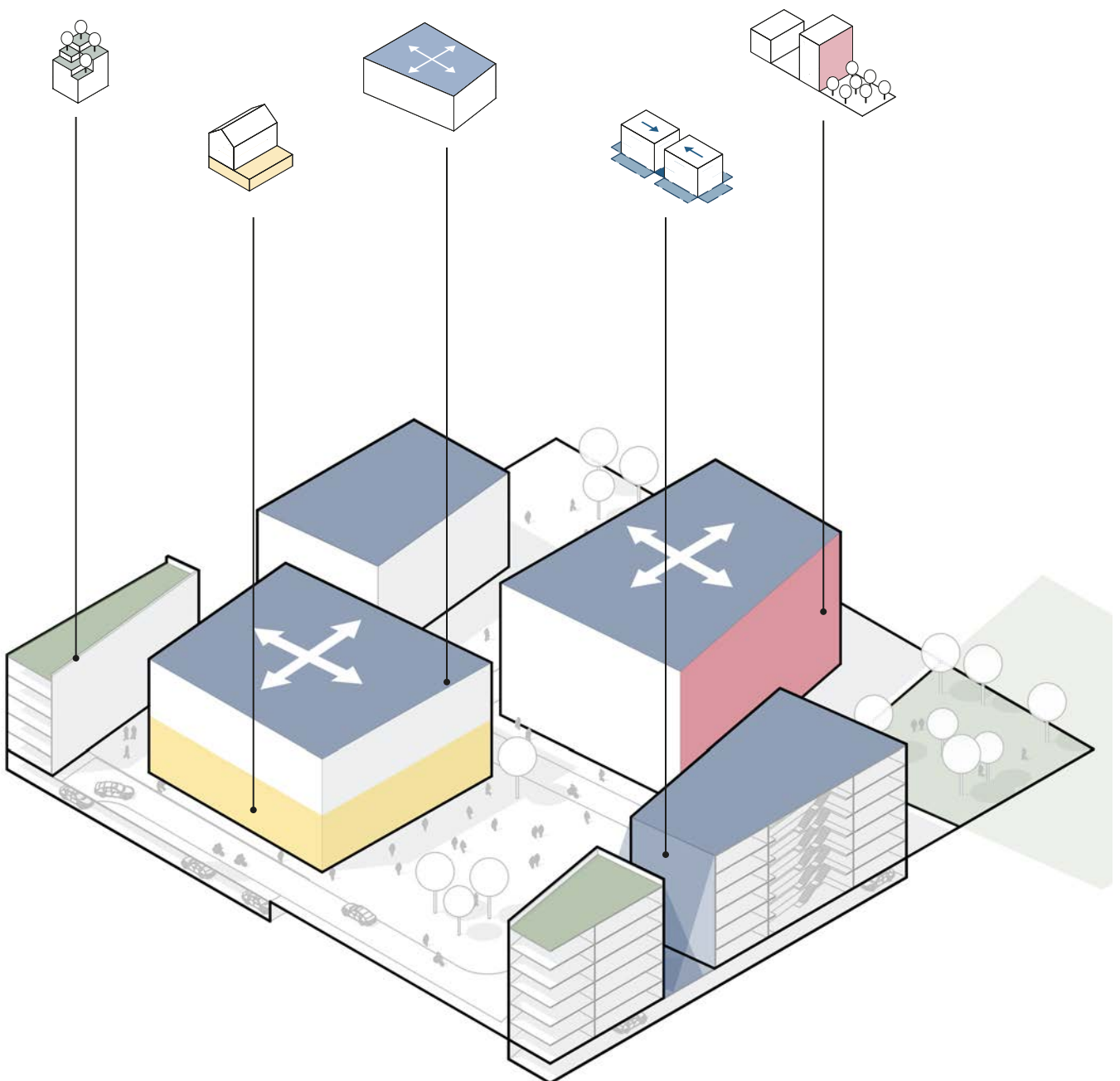
- › Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit
- › Stadt stapeln
- › Infrastrukturelles Teilen



Durch einen Fokus auf Gemeinschaftsflächen kann der Flächenverbrauch je Bewohner\*in reduziert werden.

Im direkten Wohnumfeld befinden sich großzügige Grün- und Freiflächen, die als urbane Freiräume zu verstehen sind. Außerdem werden Teile der Dachflächen als gemeinschaftliche Gärten genutzt.

Die Aktivierung der Dachflächen als Gärten, Retentionsflächen oder zur Energiegewinnung sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen können „Urban Heat“ entgegen wirken. Durch geringe Abstandsflächen entstehenden zudem eine zusätzliche Verschattung.

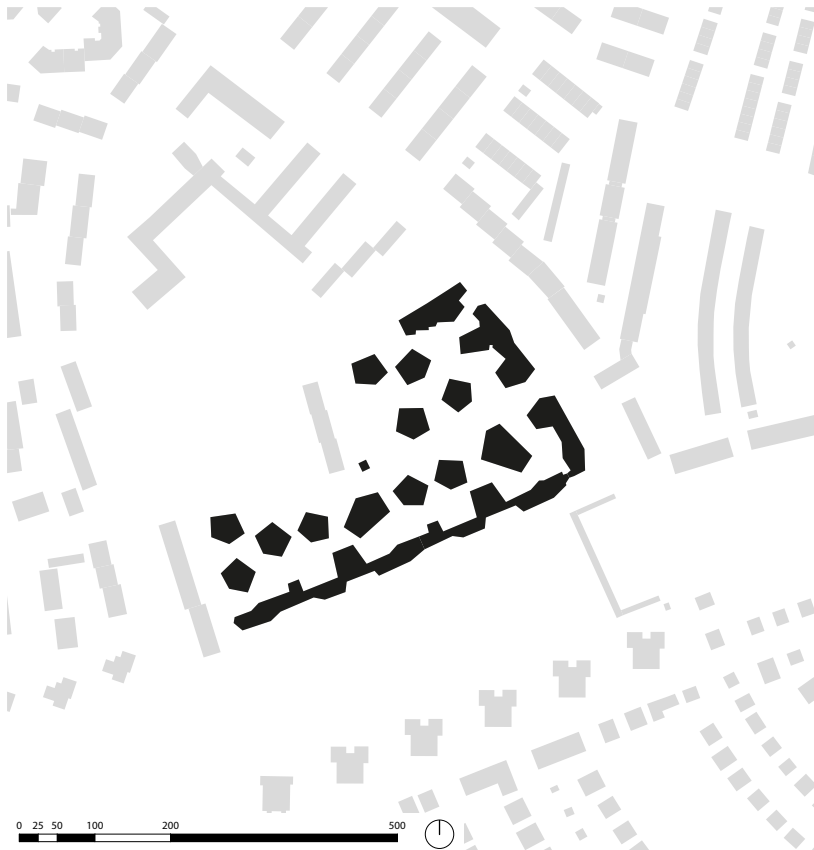


Quartierstypologie 5 – Raumfolgen setzen

## Referenzprojekte



© AllesWirdGut Architektur



© OpenStreetMap contributors

### Wohnquartier Ludlstraße in München (DE)

AllesWirdGut Architektur

1,6    Quartiersdichte  
107   WE/ha

Frei zueinander stehende Punkthäuser werden zur nahen Autobahn hin durch eine Wand aus zusammengezogenen Punkthäuser abgegrenzt. Die polygonalen Formen bieten vielfältige Wohnformen und werden durch ein Familienzentrum und eine Kita ergänzt. Der Freiraum strukturiert das Quartier und wird durch einzelne Erdgeschossnutzungen bespielt.



## Mehr als Wohnen in Zürich (CH)

Duplex Architekten

1,9 Quartiersdichte

110 WE/ha

In Clustern angeordnete Solitäre bilden ein System von Wegen, Plätzen und Freiräumen und ermöglichen gemeinschaftliches und nutzungsgemischtes Wohnen. Vielfältige Wohnformen und Grundrisse stellen das Miteinander ins Zentrum. Große, tageslichthelle Treppenhäuser in den tiefen Gebäudekörpern dienen der Belichtung und als Gemeinschaftsräume.



© OpenStreetMap contributors



© Johannes Marburg



## Anwendung Typologie 5 – Raumfolgen setzen

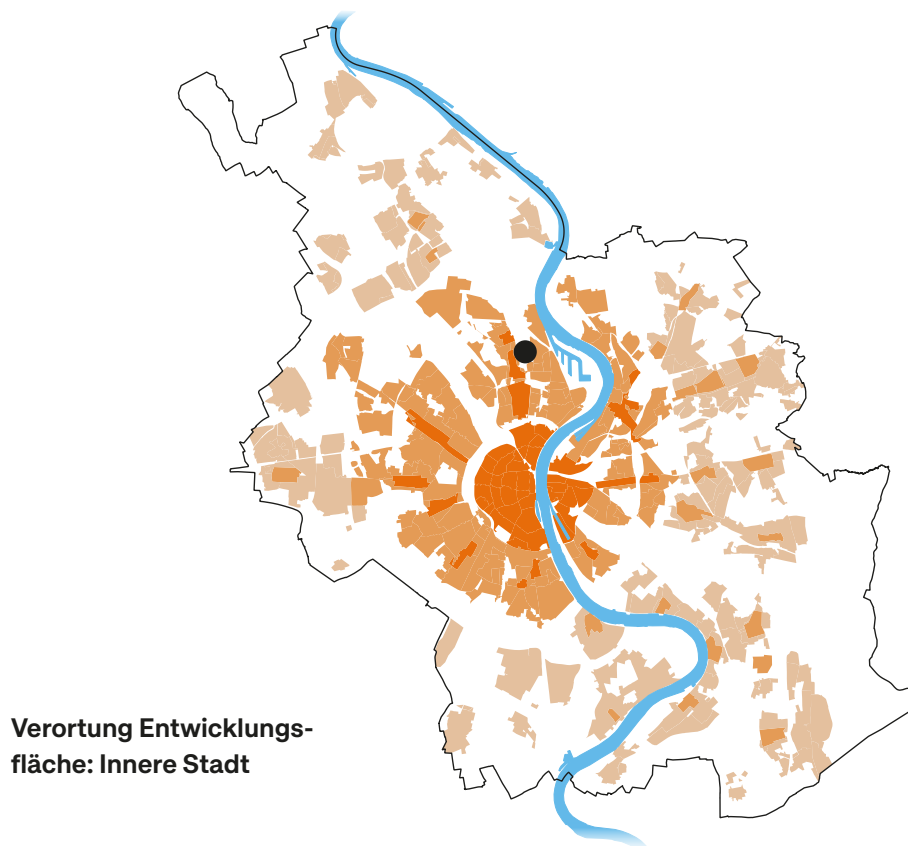
### Weidenpesch, Stadtbezirk Nippes

**3,1 ha Entwicklungsfläche**

**Ziel: Quartiersdichte höher 1,2**

Die betrachtete Entwicklungsfläche in Weidenpesch im Stadtbezirk Nippes umfasst eine Fläche von ca. 3,1 Hektar und befindet sich an einer städtischen „Rückseite“. Die umliegenden Flächen sind auf der einen Seite durch großzügige Sportflächen geprägt, auf der anderen Seite durch eine stellenweise durchbrochene Blockrandbebauung mit teilweise gewerblich genutzten Höfen.

Die Straßenbahn-Anbindung entlang der Neusser Straße ist sehr gut. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle Geldernstraße / Parkgürtel liegt südlich in ca. 2,5 km Entfernung.



Die Wohnbebauung im direkten Umfeld besteht in weiten Teilen aus einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung, die vereinzelt durch zehngeschossige Wohnhäuser oder flächigen Einzelhandel durchbrochen wird. Die angrenzenden Rückseiten sind durch private Gärten und kleinteilige gewerbliche Nutzungen geprägt.

Durch eine Schule und Kitas in der näheren Umgebung und durch das Bezirkszentrum entlang der Neusser Straße verfügt das Quartier über eine gute Versorgung.

Öffentliche Frei- und Sportflächen sind durch die Bezirkssportanlage Weidenpesch sowie einige Spielplätze bereits vorhanden und können an das Quartier angebunden werden.

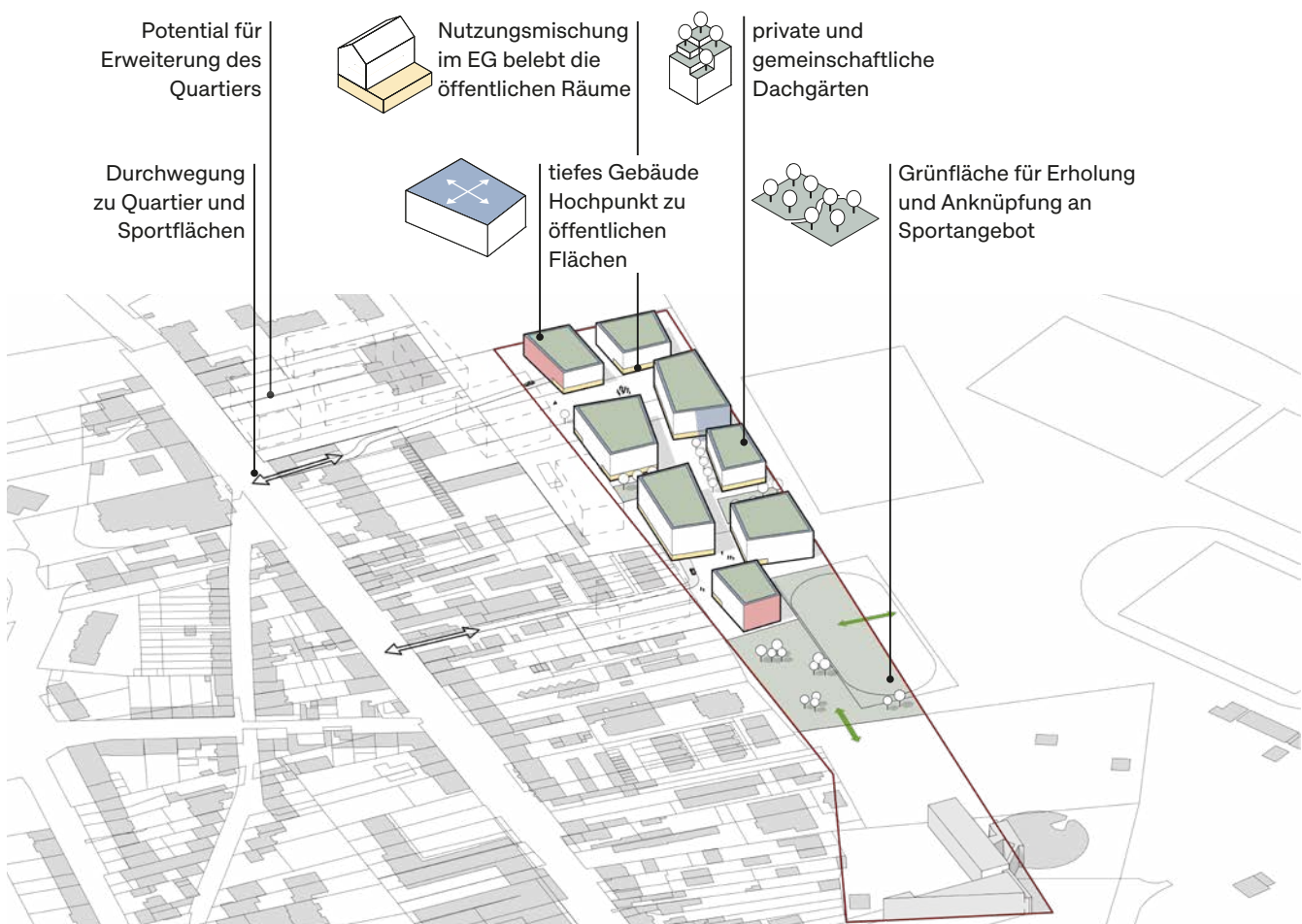


**Ausgangssituation Entwicklungsfläche Weidenpesch**



Das Anwendungsbeispiel besteht aus tiefen, locker gesetzten Gebäudedekörpern, die vom Außenraum umschlossen sind. So ergeben sich spannende Plätze sowie Grünraumsituationen und -abfolgen. Eine homogene Gebäudehöhe beruhigt den heterogenen Bestand und schafft eine klare, aber dennoch offene Kante zu den Sportplätzen.

Erdgeschossige Nicht-Wohnnutzungen wie zum Beispiel Kitas, Schulen, Pflege, Begegnungsorte oder Gewerbe beleben das Quartier und führen zu einer angemessenen Verdichtung.



Anwendungsbeispiel Weidenpesch

Der MIV wird in Tiefgaragen gebündelt, sodass weite Teile der Entwicklungsfläche autofrei erschlossen und intensiv durchgrünt werden können.

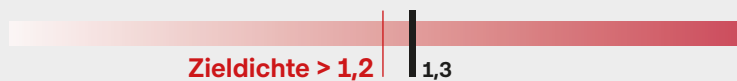
Die Dachflächen enthalten private und gemeinschaftliche Grünflächen, eine zentrale öffentliche Grünfläche dient dem Quartier als Naherholungsfläche.

Der modulare Aufbau des Quartiers bietet vielfältige Anschlusspunkte für eine Weiterführung des städtebaulichen Prinzips auf den angrenzenden privaten Grundstücken.

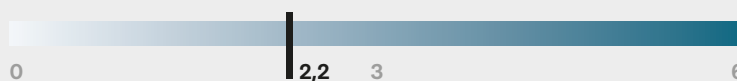
### Kennwerte Anwendungsbeispiel Weidenpesch

Entwicklungsfläche in ha 3,1  
Wohneinheiten je ha / insg. 139 / 434

#### Quartiersdichte

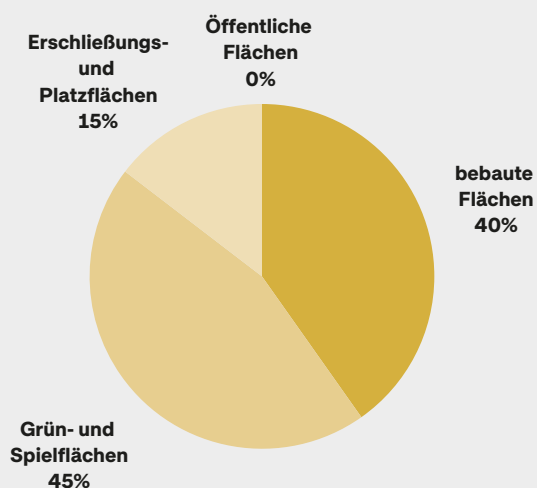


#### GFZ



### 7% Nutzungsmischung

#### Flächenanteile



# Typologie 6 – Vertikale entwickeln

## Eine Quartierstypologie für die Innenstadt sowie ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt

Ausgangspunkt dieser Quartierstypologie ist die in der Innenstadt häufig vorkommende Blockrandbebauung. Die Dichte wird durch vereinzelt gesetzte Hochpunkte\* (40 – 60 m) deutlich erhöht. Dieses System kann auf ein gesamtes Quartier über mehrere Baufelder angewendet werden, funktioniert aber auch auf kleineren Entwicklungsflächen, wie sie in der Innenstadt häufig vorkommen.

Durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung der Innenstadtlagen können die Stellplätze

reduziert und die wertvolle Fläche effizient genutzt werden. Der ruhende Verkehr wird in öffentlichen Tiefgaragen untergebracht, um Mehrfachbelegungen der Stellplätze zu ermöglichen.

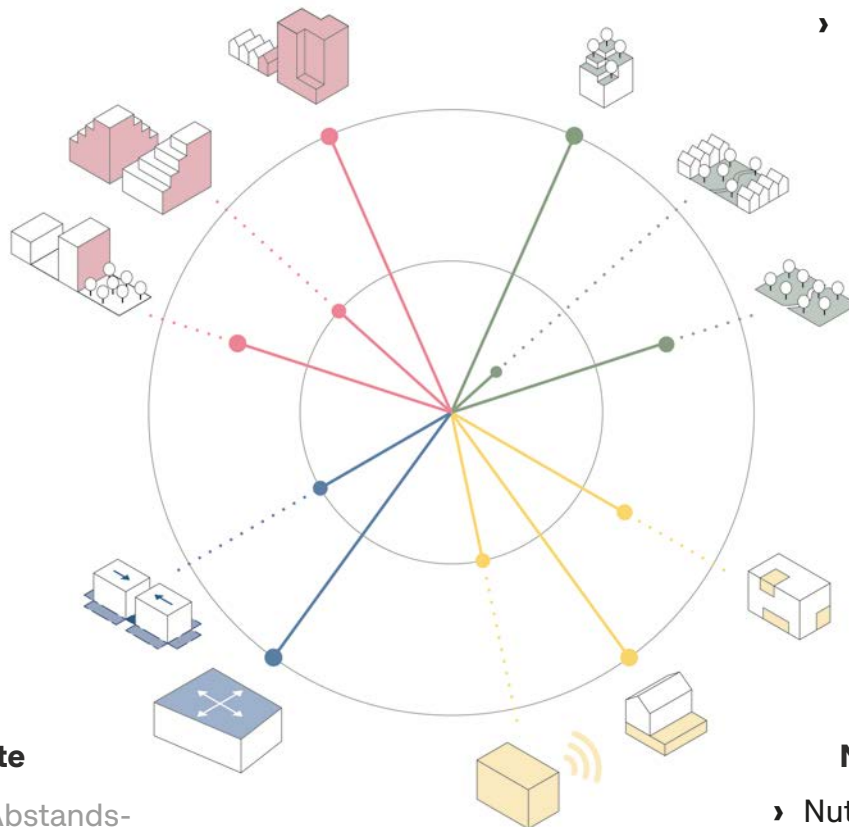
In die Gebäude integrierte und gestapelte Nutzungen generieren eine Nutzungsmischung in jedem Baufeld, so entsteht eine sehr urbane Typologie mit belebten Erdgeschossen. Nutzungsmischung ist hier ausdrücklich auch in der Vertikalen möglich.

### Vertikale Dichte

- › Groß und Klein
- › Maßstabshybrid
- › Lageorientierte Entwicklung

### Grüne Vielfalt

- › Nutzbare Dachflächen
- › Grüne Erschließung
- › Multifunktionale Freiräume



### Horizontale Dichte

- › Überlagernde Abstandsflächen
- › Tiefe Gebäude

### Nutzungsvielfalt

- › Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit
- › Stadt stapeln
- › Infrastrukturelles Teilen

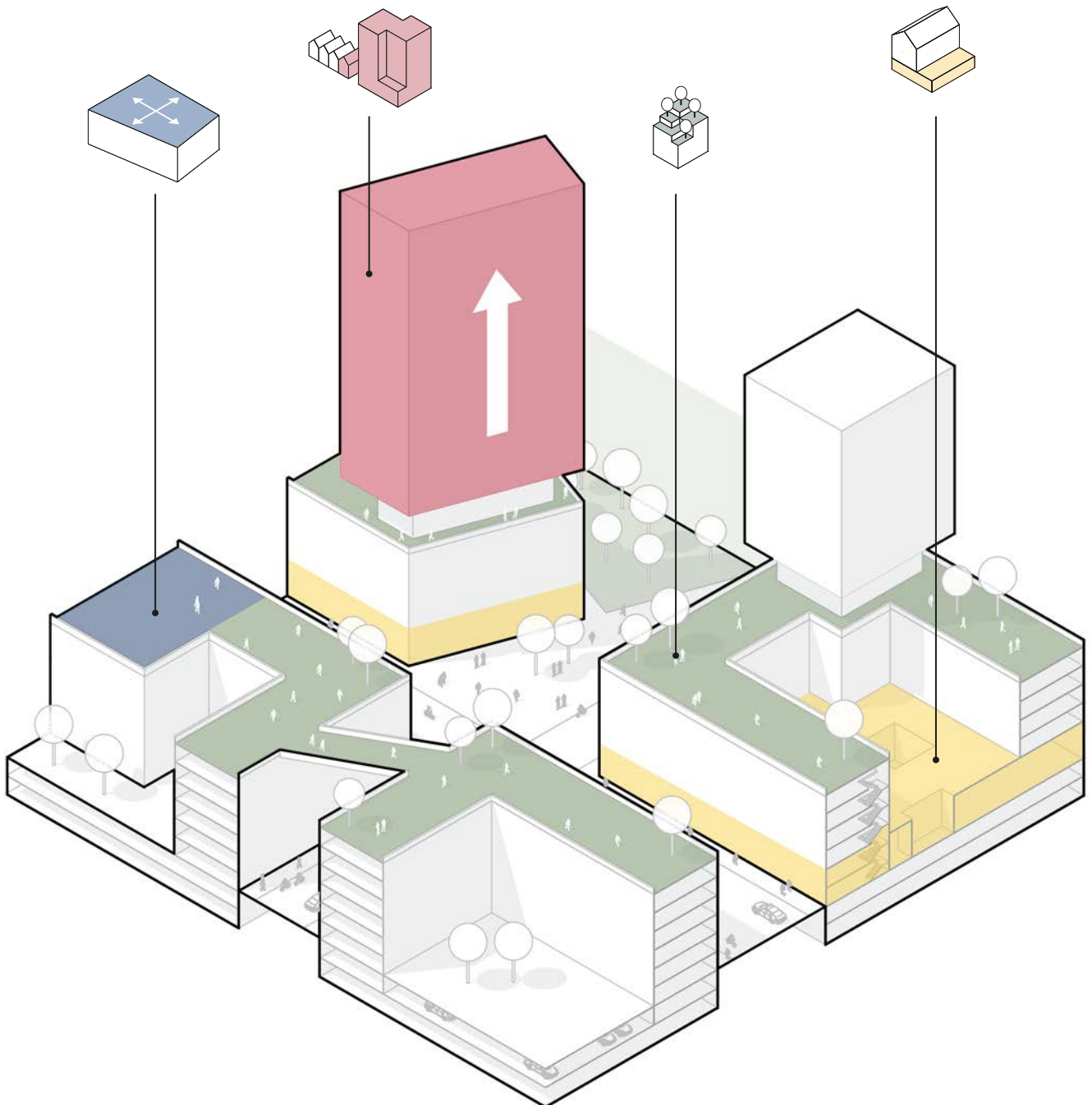


Öffentliche Funktionen sind ebenfalls gleichwertig in die Blockstrukturen, meist in den Erdgeschosszonen, integriert und mit Wohnnutzungen überbaut.

In den Innenhöfen der Blöcke befinden sich gemeinschaftliche Grünflächen, in Quartiersparks findet sich öffentliches Grün. Diese verdichteten, intensiv genutzten

Grünflächen werden zu zentralen Begegnungsorten. Auf den Dächern gibt es ergänzend gemeinschaftliche und private Freiflächen.

Der hohe Grad an Verschattung, intensiv genutzte Dachflächen und blockinterne Gärten wirken aktiv gegen sommerliche Hitze.



## Referenzprojekte



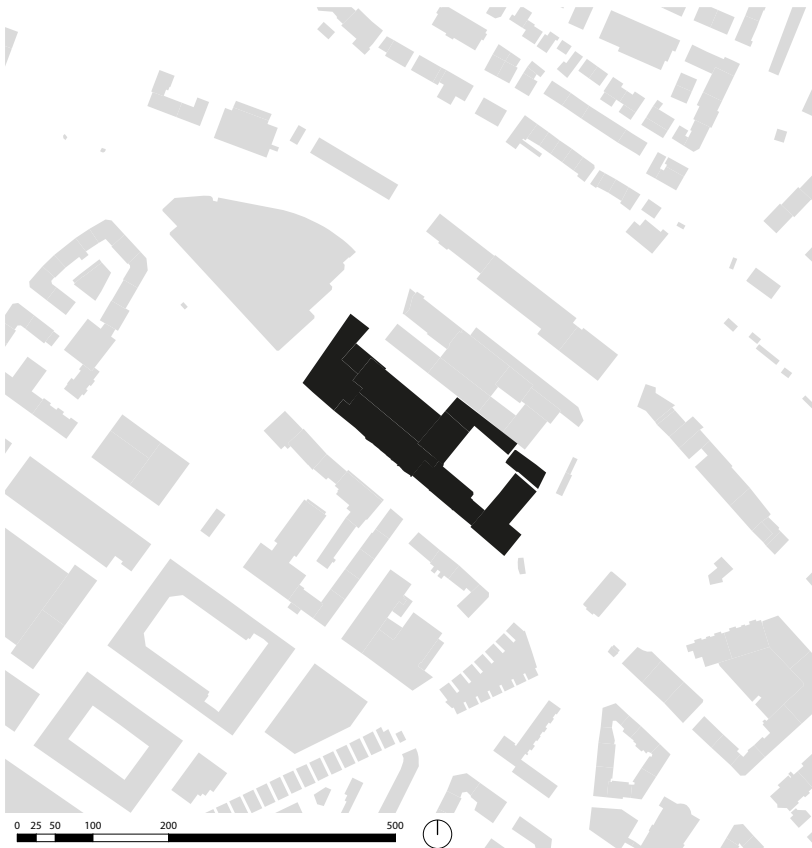
© Roman Keller



© Thies Wachter



© Thies Wachter



© OpenStreetMap contributors

### Löwenbräu-Areal in Zürich (CH)

Gigon/Guyer Architekten

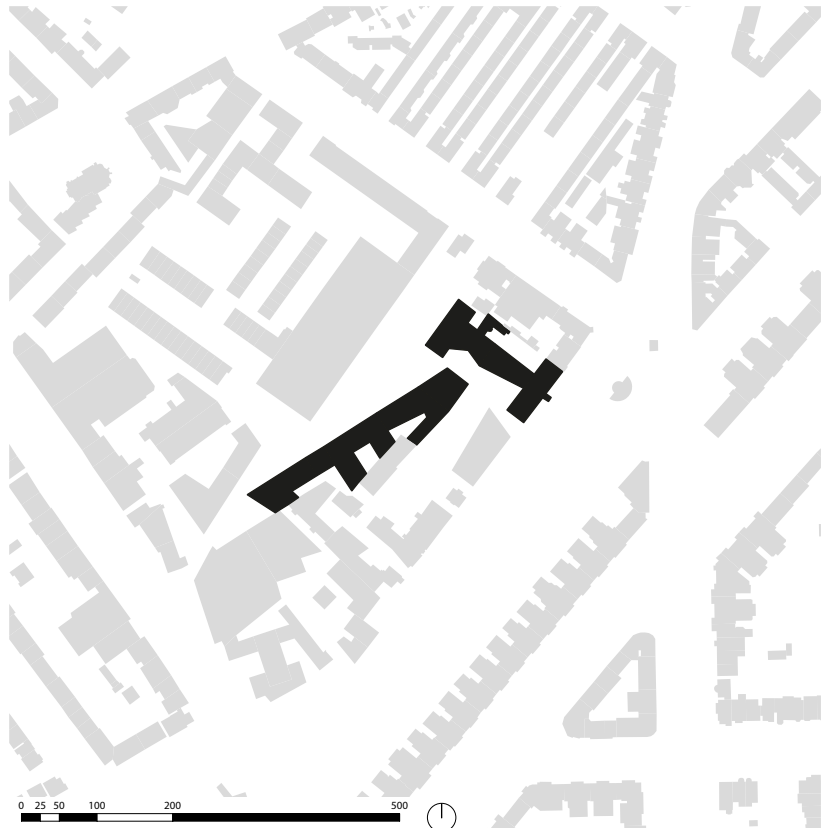
3,33 Quartiersdichte  
40 WE/ha

Das Projekt resultiert aus einer Umnutzung eines gewerblichen Komplexes. Dieser wurde durch Hochpunkten mit Wohn-, Büro- und Ausstellungsnutzungen ergänzt. Der denkmalpflegerische Erhalt der Bausubstanz bildet dabei eine wichtige Maßnahme für die Identität des ehemaligen Industriequartiers und belässt ein wichtiges Kapitel der Stadtgeschichte lesbar.

**Falkenried in Hamburg (DE)**  
**BOLLES+WILSON**

2,65 Quartiersdichte  
284 WE/ha

Auf dem Gelände der Straßenbahnwerkstätten Falkenried ist ein neuer multifunktionaler Stadtteil entstanden. Ein zentraler Baustein ist der Bürokomplex mit Wohnhochhaus, das die öffentliche Piazza und das Gesamtgebiet überschaut und den städtebaulichen Bezugspunkt des Viertels setzt. Im Quartier finden sich weitere Geschäfte und Gastronomie.



© OpenStreetMap contributors



© Christian Richters





## Anwendung Typologie 6 – Vertikale entwickeln

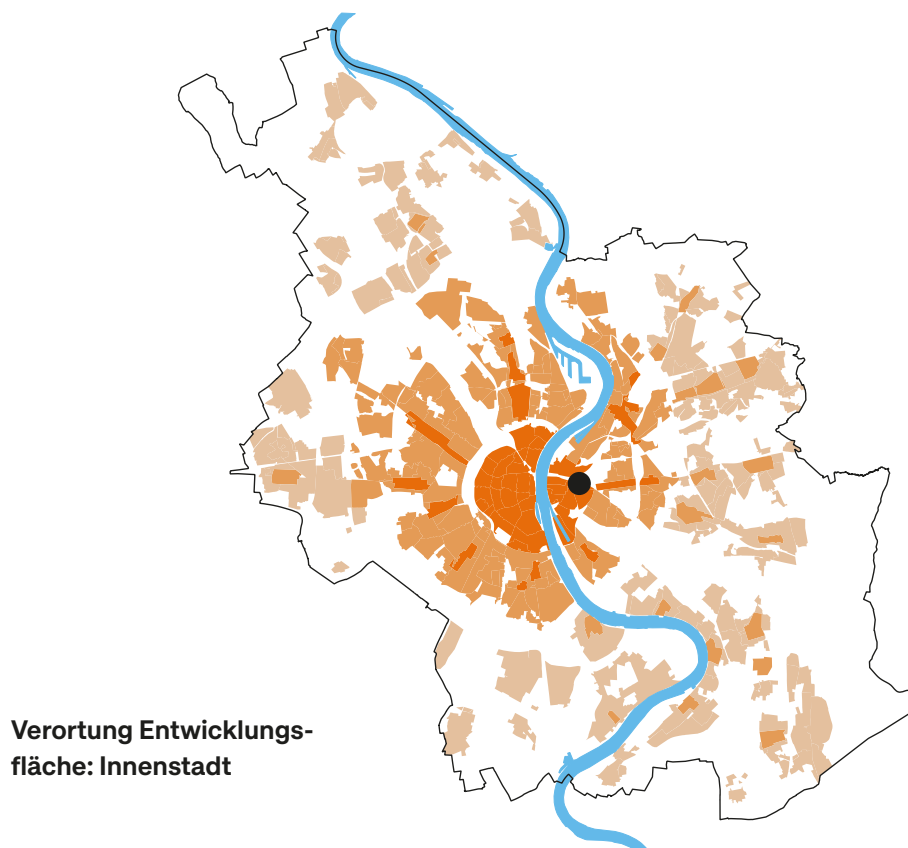
### Deutz, Stadtbezirk Innenstadt

**0,74 ha Entwicklungsfläche**

**Ziel: Quartiersdichte höher 1,5**

Die betrachtete Entwicklungsfläche in Deutz im Stadtbezirk Innenstadt umfasst eine Fläche von ca. 0,74 Hektar und befindet sich in einer Umgebung geprägt durch die Bahntrasse und große gewerblich genutzte Gebäude, wie der Lanxess Arena, Bürogebäuden sowie einigen großen Wohnhäusern. Südlich der Entwicklungsfläche liegt der Pyramidenpark.

Die SPNV-Verbindung ist sehr gut ausgebaut. Der nächstgelegene Bahnhof Köln Messe/Deutz liegt in nur ca. 1,5 km Entfernung, entlang der Gummersbacher Straße verkehren Busverbindungen.

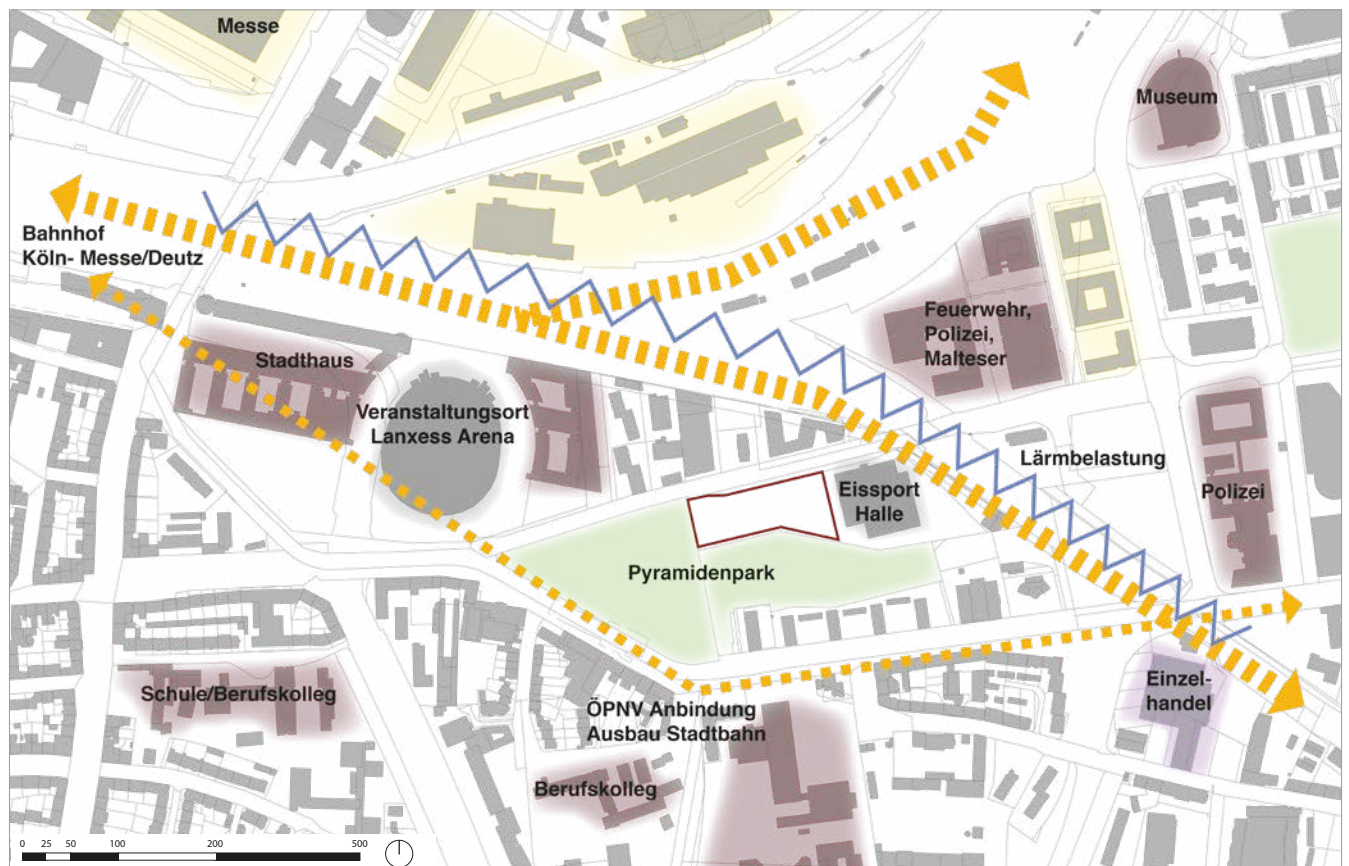


Die Wohnbebauung im direkten Umfeld besteht in weiten Teilen aus sechsgeschossigem Zeilenbau, ein 14-geschossiges Wohngebäude bietet einen Orientierungspunkt.

Das fußläufig erreichbare Einkaufszentrum Köln Aracaden in Köln Kalk, mehrere Schulen und Berufskollegien, sowie die Technische Hochschule Deutz bieten eine ausreichende Grundversorgung für das Quartier, welche durch Zusatzangebote (z. B. Begegnungsorte und Pflege) der neuen Bebauung ergänzt werden kann.

Öffentliche Grün- und Sportflächen sind durch den Pyramidenpark bereits vorhanden.

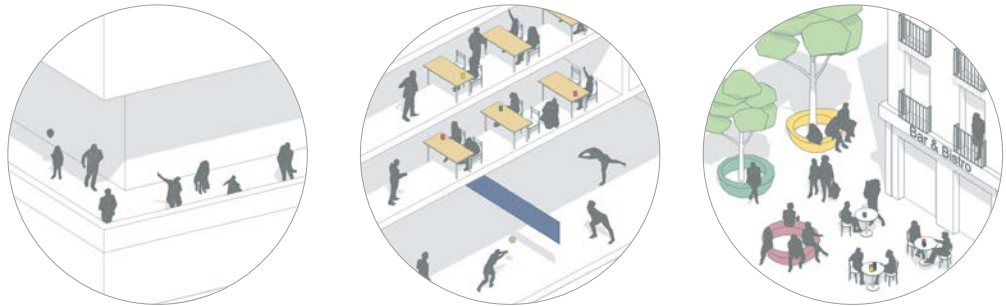
Die geringe Größe der Entwicklungsfläche ist typisch für die Potentialflächen in der Innenstadt.



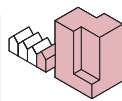
Ausgangssituation Entwicklungsfläche Deutz

Das Anwendungsbeispiel besteht aus zwei Gebäudekomplexen entlang der Gummersbacher Straße und ist somit direkt mit dem Bestand vernetzt.

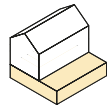
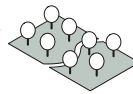
Die Gebäudekörper haben einen hohen gewerblichen Sockel und werden jeweils durch deutlich höhere Aufbauten mit Wohnfunktion ergänzt. Starke Gebäudevolumen schützen die Bewohner\*innen vor Lärmbelastung.



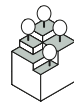
gezielte Hochpunkte  
sorgen für hohe Dichte



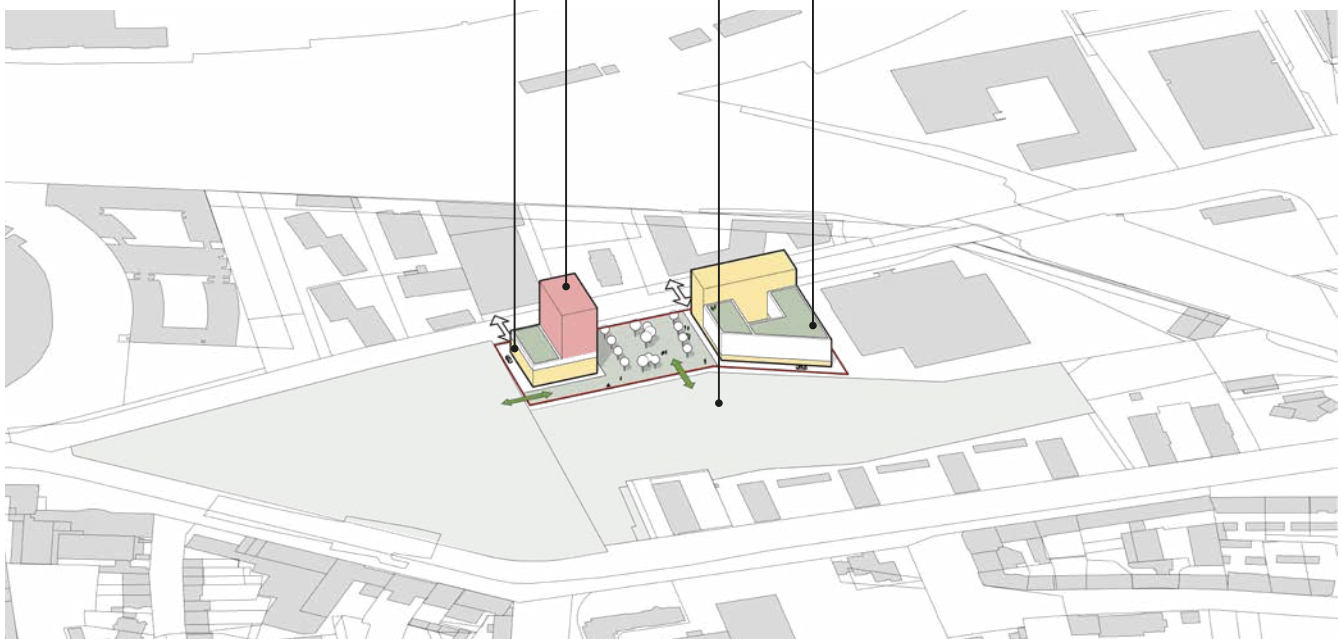
Erholungsfläche knüpft  
an öffentliches Grün an



hoher Anteil  
an Nutzungs-  
mischung im  
Sockel



Gründächer und  
Dachterrassen



Anwendungsbeispiel Deutz



Der kleine Park zwischen den Gebäuden dient dem Ensemble als Erholungsfläche und Grünflächennachweis.

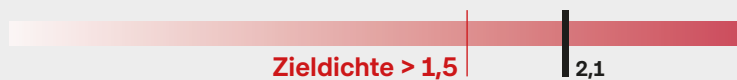
Die Dachflächen werden als Gründach, Gärten oder energetisch durch Photovoltaik genutzt.

Um eine hohe Dichte bei gleichzeitig angemessener Grünflächenversorgung zu gewährleisten, ist der Anteil der Nicht-Wohnnutzung mit 50 % innerstadttypsich sehr hoch.

### Kennwerte Anwendungsbeispiel Deutz

Entwicklungsfläche in ha 0,74  
Wohneinheiten je ha / insg. 145 / 107

#### Quartiersdichte

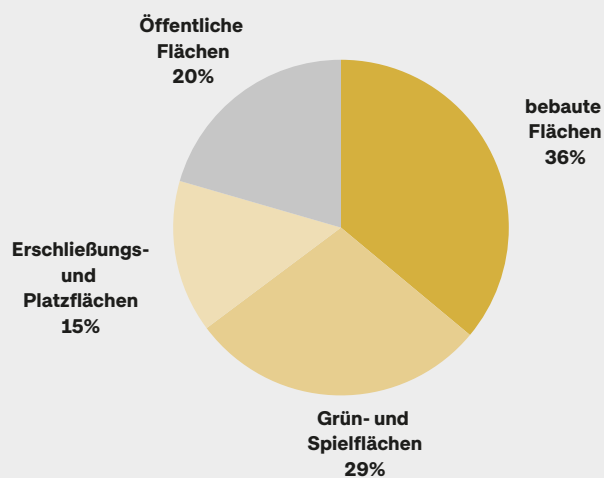


#### GFZ



## 50 % Nutzungsmischung

### Flächenanteile





# Kapitel V

## Implementierung und Anwendung

Der Köln-Katalog wird als verwaltungsinternes Steuerungsinstrument in laufenden und zukünftigen Projektentwicklungen eingesetzt, um die Zielsetzungen der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ umzusetzen.

Mit seinen Darstellungen von Typologien und Referenzen dient der Köln zusätzlich als Kommunikationsmedium bei der Veranschaulichung der genannten Zielsetzungen.

Anhand Pilothafter Anwendungen werden laufende und zukünftige Projekte auf die Zielsetzungen des Köln-Katalogs hin evaluiert.

# Verhältnis zwischen Quartiersdichte und Geschossflächenzahl

## Erkenntnisse aus den Anwendungsbeispielen

Für zukünftige Flächenentwicklungen ist der Zusammenhang zwischen Quartiersdichte und GFZ relevant, da Letztere insbesondere in Bebauungsplanverfahren verwendet wird. Anhand von Testentwürfen kann frühzeitig die Quartiersdichte für die geplante GFZ überprüft werden. Dafür ist der Bezugsrahmen (städtebauliche Perimeter) zu definieren. Er umfasst das Projektgebiet (Bruttobauland) sowie zumeist angrenzenden Flächen (z.B. Verkehrsflächen einer angrenzenden Bestandsstraße bis zu ihrer Mitte).

Die Auswertung der Anwendungsbeispiele zeigt, dass sich beispielsweise für die Zieldichte der Äußeren Stadt (0,8 Quartiersdichte) eine durchschnittliche GFZ von ca. 1,5 – 2,0 ergibt\*.

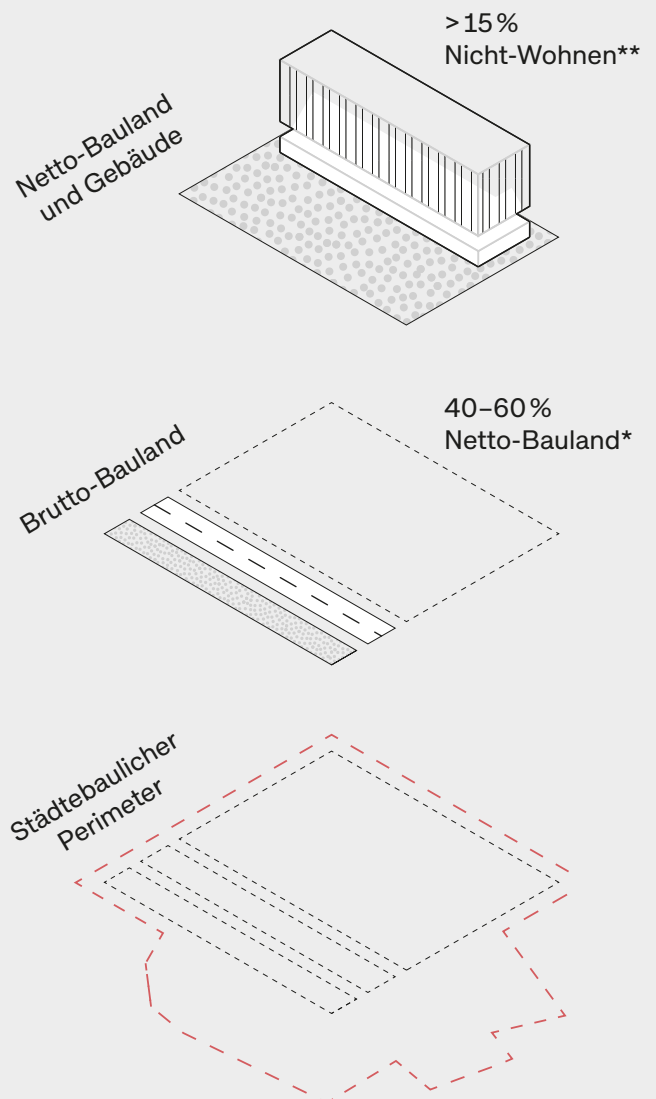
Rechnerisch besteht folgende Abhängigkeit:

$$\text{Durchschnittliche GFZ} = \frac{(\text{Quartiersdichte} \times \text{Städtebaulicher Perimeter})}{\text{Netto-Bauland}}$$

Die Stadtstrategie gibt die Zieldichten immer als eine Quartiersdichte für das gesamte Quartier an. In der konkreten Flächenentwicklung sind innerhalb des Quartiers Differenzierungen in der GFZ für die jeweiligen Baufelder vorzunehmen, wie auch die Anwendungsbeispiele zeigen. Zudem variieren die Größen der Entwicklungsfläche teils stark, daher ist letztlich immer eine individuelle Betrachtung notwendig.

### Äußere Stadt

Quartiersdichte von > 0,8 entspricht ca. einer GFZ von > 1,4\*

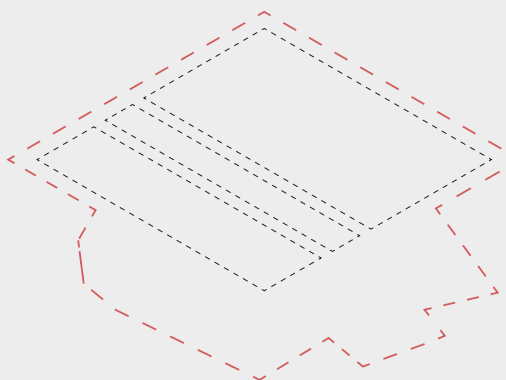
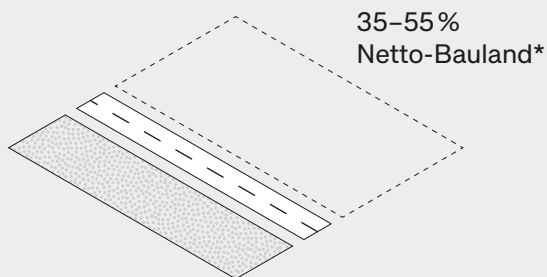
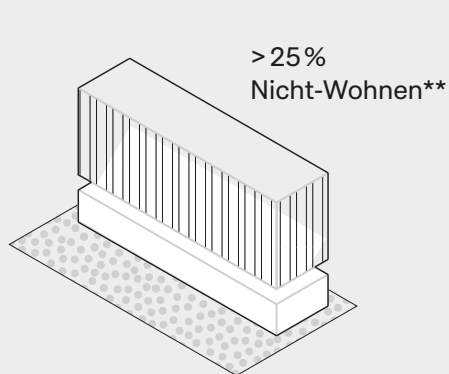


\* Bei den Werten handelt es sich um grobe Annäherungen und Abschätzungen auf Basis der untersuchten Anwendungsbeispiele. In der Rechnung wird nur die oberirdische Geschossfläche berücksichtigt, Tiefgaragen nicht. Flächen für oberirdische MobilityHubs werden ebenfalls nicht eingerechnet.

\*\* Empfehlungswerte gemäß Kapitel II.

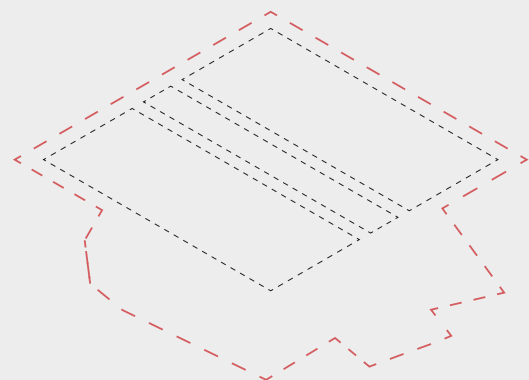
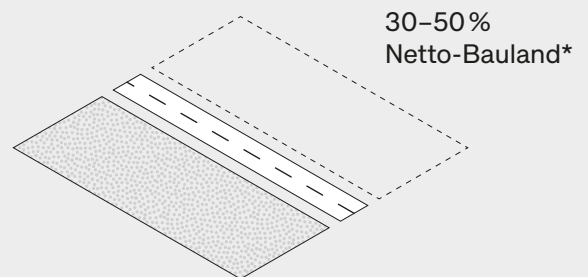
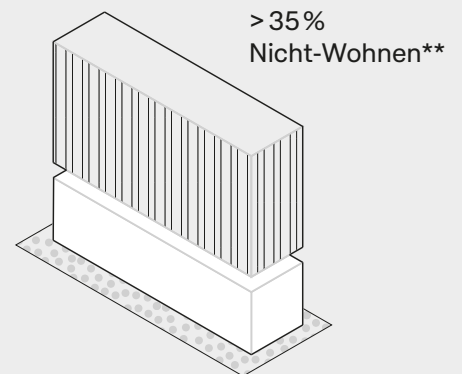
### Innere Stadt sowie ausgewählte Versorgungszentren der Äußeren Stadt

Quartiersdichte von  $> 1,2$  entspricht ca. einer GFZ von  $> 2,0^*$



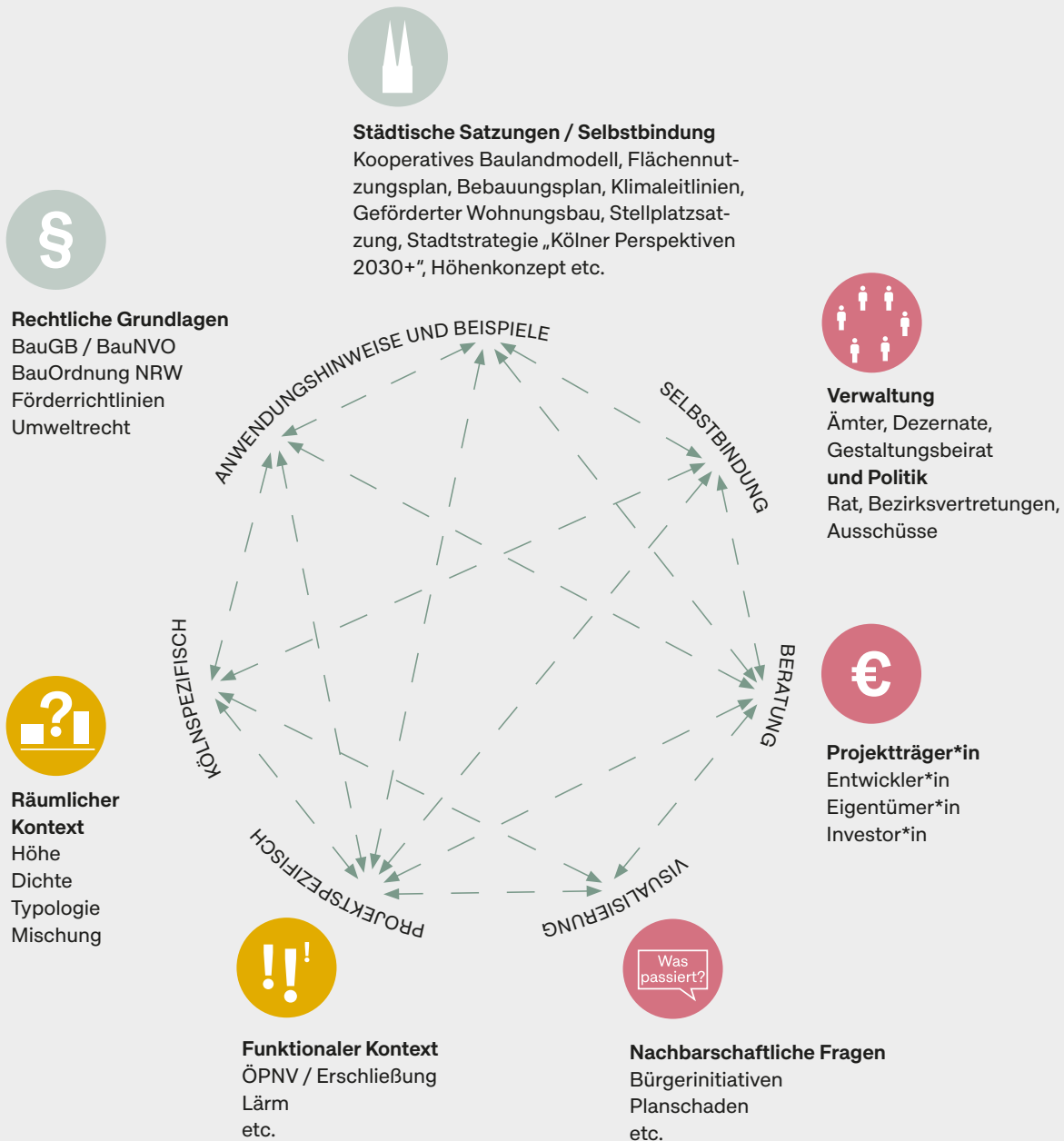
### Innenstadt sowie ausgewählte Versorgungszentren der Inneren Stadt

Quartiersdichte von  $> 1,5$  entspricht ca. einer GFZ von  $> 2,8^*$



Darstellung des Verhältnisses zwischen Quartiersdichte und GFZ sowie der Flächenverhältnisse auf Grundlage der ausgewerteten Anwendungsbeispiele

# Steuerung, Kommunikation und Konkrete Empfehlungen



Kräftefeld verschiedener Akteur\*innen, in dem neue Vorhaben entstehen



## **Kräftefeld**

Neue Vorhaben entstehen in einem Kräftefeld aus verschiedenen Akteursgruppen, aus rechtlichen und formalen Rahmenbedingungen und in einem spezifischen funktionalen und räumlichen Kontext. Das einzelne realisierte Projekt ist das Ergebnis eines individuellen Abstimmungs- und Abwägungsprozesses, bei dem die Verwaltung zukünftig mit dem Köln-Katalog ein weiteres Instrument zur Einflussnahme zur Verfügung hat.

## **Steuerung**

Durch den Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird der Köln-Katalog zukünftig als verwaltungsinternes Steuerungsinstrument eingesetzt und als zu beachtendes Fachkonzept in der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt unter dem Aspekt der Abwägung im Abgleich mit anderen Belangen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Mit dem Beschluss der Stadtstrategie im Dezember 2021 werden die Zieldichten der Stadtstrategie für neue Projekte bindend. Der Köln-Katalog betrachtet die Zieldichten der Stadtstrategie deshalb als „Soll-Werte“ für neue Projekte, die nach dem Beschluss der Stadtstrategie angelaufen sind und als „Richt-Werte“ für Projekte in bereits länger laufenden Verfahren.

Da in der Anfangsphase einer Projektentwicklung die Möglichkeit zur Einflussnahme auf Dichte und Qualität am höchsten und zeitgleich der Abstimmungs- und Koordinierungsaufwand am geringsten ist, wird der Köln-Katalog hier in Zukunft steuernd eingesetzt.

Im Zuge der ersten Sondierungsphase zwischen Stadt und Vorhabenträger\*innen gilt es auch, den exakten Perimeter bzw. Umgriff des Projekts für den Nachweis der städtebaulichen Zieldichte zu definieren.

In den weiteren Prozessschritten bis hin zum Bebauungsplanverfahren werden sowohl bereits etablierte Anforderungen (z. B. des Kooperativen Baulandmodells) als auch die Aspekte des Köln-Kataloges fortlaufend aufgerufen und die sich entwickelnden Planstände daraufhin geprüft.

Dazu kann es gegebenenfalls sinnvoll sein, die Vorhabenträger\*innen zur Erstellung von Testentwürfen unter Berücksichtigung der im Köln-Katalog vorgestellten städtebaulichen Typologien anzuhalten. Auf dieser Grundlage können dann auch Planerfordernisse oder die Art des Qualifizierungsverfahrens festgelegt werden.

Die Steuerung von Dichte als ein Aspekt wird im Qualifizierungsverfahren um gesellschaftliche, soziale, ökologische oder klimatische Belange und insbesondere auch baukulturelle Aspekte qualitativ ergänzt.

### Kommunikation

Zusätzlich zu seiner Aufgabe als Steuerungsinstrument kann der Köln-Katalog mit seinen anschaulichen Darstellungen zur Kommunikation und Vermittlung genutzt werden. Für Fachpublikum bietet der Köln-Katalog Inspiration und Anregung und kann für das Thema Dichte sensibilisieren. Die in der Stadtstrategie benannten Zieldichten erhalten durch die sechs Quartierstypologien und Anwendungsbeispiele ein „Gesicht“, die elf Dichtestrategien können auch individuell neue Lösungen bieten.

Mit dem Fachsymposium im Mai 2021 wurde in Sachen Kommunikation bereits ein erster wichtiger Schritt geleistet. Für eine Weiterführung könnten unterschiedliche Formate zum Tragen kommen, zum Beispiel weitere Symposien, Vortragsreihen oder Ausstellungen.

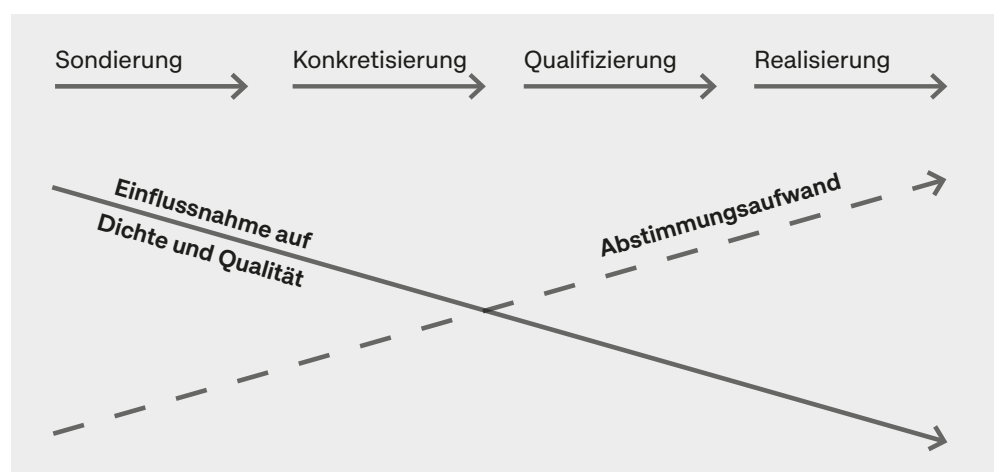


Abbildung: Verhältnis von Einflussnahme auf Dichte und Qualität im Vergleich zum Abstimmungsaufwand

## Konkrete Empfehlungen

### *Pilothaft Anwendung*

In seiner jetzigen Betrachtungstiefe kann der Köln-Katalog mit seinen Quartierstypologien nicht alle Rahmenbedingungen und Anforderungen, die von unterschiedlichen Fachstellen und Akteur\*innen in eine Projektentwicklung eingebracht werden, beachten. Zahlreiche Detailspekte können erst auf Ebene der Bauleitplanung gelöst werden, beispielsweise die Verkehrsplanung, Fragen des Ordnungsrechts und der Pflege von öffentlichen Räumen, die konkrete Berücksichtigung von Flächen für Feuerwehr und Entsorgungsbetriebe, standortspezifische Integration sozialer (städtischer) Infrastrukturen und Klimaschutzmaßnahmen. Diese haben aber einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Umsetzung der Quartierstypologien.

Die Entwicklung einer dichten, grünen und besonders lebenswerten Stadt erfordert von allen Fachstellen und Akteur\*innen, ihre Vorgaben und Haltungen zu überdenken, Neues zu probieren, von anderen Städten und Ländern zu lernen und so einen Beitrag zu einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten.

Um den Köln-Katalog, seine Typologien und den Anwendungsprozess zu testen und zu überprüfen, sollten parallel zum Beschluss des Köln-Kataloges pilothaft Projekte (laufende und zukünftige Projekte), vor allem in der Äußeren Stadt, angedacht und erprobt werden. Hierzu eignen sich insbesondere Projekte, die in der Regie oder in Kooperation mit erfahrenen Partner\*innen entwickelt werden. Die pilothafte Begleitung der Projekte dient dem Erkenntnisgewinn, bei welchen Themenfeldern und Prozessschritten besondere Hürden zur Realisierung von qualitätvollen Dichten bestehen. Hierauf kann durch entsprechende vertiefende Studien oder stadtinterne dezernatsübergreifende Abstimmungen reagiert werden.

### *Evaluierung*

Während des Realisierungsprozesses und nach Fertigstellung sollten die Projekte fortwährend evaluiert werden, um die Wirkweise des Köln-Kataloges zu überprüfen.

Die Projekte sollten zudem dokumentiert und veröffentlicht werden, um als „Next Practice“ für weitere Kölner Standorte dienen zu können.

## Mitwirkende

### Projektverantwortung

Brigitte Scholz, Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik

### Projektteam beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stephanie Dormann, Stabstelle Strategische Stadtentwicklung

Inga Hoffmann, Stabstelle Strategische Stadtentwicklung

Stephanie Nourney-Waldmann, Sachgebiet Erschließungsmanagement von Flächen

Nina Kristin Sieberns, Sachgebiet Erschließungsmanagement von Flächen

### Ämterübergreifende Zusammenarbeit

#### Köln-Katalog Team

Marita Hey, Umwelt- und Verbraucherschutzamt

Olaf May, Amt für Wohnungswesen

Olaf Nobis, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Oliver Rickling, Wohnungsbauleitstelle

Wolfgang Tuch, Stadtplanungsamt

Caroline Wagner, Stadtplanungsamt

Lukas Wirtz, Stadtplanungsamt

### Inhalt und Basisgestaltung

De Zwarte Hond                      Duplex Architekten

Matthias Rottmann                Sarah Escher

Lennart Senger                      Sissil Bollig

## **Kontakt**

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Stadthaus Deutz – Westgebäude  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Stephanie Dormann  
Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung  
Telefon 0221 221-24673



**Stadt Köln**

**Die Oberbürgermeisterin**

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Satz  
rheinsatz, Köln

Druck  
Druckhaus Süd Medien GmbH, Köln

13-US/15/400/10.2022

Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier





