Stadt Köln



Köln-Katalog Bestand

Entwicklung von Bestandsquartieren

Köln-Katalog Bestand

Entwicklung von Bestandsquartieren

Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen den zweiten Band der Köln-Katalog-Reihe vorzulegen. Nach der Beschäftigung mit der Quartiersentwicklung durch Neubauvorhaben, geht der Blick nun in die Bestands- und Innenentwicklung unserer Stadt.

Der Kölner Wohnungsmarkt ist angespannt und wir haben uns mit der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ das Ziel gesetzt, mit der Ressource Fläche sorgsam umzugehen. Köln steht dabei im Spannungsfeld zwischen Wohnungsbau und Flächenschutz.

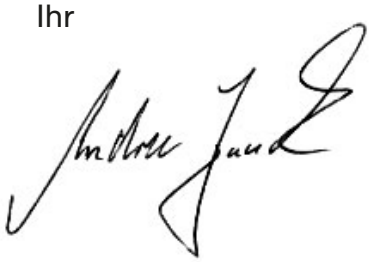
Es ist notwendig, dass wir uns mit den Potenzialen der gebauten Stadt beschäftigen, innovative Strategien für die Entwicklung des Gebäudebestands aufzeigen und die gesetzlichen Möglichkeiten der mehrfachen Innenentwicklung ausschöpfen. Denn nur beide Perspektiven, die des Neubaus und die der mehrfachen Innenentwicklung, können zu einer Entspannung des Kölner Wohnungsmarkts beitragen. Köln setzt mit dem Köln-Katalog Bestand erneut eine innovative Benchmark.

Mit dem Ziel, Wohnraum in der gebauten Stadt zu schaffen, zeigt der Köln-Katalog Bestand 18 Strategien für eine mehrfache Innenentwicklung auf, die vielfältig kombiniert werden können. Dieses Baukastenprinzip ermöglicht eine Quartiersentwicklung, die sich an die vorhandenen Gegebenheiten anpasst und somit die Kölner Veedel

in ihrer baulichen Identität stärkt. Neben dem „Veedelscharakter" bilden die Qualitäten Bauweise, Nutzungsmischung, Klima & Grün und Mobilität die Leitthemen der Strategien. Alle Strategien wurden mit gebauten Beispielen hinterlegt, die zeigen, dass eine Umsetzung tatsächlich funktioniert. Ergänzt durch Anwendungsbeispiele zeigen wir exemplarisch, wie wir die Kölner Bestandsquartiere zukunftsfähig gestalten und mehr Wohnraum schaffen können. Dabei haben wir gezielt und interdisziplinär an den Strategien und Qualitäten gearbeitet, die deutlich über bekannte Ansätze hinausgehen und die Kölner Situation der gebauten Stadt fokussieren.

Der Köln-Katalog Bestand ist ein Konzept, das dezernatsübergreifend durch die gute Zusammenarbeit vieler Ämter entstanden ist. Ich bedanke mich herzlich bei allen, die zum Gelingen dieses Konzepts beigetragen haben.

Ihr



Andree Haack
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Wirtschaft,
Digitalisierung und Regionales

Köln, April 2026

Zusammenfassung

Der Köln-Katalog Bestand

Mit dem Köln-Katalog Bestand widmet sich die Stadt Köln einer der aktuellen Herausforderungen: der nachhaltigen Schaffung von Wohnraum. Die Auswirkungen des Stadtwachstums stellen den Wohnungsmarkt jetzt und zukünftig vor große Aufgaben. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann im aktuellen Bestand nicht gedeckt werden. Neben der flächenschonenden und zukunftsfähigen Gestaltung neuer Stadtquartiere bildet die Bestands- und Innenentwicklung die zweite Säule der Wohnraumentwicklung.

Der Köln-Katalog Bestand zeigt auf, wie die Kölner Bestandsquartiere kompakt, nachhaltig, lebenswert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden können. Dabei bilden die Schaffung von Wohnraum, das Prinzip der kurzen Wege, ausreichend Grünflächen, wohnortnahe Infrastrukturangebote sowie die Handlungserfordernisse bei Klimaschutz und Klimaanpassung den Rahmen für die Beschäftigung mit dem Kölner Wohnungsbestand. Es gilt, das Stadtwachstum durch eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu gestalten und dabei die Prinzipien der mehrfachen Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept wird der Köln-Katalog Bestand zukünftig bei Vorhaben im Bestand berücksichtigt. Er liefert baulich-räumliche Strategien und Anregungen zur Umsetzung der mehrfachen Innenentwicklung für Quartiere und Einzelvorhaben. So entfaltet der Köln-Katalog eine steuernde Wirkung innerhalb und außerhalb der Verwaltung. Letztendlich kann er private und gewerbliche Bestandshalter*innen ermutigen, ihre Gebäudebestände kompakt und nachhaltig weiterzuentwickeln und damit Köln als lebenswerte Metropole zukunftsfähig mitzugestalten.

Die Bestandsanalyse

Die Analyse der Kölner Bestandsquartiere unterscheidet zwölf Gebietstypen. Sie werden in Steckbriefen erläutert und daraus Erkenntnisse für die Innenstadt, die Innere Stadt und die Äußere Stadt abgeleitet. Übergeordnete Analyseerkenntnisse sind:

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

- Köln ist geprägt von einer heterogenen Bebauungsstruktur. Außerhalb der Blockrandstrukturen der Innenstadt und der Inneren Stadt prägt eine heterogene Nachkriegsbebauung die Quartiere. Zum Stadtrand hin häufen sich wenig kompakte Typologien wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

- Die polyzentrische Struktur mit lokaler Infrastruktur prägt das „Veedelsgefühl" und bietet gute Voraussetzungen für eine Stadt der kurzen Wege.

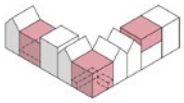
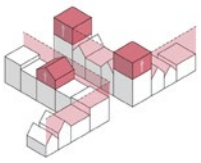
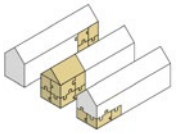
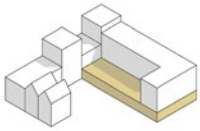
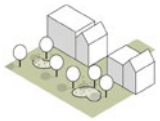
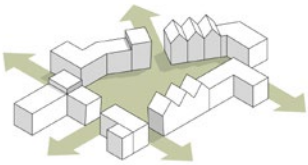
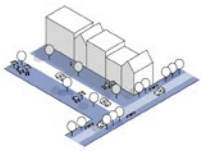
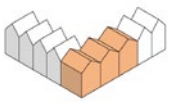
- Weite Teile der Innenstadt und Inneren Stadt sind stark hitzebelastet und somit klimatische Sanierungsräume. Aber auch stark versiegelte Bereiche in der Äußeren Stadt sind von Hitze betroffen.

- Der ruhende Verkehr nimmt eine Vielzahl, meist versiegelter, öffentlicher und privater Flächen ein.

- Je nach Lage in der Stadt und je nach Gebietstyp bestehen sehr unterschiedliche Voraussetzungen für eine Bestands- und Innenentwicklung. Dabei zeigen verkehrlich gut angebundene und wenig kompakte Quartiere mit vorhandenen Versorgungszentren sowie Infrastrukturangeboten die besten Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung.

Die Strategien für die Bestandsentwicklung

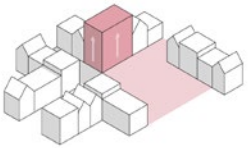
Der Köln-Katalog Bestand zeigt 18 Strategien für die Bestandsentwicklung. Diese beschreiben einzelne Stellschrauben, die eine kompakte Bauweise und gleichzeitig nachhaltige, lebenswerte und zukunftsfähige Quartiere fördern. Die Strategien sind nach den fünf Qualitäten gegliedert.

Bauweise	 Entwicklungspotenziale heben	 Abschnittsweise Höhenentwicklung ermöglichen
Nutzungsmischung	 Quartiere durchmischen	 Stadt stapeln
Grün & Klima	 Stadt entsiegeln und kühlen	 Freiräume vernetzen und erleben
Mobilität	 Alternative Mobilitätsangebote schaffen	 Straßenraum wird Stadtraum
Veedelscharakter	 Wohnungsvielfalt ermöglichen	 Identitäten und Mitten stiften

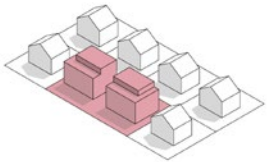
Übersichtstabelle der Strategien für die Bestandsentwicklung

Die Anwendungsbeispiele

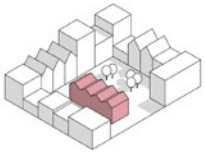
Die sechs Anwendungsbeispiele zeigen anschaulich und exemplarisch, wie in Köln zukunftsfähige Bestandsquartiere qualitätvoll entwickelt werden können. Je nach Lage und örtlichen Rahmenbedingungen werden passende Strategien individuell kombiniert und in die räumliche Situation übertragen.



Standortbedingte Akzente setzen



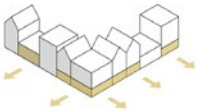
Weitere Typologien zulassen



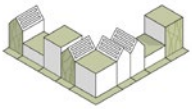
Flächen umstrukturieren



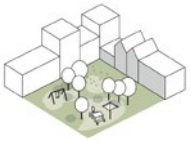
Nachbarschaften entwickeln



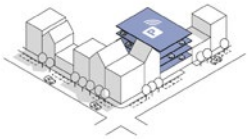
Nutzungen in den öffentlichen Raum wirken lassen



Dach- und Fassadenflächen aktivieren



Räume multifunktional gestalten



Ruhenden Verkehr neu organisieren

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 4
Zusammenfassung 6

Kapitel I
Einleitung **13**
Der Köln-Katalog Bestand **14**
Qualitäten **18**
Glossar **20**

Kapitel II
Bestandsanalyse **25**
Räumliche Charakteristika Kölns **26**
Gebietstypen **28**
Innenstadt **30**
Innere Stadt **32**
Äußere Stadt **34**

Kapitel III
Strategien für Bestandsquartiere **37**
Strategien für Bestandsquartiere **38**
Bauweise 40
Nutzungsmischung 42
Grün & Klima 44
Mobilität 46
Veedelscharakter 47
Empfehlung von Strategien für die Gebietstypen **48**

Kapitel IV
Anwendungsbeispiele **51**
Anwendungsbeispiel 1: **Innenstadt** **52**
Anwendungsbeispiel 2: **Innere Stadt** ... **54**
Anwendungsbeispiel 3: **Innere Stadt** ... **56**
Anwendungsbeispiel 4: **Innere Stadt** ... **58**
Anwendungsbeispiel 5: **Äußere Stadt** .. **60**
Anwendungsbeispiel 6: **Äußere Stadt** .. **62**

Kapitel V
Umsetzung **65**
Steuerung, Umsetzungsebenen und Kommunikation **66**

Quellen, Mitwirkende und Kontakt **71**
Quellenverzeichnis 72
Mitwirkende 73
Kontakt 73

Kapitel I

Einleitung

Der Köln-Katalog Bestand beschäftigt sich als Ergänzungsband zum Köln-Katalog für Neubauquartiere mit der Entwicklung der gebauten Stadt. Inhaltlich basiert er auf den Leitsätzen, Zielen und räumlich-strategischen Aussagen der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“. Zukünftig soll er als Handlungsleitfaden für die Entwicklung von kompakten, nachhaltigen, lebenswerten und zukunftsfähigen Bestandsquartieren dienen.

In diesem ersten Kapitel sind der Anlass, die Ausgangssituation in Köln, die Ziele, der Aufbau und der Erarbeitungsprozess des Köln-Katalog Bestand sowie die Verbindung zur Stadtstrategie dargestellt. Zudem werden fünf Qualitäten für eine mehrfache Innenentwicklung erörtert, die einen Orientierungsrahmen für den gesamten Bericht liefern. Das Glossar erläutert relevante Fachbegriffe, die im Bericht vorkommen.

Der Köln-Katalog Bestand

Anlass und Ausgangssituation

Köln steht als wachsende Metropole vor zahlreichen Herausforderungen. Mit einem prognostizierten Wachstum zwischen 2024 und 2035 um rund 12.200 Personen auf 1.102.700 Einwohner*innen (vgl. Stadt Köln 2025: 3) bleiben der angespannte Wohnungsmarkt und die Wohnraumschaffung ein entscheidendes Handlungsfeld für die Stadt. Dies bestätigt auch der Wohnungsmarktbericht Köln 2024, der unter anderem die gegenläufigen Trends von Bevölkerungswachstum und stagnierender Bautätigkeit aufzeigt. (vgl. Stadt Köln 2024: 14 ff.)

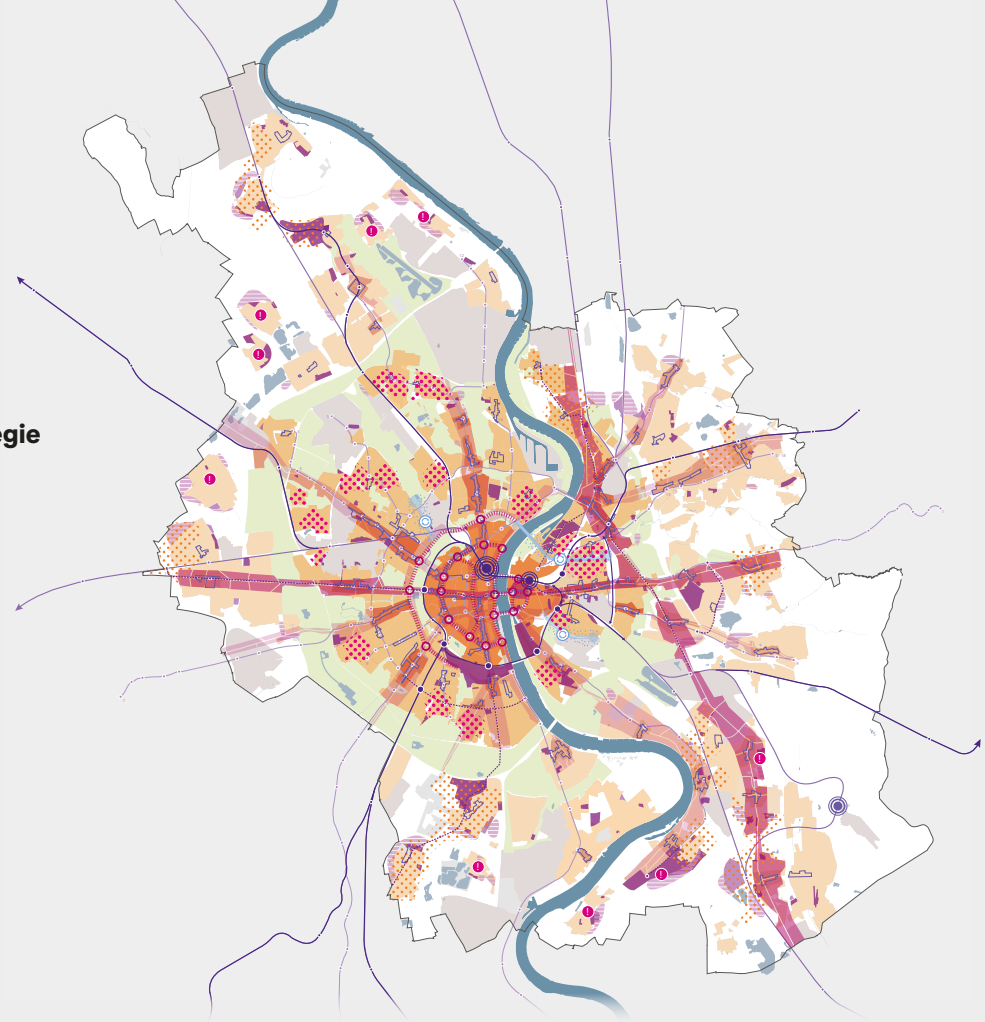
Neben der flächenschonenden und zukunftsfähigen Gestaltung neuer Stadtquartiere kommt der Bestands- und Innenentwicklung für Köln eine große Bedeutung zu. Durch die Bestands- und Innenentwicklung kann neuer und zusätzlicher Wohnraum in bestehenden Siedlungsstrukturen bei geringer Flächenneuversiegelung geschaffen werden.

Bereits seit 1989 befasst sich die Stadt Köln mit Fragestellungen der Innenentwicklung. Im Rahmen des Baulückenprogramms konnten durch eine proaktive und intensive Ansprache und Beratung der Eigentümer*innen Baulücken geschlossen werden.

Aktuell wird ein bauliches Potenzial vor allem in der Aufstockung und Umstrukturierung baulich untergenutzter Grundstücke gesehen. Die Stadt Köln ist dabei ein Baupotenzialregister zu veröffentlichen, welches diese Baupotenziale durch den Einsatz digitaler Automatismen identifiziert und öffentlich zur Verfügung stellt.

Der Köln-Katalog Bestand stellt als neuer Baustein der Kölner Bestands- und Innenentwicklung die strategischen Entwicklungsmöglichkeiten von Bestandsquartieren in den Fokus und beantwortet dabei die Kernfrage: Wie kann Köln die gebaute Stadt zukunftsfähig weiterentwickeln und welche Umsetzungsinstrumente stehen dafür zur Verfügung?

Erste Ideen und Best-Practice-Beispiele lieferte bereits die Veranstaltungsreihe „Kölner Perspektiven zu Stadt mit Bestand“ zwischen August und November 2023. In insgesamt vier Fachveranstaltungen stellten nationale und internationale Expert*innen ihre Arbeit als Impulse für die Kölner Stadtentwicklung vor. Im Fokus standen die Gestaltung und Weiterentwicklung der gebauten Stadt sowie die Möglichkeiten und Herausforderungen im Umgang mit dem Bestand auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen: Gesamtstadt, Quartier- und Blockebene.



Zielkarte Wohnen der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+"

Von der Stadtstrategie zum Köln-Katalog Bestand

Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" wurde am 14. Dezember 2021 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und dient seitdem als Kompass für eine zukunftsgerichtete, strategische und nachhaltige Stadtentwicklung. Mit der Stadtstrategie bekennt sich Köln dazu, das Stadtwachstum durch eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu gestalten. Leitsatz 1 „Köln sorgt für kompakte und lebenswerte Quartiere" fordert neben qualitativen Zielvorgaben auch eine Reduzierung des Flächenverbrauchs: „Köln geht sorgsam mit der knappen Ressource Fläche um." (Ziel 1.2). (Stadt Köln 2021: 80)

Auf dieser Grundlage wurde der „Köln-Katalog – Typologien für kompakte, nachhaltige und lebenswerte Quartiere" für neue Quartiersentwicklungen in einem integrierten Prozess erstellt. Das Instrument zur Steuerung einer flächenschonenden Bauweise berücksichtigt die vorgegebenen Zieldichten und Qualitätsstandards der Stadtstrategie und zeigt, wie kompakte und somit flächensparende Quartiere zukünftig aussehen können. Mit Ratsbeschluss (Nr. 3068/2022) vom 23. März 2023 wurde der Köln-Katalog als städtebauliches Entwicklungskonzept für eine nachhaltige Stadtentwicklung beschlossen. Seither wird er insbesondere bei bebauungsplanrelevanten Vorhaben, unter dem Aspekt der Abwägung im Abgleich mit anderen Belangen (§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch -BauGB-), berücksichtigt (nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB). So entfaltet der Köln-Katalog eine steuernde Wirkung auf neue Quartiersentwicklungen.

Der Köln-Katalog Bestand widmet sich als zweiter Band der Köln-Katalog Reihe den Bestandsquartieren und ihren Entwicklungsmöglichkeiten.

Ziele

Die übergeordneten Ziele des Köln-Katalog Bestand sind:

- Umsetzung der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“,
- Entwicklung von kompakten, nachhaltigen, lebenswerten und zukunftsfähigen Bestandsquartieren,
- Schaffung von Wohnraum durch Nutzung der Potenziale der gebauten Stadt,
- Effiziente und nachhaltige Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme,
- Beitrag zu den Kölner Zielen zu Klimaschutz und Klimaanpassung z. B. Klimaneutralität 2035.

Konkret soll der Köln-Katalog Bestand:

- das übergeordnete Zielsystem der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ – operationalisieren und konkret im Quartier anwenden,
- abgestimmte Kriterien und Strategien für eine mehrfache Innenentwicklung aufzeigen,
- Potenziale und Mehrwerte der mehrfachen Innenentwicklung verbildlichen.

Aufbau

Der Köln-Katalog Bestand orientiert sich am Köln-Katalog für Neubauquartiere. Dazu werden zunächst Qualitäten für Bestandsquartiere beschrieben, die für das gesamte Konzept als inhaltlicher Orientierungsrahmen dienen.

In der anschließenden Bestandsanalyse werden die verschiedenen Kölner Gebietstypen in Hinblick auf die Qualitäten der mehrfachen Innenentwicklung eingeschätzt. Hierbei steht die Fragestellung: „Welche Herausforderungen und Entwicklungspotenziale gibt es in den Quartieren?“

Das dritte Kapitel bildet den Kern des Köln-Katalog Bestand. Entlang der Qualitäten werden baulich-räumliche Strategien als Lösungsansätze für die Entwicklung der Kölner Bestandsquartiere aufgezeigt. Die Anwendung dieser Strategien wird anschließend exemplarisch in verschiedenen Quartierstypen erprobt. Abschließend beschäftigt sich das letzte Kapitel mit der Umsetzung und Anwendung des Köln-Katalog Bestand.

Erarbeitungsprozess

Die Erstellung des Köln-Katalog Bestand erfolgte in vier Schritten:

1. Qualitäten und Bestandsanalyse,
2. Strategien,
3. Anwendungsbeispiele,
4. Umsetzungsmöglichkeiten.

Der Köln-Katalog Bestand ist ein integriertes Fachkonzept, an dessen Erarbeitung folgende Ämter und Dienststellen unter Federführung der Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung beteiligt waren:

- Amt für Stadtentwicklung und Statistik,
- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster,
- Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen,
- Amt für Wohnungswesen,
- Umwelt- und Verbraucherschutzamt,
- Stadtplanungsamt,
- Bauaufsichtsamt,
- Amt für Landschaftspflege und Grünflächen,
- Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung,
- Wohnungsbauleitstelle,
- Koordinationsstelle Klimaschutz.

Die inhaltliche Arbeit, insbesondere die Entwicklung der Strategien und der Anwendungsbeispiele, wurden durch die Planungsbüros De Zwarte Hond aus Köln und Duplex Architekten aus Düsseldorf begleitet und bearbeitet.



Qualitäten

Was braucht ein Bestandsquartier im Sinne der mehrfachen Innenentwicklung? Unter dieser Fragestellung wurden folgende Qualitäten identifiziert:

Bauweise

Eine kompakte Bauweise nutzt den vorhandenen Raum effizient und flächensparend, so werden Ressourcen geschont und mehr Wohnraum geschaffen. Sie nimmt Rücksicht auf die Bestandsbebauung und den Charakter des Quartiers und erhöht die Akzeptanz von Dichte durch eine ansprechende Gestaltung.

Nutzungsmischung

Eine gemischte, multifunktionale Nutzungsstruktur innerhalb der Quartiere ermöglicht kurze Wege und ein lebendiges Miteinander. Eine höhere Flächeneffizienz kann durch gestapelte Nutzungen und flexible Raum- und Nutzungskonzepte erreicht werden.

Grün & Klima

Begrünung spielt für die Klimaanpassung eine wichtige Rolle, da dadurch Verschattungen und Kühlungseffekte erreicht werden. Auch verbessern Dach- und Fassadenbegrünung das Mikroklima und mindern Hitzebelastungen. Einen weiteren Beitrag für die Klimaresilienz leisten entsiegelte Flächen, die als Freiräume multifunktional genutzt werden können.

Mobilität

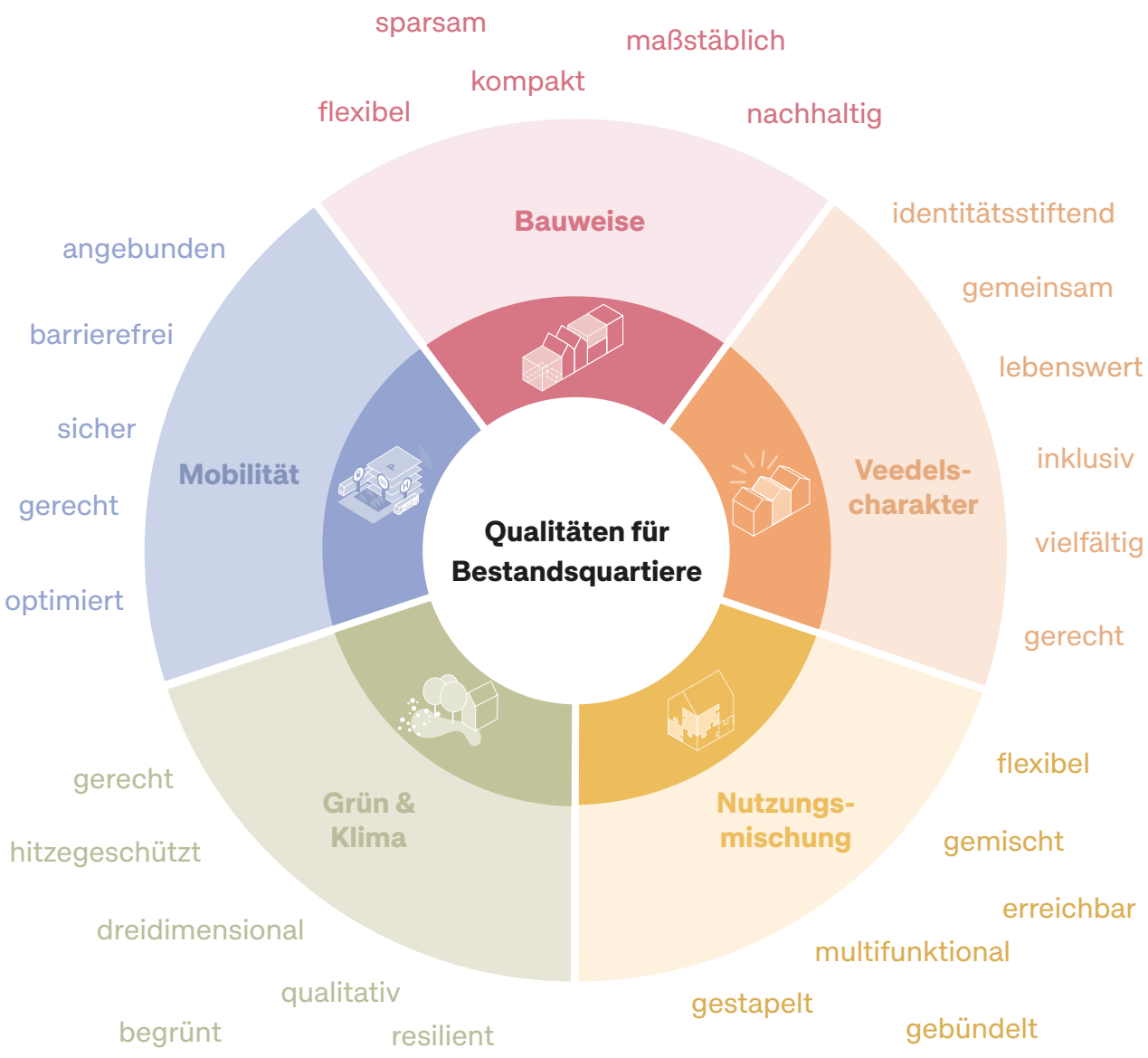
Eine gute Anbindung und eine optimierte Mobilität ermöglichen eine sichere, barrierefreie und gerechte Fortbewegung für alle. Die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen reduziert die Flächeninanspruchnahme und Emissionen durch Verkehr.

Veedelscharakter

Die Vielfältigkeit der Kölner Veedel ist für die Kölner Identität von hoher Wichtigkeit. Entsprechend sind Angebote und Begegnungsorte für den sozialen Austausch in der Nachbarschaft zu schaffen, um so die Lebensqualität zu erhöhen. Ergänzend dazu ermöglichen unterschiedliche, flexible und inklusive Wohnangebote ein gutes Leben, Aufwachsen und Altern im Veedel.

Mindset

Um Bestandsquartiere zukunftsfähig zu gestalten und immer die beste Lösung für die jeweilige Situation vor Ort zu finden, sind Prozesse offen, mutig und flexibel zu gestalten.



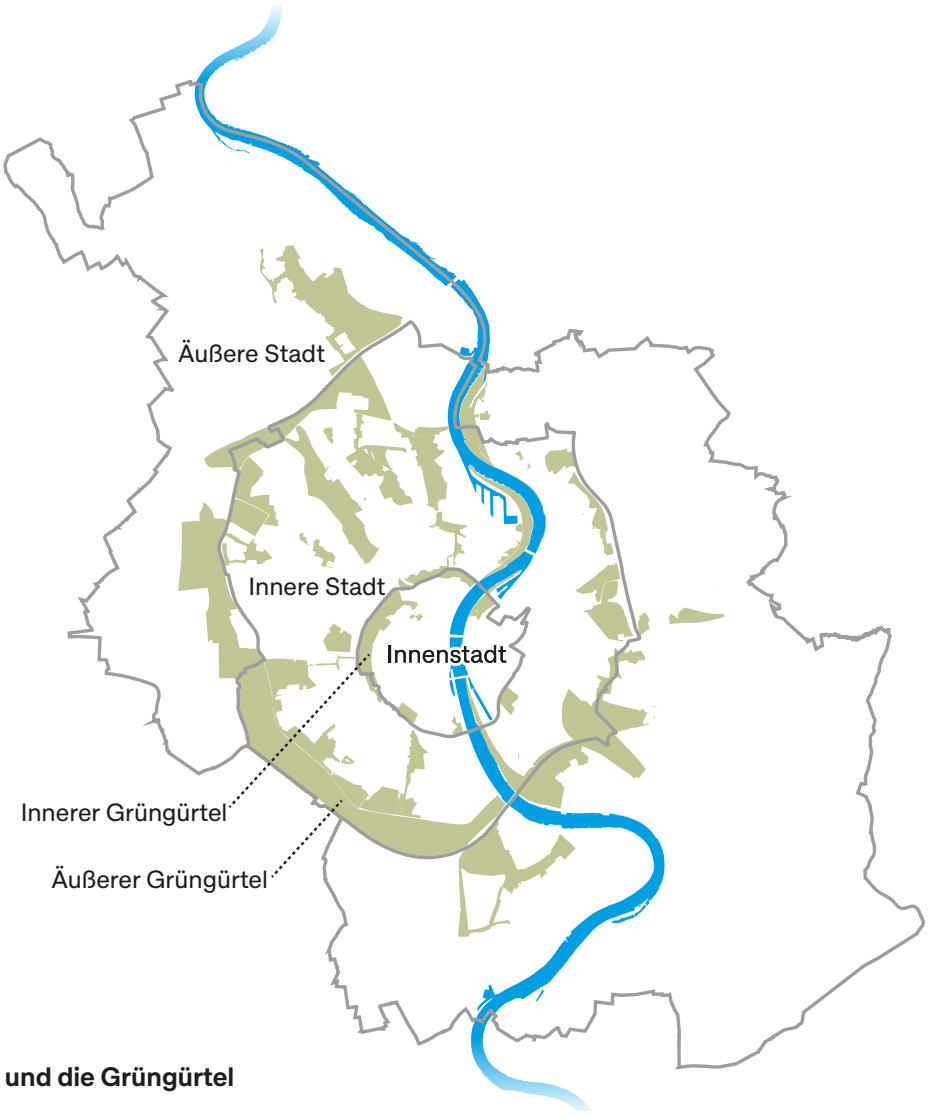
Übersicht der Qualitäten für die Bestandsentwicklung

Glossar

Mehrfache Innenentwicklung
Der Köln-Katalog Bestand widmet sich den Entwicklungsmöglichkeiten von Bestandsquartieren im Sinne der „mehrfachen Innenentwicklung". Dieser Begriff wird im Agglomerationsprogramm der Region Köln/Bonn wie folgt definiert: *„Dem integrierten Entwicklungsprinzip der mehrfachen Innenentwicklung nach, soll eine bauliche und funktionale Innenentwicklung (im Sinne einer kompakten Stadt der kurzen Wege) mit einer Ergänzung und Qualifizierung des Grüns, mit einer Erhöhung der klimaschonenden Mobilitätsoptionen sowie mit Maßnahmen einer nachhaltigen Energieversorgung kombiniert werden, um die möglichen negativen Folgen baulicher Verdichtung (Versiegelung, Verkehrsaufkommen, Verletzlichkeit im Zuge des Klimawandels) von vornherein zu minimieren. So verstanden ermöglicht die mehrfache Innenentwicklung die Umsetzung von ortsangepassten baulichen und funktionalen Dichten und gleichzeitig die Chance, die Quantität und Qualität des Freiraums zu erhöhen, die Mobilitätsangebote vor Ort zu optimieren und einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten."* (Region Köln/Bonn e. V. 2021). Der Köln-Katalog Bestand setzt innerhalb dieses Prinzips einen eigenen Fokus auf die definierten Qualitäten für Kölner Bestandsquartiere.

Stadt der kurzen Wege
Neben dem Prinzip der „mehrfachen Innenentwicklung" basiert der Köln-Katalog Bestand auch auf dem planerischen Grundsatz der „Stadt der kurzen Wege". Das Umweltbundesamt fasst diesen folgendermaßen zusammen: *„Von einer Stadt [...] der kurzen Wege kann man sprechen, wenn die Voraussetzungen gegeben sind, die alltäglichen Aufgaben wie den Weg zur Arbeit und zur Ausbildung, Versorgungswege sowie den Weg zur Schule und zum Kindergarten in kurzer Zeit bewältigen zu können, ohne dazu auf ein Auto angewiesen zu sein. Die wesentlichen Elemente einer Stadt [...] der kurzen Wege sind eine kompakte Siedlungsstruktur, Nutzungsmischung sowie die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume, sodass diese zum Aufenthalt einladen."* (Umweltbundesamt 2011: 5)

Bestandsquartier
Ein Bestandsquartier ist ein Teilraum der gebauten Stadt mit Gebäuden und Infrastrukturen. Im Köln-Katalog Bestand werden Quartiere mit Wohn- und Mischnutzung als Bestandsquartiere bezeichnet. Alle anderen räumlichen Zusammenhänge wie Gewerbe- oder Industriegebiete werden hier nicht betrachtet.



Lagetypen in Köln und die Grüngürtel

Lagetypen

Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" unterteilt das Kölner Stadtgebiet in drei Lagetypen:

Die **Innenstadt** ist der zentrale Bereich Kölns bis zum Inneren Grüngürtel.

Die **Innere Stadt** ist der Bereich zwischen dem Inneren und Äußeren Grüngürtel.

Die **Äußere Stadt** ist der Bereich zwischen dem Äußeren Grüngürtel und der Kölner Stadtgrenze.

Gebietstypen

Der Köln-Katalog Bestand unterscheidet zwölf verschiedene Gebietstypen anhand folgender Parameter:

- Lage im Stadtgebiet
- Entstehungsgeschichte
- Bebauungsstruktur
- Anteil an Nutzungsmischung

Alle Kölner Bestandsquartiere können einem Gebietstyp zugeordnet werden. Diese Einordnung wird vorgenommen, um in Form einer Blaupause allgemeingültige Aussagen zu vergleichbaren Bereichen der Stadt treffen zu können.

Betrachtet werden nur die Siedlungsflächen entsprechend den Flächenabgrenzungen nach Flächennutzungsplan. Gewerbeflächen sowie größere Grünflächen, Infrastrukturen und Sondernutzung über 10 Hektar werden nicht berücksichtigt.

Geschossfläche (GF)
Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse. Eine Differenzierung in Vollgeschosse und Staffelgeschosse findet im Köln-Katalog Bestand nicht statt.

Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl beschreibt die bauliche Dichte auf einem Grundstück. Sie ist die Kennzahl der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Maß der baulichen Nutzung und gibt die Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche an. Die GFZ wird insbesondere in Bebauungsplänen angewendet.

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

Quartiersdichte
Die Quartiersdichte bzw. städtebauliche Dichte beschreibt die bauliche Dichte eines gesamten Quartiers. Sie ist in der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+" definiert, jedoch rechtlich nicht festgelegt. Sie 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.

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

Typologien
Die Gebäude- und Siedlungsstrukturen Kölns lassen sich durch ihre unterschiedliche Morphologie in Typologien klassifizieren. Diese weisen jeweils spezifische Charakteristika in Bezug auf Wohnform, Erschließung und Nutzungsmischung auf. Der Köln-Katalog Bestand ist hier eng mit dem Köln-Katalog (Band 1 zu Neubauvorhaben) verknüpft. Basierend auf der gleichen Gebäude- und Siedlungstypologie-Karte (vgl. Stadt Köln 2023: 30), präzisiert er diese aber in ihrer Beschreibung.

Nutzungsmischung
Mit dem Begriff „Nutzungsmischung" werden alle Nicht-Wohnnutzungen innerhalb eines Quartiers zusammengefasst. Es handelt sich beispielsweise um Funktionen wie Einzelhandel, kleinteiliges wohnungsnahes Gewerbe, Büros, aber auch soziale, Bildungs- und Kulturinfrastruktur.

Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)
Die Berechnung der Wohneinheiten pro Hektar beruht auf der pauschalen Annahme von 90 m^2 Geschossfläche, die durchschnittlich je Wohnung (inkl. Erschließungsflächen etc.) benötigt werden.

Median Geschossigkeit
Zur Ermittlung des Medians der Geschossigkeit werden die Geschosse aller Gebäude (ohne Garagen, Nebengebäude) in einem Gebiet – hier in allen Gebieten eines Gebietstyps – statistisch addiert und daraus eine Mittelwertgruppe gebildet. Der Median gibt also die Anzahl an Geschossen an, die im untersuchten Gebiet am häufigsten auftreten, und nicht die durchschnittliche Geschosszahl.

Versiegelungsgrad
Der Versiegelungsgrad gibt an, wie hoch der Anteil an versiegelter Fläche im betrachteten Gebiet in Prozent ist. Er ist eine wichtige Kennzahl zur Bewertung der klimatischen Situation (Hitze) innerhalb eines Gebiets.

ÖPNV
Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) vereint im Kontext des Köln-Katalog Bestand alle öffentlichen Verkehrsmittel unter einem Begriff. Gemeint sind hier insbesondere Busse und Stadtbahnen.
Die Stadtstrategie besagt in Ziel 1.1. (vgl. Stadt Köln 2021: 85), dass für zukünftige Siedlungsentwicklung beziehungsweise -erweiterung eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu gewährleisten ist.

Schienengebundene Angebote für den Nahverkehr
In Köln entsprechen „schienengebundene Angebote für den Nahverkehr" den Stadtbahnanschlüssen. In der Analyse der Gebietstypen wurden diese als Indikator für eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr untersucht.

MIV
Im Gegensatz zum ÖPNV umfasst der Begriff „Motorisierter Individualverkehr" alle motorisierten Fahrzeuge in individueller Nutzung. Dies umfasst unter anderem PKW, Motorräder und Mofas.

Kapitel II

Bestandsanalyse

Das Kapitel fasst die Ergebnisse der Analyse der Kölner Bestandsquartiere zusammen und zeigt Erkenntnisse für die Innenstadt, die Innere Stadt und die Äußere Stadt auf. Dafür werden zunächst alle Kölner Stadtquartiere einem der zwölf Gebietstypen zugeordnet. Als Grundlage für diese Zuordnung dient die Karte der Gebäude- und Siedlungstypologien aus dem Köln-Katalog (Stadt Köln 2023: 30 f.).

Anschließend werden die Gebietstypen auf die Parameter: Quartiersdichte, Geschossflächenzahl (GFZ), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), Anteil an Nutzungsmischung, Versiegelungsgrad und Geschossigkeit untersucht. Die Ergebnisse sind als Durchschnittswerte je Gebietstyp in den Steckbriefen dargestellt. Diese sowie die themenbezogenen Analysekarten sind im Anhang zu finden.

Räumliche Charakteristika Kölns

Zusammenfassend lassen sich für die Kölner Bestandsquartiere folgende Aussagen treffen:

Stadt der Achsen

Historisch gewachsene Erschließungsstrukturen prägen das linksrheinische Köln. Aus dem Zentrum heraus führen radiale Hauptstraßen, gleichzeitig gliedern die Ringstraßen den Stadtraum.
Im rechtsrheinischen Stadtgebiet verlaufen die Stadtachsen weniger gradlinig, stellen jedoch wichtige Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen und über die Stadtgrenzen hinaus dar.

Heterogene, häufig kleinteilige Bebauungsstruktur

Köln wird durch eine heterogene Bebauung, die in weiten Teilen der Nachkriegszeit entstammt, geprägt. Außerhalb der Innenstadt und der kompakten Veedel der Inneren Stadt ist Köln zudem kleinteilig bebaut. Rund 58 % der Kölner Wohngebäude (ohne Wohnheime) sind Einfamilien- und Doppelhäuser (Stadt Köln 2025: 161).

Kontrast zwischen Innenstadt und Äußerer Stadt

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

Polyzentrische Struktur – Stadt der Veedel

Individuelle Veedel mit lokalen Versorgungsangeboten sind entlang der Stadtachsen und um ehemals dörfliche Kerne entstanden. Sie prägen sowohl die bauliche Struktur Kölns als auch die Identität in den Quartieren.

Zwei Grüngürtel und der Rhein

Der Rhein mit seinen Ufern und die Grünstrukturen aus Innerem und Äußerem Grüngürtel sind in Köln stadtbildprägend. Diese großen, zusammenhängenden Freiflächen sind als Sport- und Erholungsflächen ebenso wichtig, wie zur Kühlung an Hitzetagen.

Versiegelte Hitzeschwerpunkte

Weite Teile der Innenstadt und Inneren Stadt werden durch den hohen Versiegelungsgrad in der Planungshinweiskarte Hitze als Hitzeschwerpunkte mit klimatischem Sanierungsbedarf ausgewiesen. Aber auch in Teilen der Äußeren Stadt befinden sich stark versiegelte Räume. (Stadt Köln 2026)

Veedelsstruktur bietet kurze Wege

Durch seine polyzentrische Struktur bietet Köln gute Voraussetzungen für eine Stadt der kurzen Wege. Jedoch zeigen einige Siedlungsbereiche, insbesondere in der Äußeren Stadt, Defizite in der fußläufigen Versorgung.

Mobilität braucht Raum

Der ruhende Verkehr nimmt viel Raum ein, sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen. Die Stellflächen des ruhenden Verkehrs sind größtenteils versiegelt und steigern dadurch die Hitzebelastung der Stadt. Ansätze für gestapelte Stellflächen gibt es in Köln kaum. Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses besteht in der Innenstadt und in der Inneren Stadt nur wenig räumliche Flexibilität.

Gebietstypen

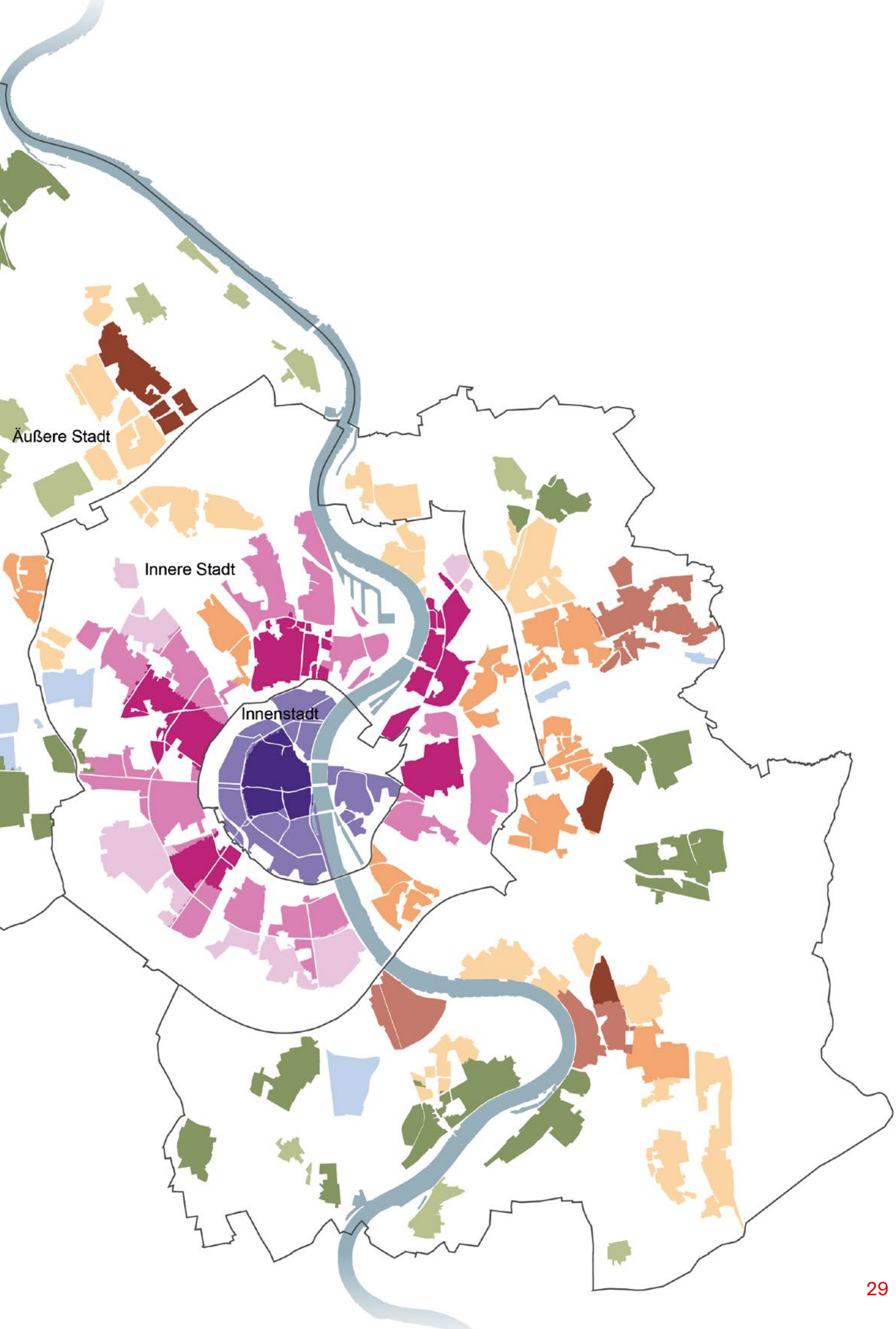
Die Kölner Bestandsquartiere ordnen sich zwölf unterschiedlichen Gebietstypen zu, die sich in ihrer Lage innerhalb der Stadt, ihrer Entstehung, ihrer Bebauungsstruktur und ihrem Anteil an Nutzungsmischung unterscheiden.

Mehrere Bestandsquartiere bzw. -gebiete können einem Gebietstyp zugeordnet werden. Betrachtet werden nur die Siedlungsflächen entsprechend der Flächenabgrenzungen nach Flächennutzungsplan. Gewerbeflächen sowie größere Grünflächen, Infrastrukturen und Sondernutzungen über 10 Hektar werden nicht berücksichtigt. Auf den folgenden Seiten sind die einzelnen Gebietstypen sowie Kernaussagen zur Innenstadt, Inneren Stadt und Äußeren Stadt aufgeführt.



Gebietstypen

- Kernstadt
- Innerstädtisches Veedel
- Kompaktes Veedel
- Aufgelockertes Veedel
- Veedelsrand
- Zwischenstadt
- Suburbane Vorstadt
- Integriertes Veedel
- Planstadt
- Gewachsene Siedlung
- Solitäre Siedlung
- Kleinteiliges Wohngebiet


Äußere Stadt
Innere Stadt
Innenstadt

Innenstadt

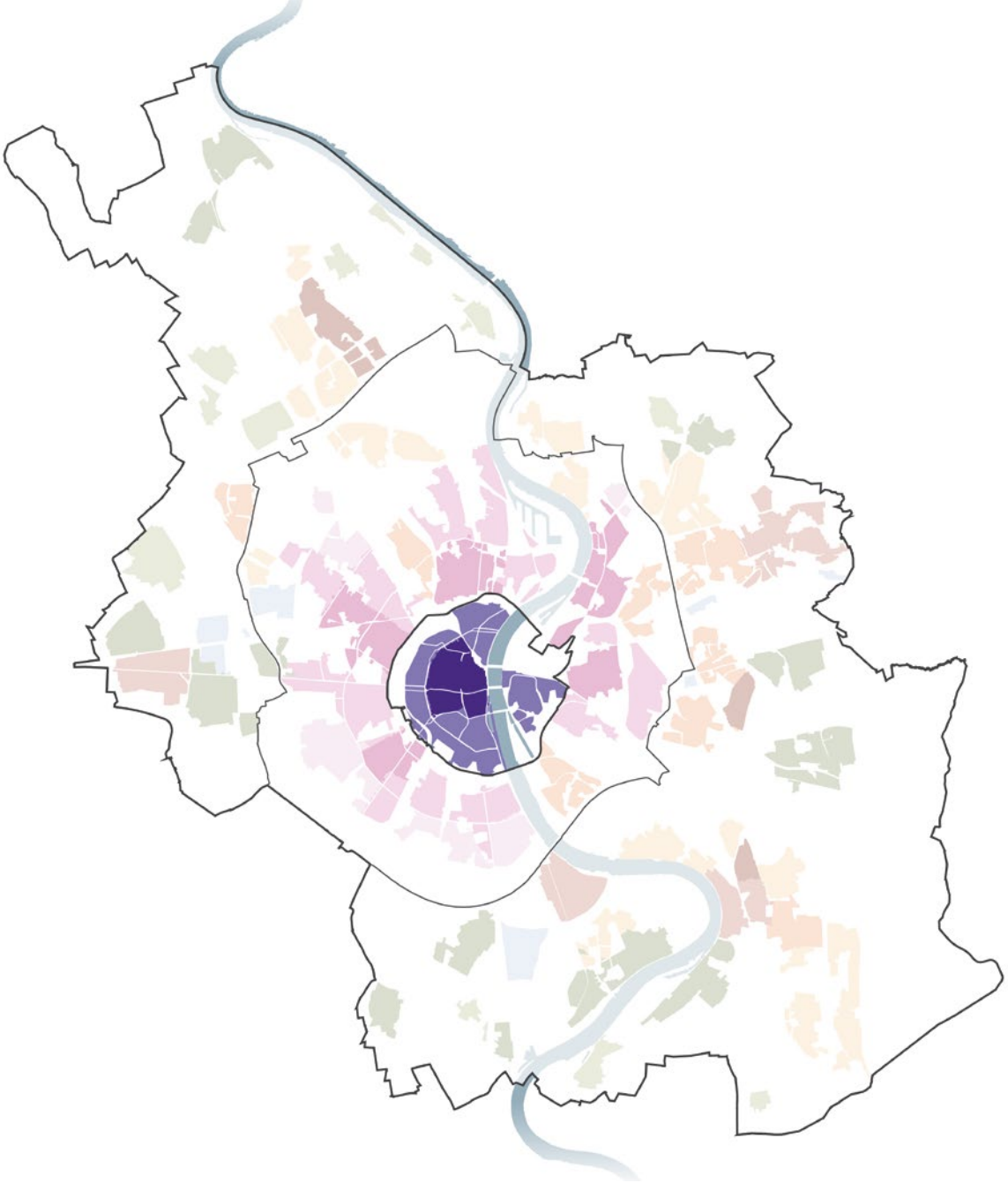
- Die Innenstadt ist geprägt von einer kompakten, geschlossenen Blockrandbebauung, die die höchsten Quartiersdichten in Köln aufweist. Umstrukturierungen von Blockinnenbereichen können bauliche Potenziale heben bzw. durch Entsiegelung und Begrünung zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität führen.

- Die Bestandsquartiere der Innenstadt haben die höchsten Anteile an Nutzungsmischung mit einem Schwerpunkt im Einzelhandel. Diese befinden sich in den Erdgeschosszonen und wirken bis in den öffentlichen Raum. Ungenutzte Gewerbe- und Büroimmobilien können durch Umnutzungen, auch für Wohnen, reaktiviert werden.

- Der Versiegelungsgrad ist innerhalb der Siedlungsflächen der Innenstadt sehr hoch und es gibt nur wenige öffentliche Grünflächen. Trotz der direkten Nähe zum Rhein und zum Inneren Grüngürtel ist die Hitzebelastung in der Innenstadt sehr hoch. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu stärken, gilt es, Flächen konsequent zu entsiegeln und zu begrünen. Dabei können auch Fassaden- und Dachbegrünungen wirksame Instrumente bilden.

- Obwohl die Innenstadt über eine gute Anbindung für den Rad- und Fußverkehr verfügt und auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen ist, besetzt der ruhende Verkehr sehr viel öffentlichen Raum. Dieser Raum kann durch eine schrittweise Umorganisation des ruhenden Verkehrs entsiegelt und attraktiv gestaltet werden. In der Innenstadt könnte somit die Aufenthalts- und Lebensqualität erheblich gesteigert werden.

- Die Veedel der Innenstadt haben eigene Identitäten und Charaktere. Ihre öffentlichen Räume unterliegen einer hohen Nutzungsfrequenz, die teilweise bereits zu einer Überlastung der Räume führt und die Lebensqualität der Bewohner*innen einschränkt. Bei der Gestaltung der Innenstadt ist daher sowohl den privaten Bedürfnissen Rechnung zu tragen, als auch der Präsentation der Kölner Weltoffenheit.



Gebietstypen der Innenstadt

Kernstadt
Kompakte, geschlossene Bebauung mit teilweise sehr tiefen Gebäuden und häufig überbauten Blockinnenbereichen

Innerstädtisches Veedel
Kompakte, geschlossene Blockrand-bebauung der Gründerzeit mit Hinterhäusern oder niedrigen Hofbebauungen

Innere Stadt

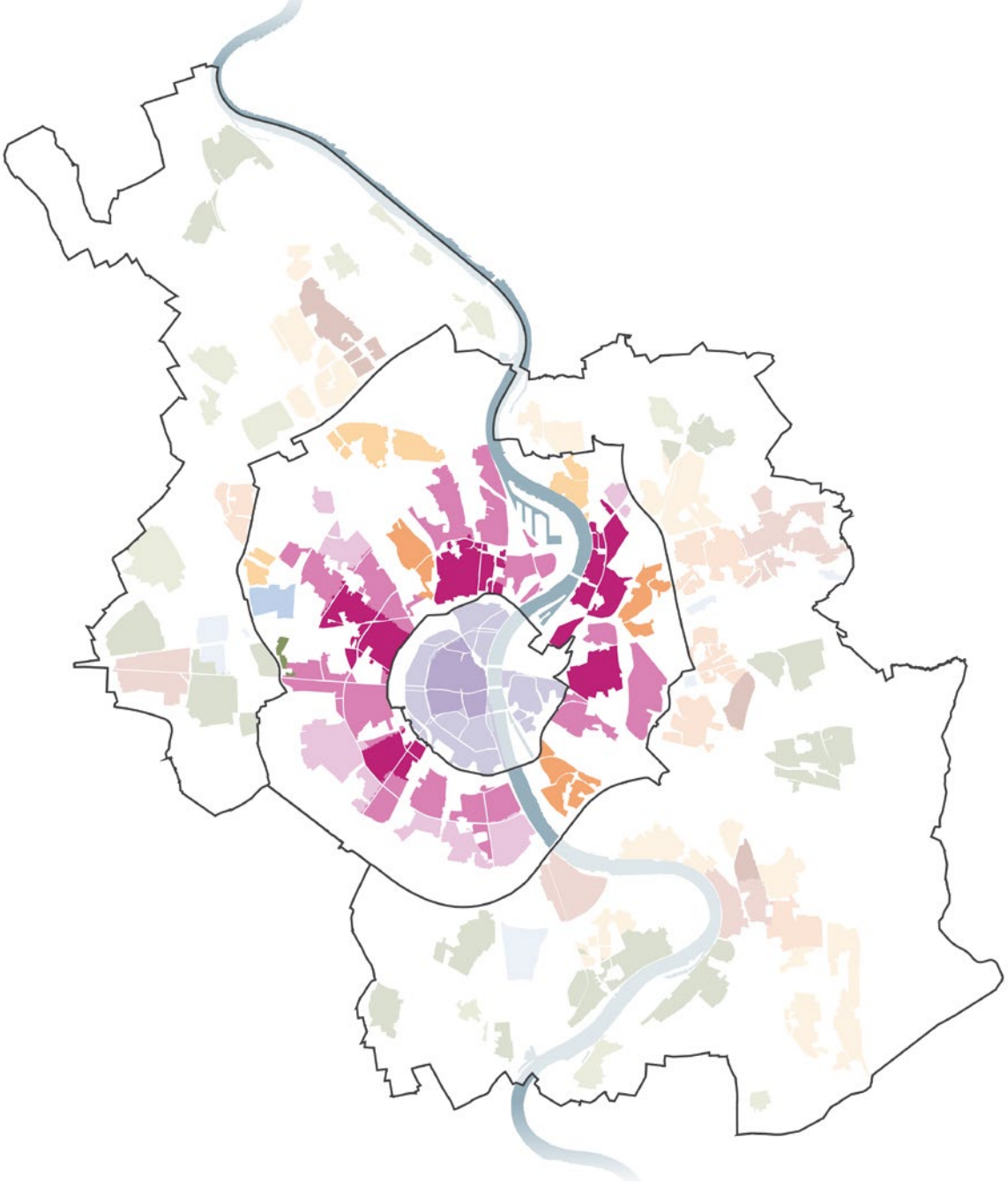
- Die Innere Stadt zeigt entlang der Stadtachsen eine geschlossene Blockrandbebauung. In den Nebenstraßen und in Richtung des Äußeren Grüngürtels wird die Bebauung niedriger, kleinteiliger und gemischter. Gewerbebetriebe und andere Siedlungstypen durchsetzen die Wohnbebauung. Abseits der kompakten Stadtachsenbebauung werden nur mittlere bis niedrige Quartiersdichten erreicht. Aufgrund ihrer guten Lage im Stadtgebiet und der geringeren Dichte ergeben sich in der Inneren Stadt Potenziale für eine bauliche Weiterentwicklung, beispielsweise durch die Umstrukturierung von Innen- und Garagenhöfen, eine Höhenentwicklung entlang der Achsen oder die Ergänzung kompakterer Typologien in den kleinteiligen Gebieten.

- Der Anteil an Nutzungsmischung ist in der Inneren Stadt insgesamt niedriger als in der Innenstadt. Lediglich die zentralen Versorgungsbereiche entlang der Stadtachsen weisen eine mittlere Nutzungsmischung auf. Um dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege" auch in der Inneren Stadt gerecht zu werden, können durch Bündelungseffekte in den Versorgungsschwerpunkten tragfähige Angebote bedarfsgerecht entwickelt werden.

- Die meisten Gebiete der Inneren Stadt liegen in direkter Nähe zum Inneren oder Äußeren Grüngürtel. Innerhalb der Siedlungsflächen ist der Versiegelungsgrad jedoch hoch und es gibt nur ein geringes Angebot an öffentlichen Grünflächen. Lediglich an den Veedelsrändern und mit abnehmender baulicher Dichte nimmt der Anteil sowohl an privaten Gärten als auch an begrünten Straßen zu. Zur Verbesserung der klimatischen Situation und damit auch der Lebensqualität der Bewohner*innen sind in den Quartieren konsequent Flächen zu entsiegeln und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere auf Dach- und an Fassadenflächen, umzusetzen.

- Die Innere Stadt entspricht in Hinblick auf die Mobilität dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege". Versorgungseinrichtungen, Infrastrukturangebote und Angebote des täglichen Bedarfs können fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreicht werden. Der ruhende Verkehr belegt einen Großteil des Straßenraums und damit des öffentlichen Raums. Durch eine strukturelle Neuorganisation besteht in der Inneren Stadt viel Potenzial für die Weiterentwicklung des Straßenraums hin zu einem Stadtraum, der vielfältig genutzt werden kann.

- Nicht alle Veedel der Inneren Stadt zeigen einen eigenen Charakter. Das nachbarschaftliche Miteinander und der Austausch können durch multifunktionale, gut gestaltete öffentliche Räume gestärkt werden.



Gebietstypen der Inneren Stadt

Kompaktes Veedel
Kompakte, geschlossene Blockrandbebauung mit niedrigen Gewerbebauten und Garagen in den Blockinnenbereichen

Aufgelockertes Veedel
Blockrandbebauung entlang von Stadtachsen oder Versorgungszentren, mit starken Brüchen durch weitere Siedlungstypologien in zweiter Reihe

Veedelsrand
Meist kleinteilige Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in direktem Anschluss an das Aufgelockerte Veedel

Zwischenstadt*
Heterogene Bebauungsstruktur der Nachkriegszeit, großflächige Siedlungserweiterungen als „Lückenschlüsse" im Siedlungskörper

* Die Zwischenstadt ist auch in der Äußeren Stadt vertreten. Die Suburbane Vorstadt und das Kleinteilige Wohngebiet kommen vereinzelt auch in der Inneren Stadt vor.

Äußere Stadt

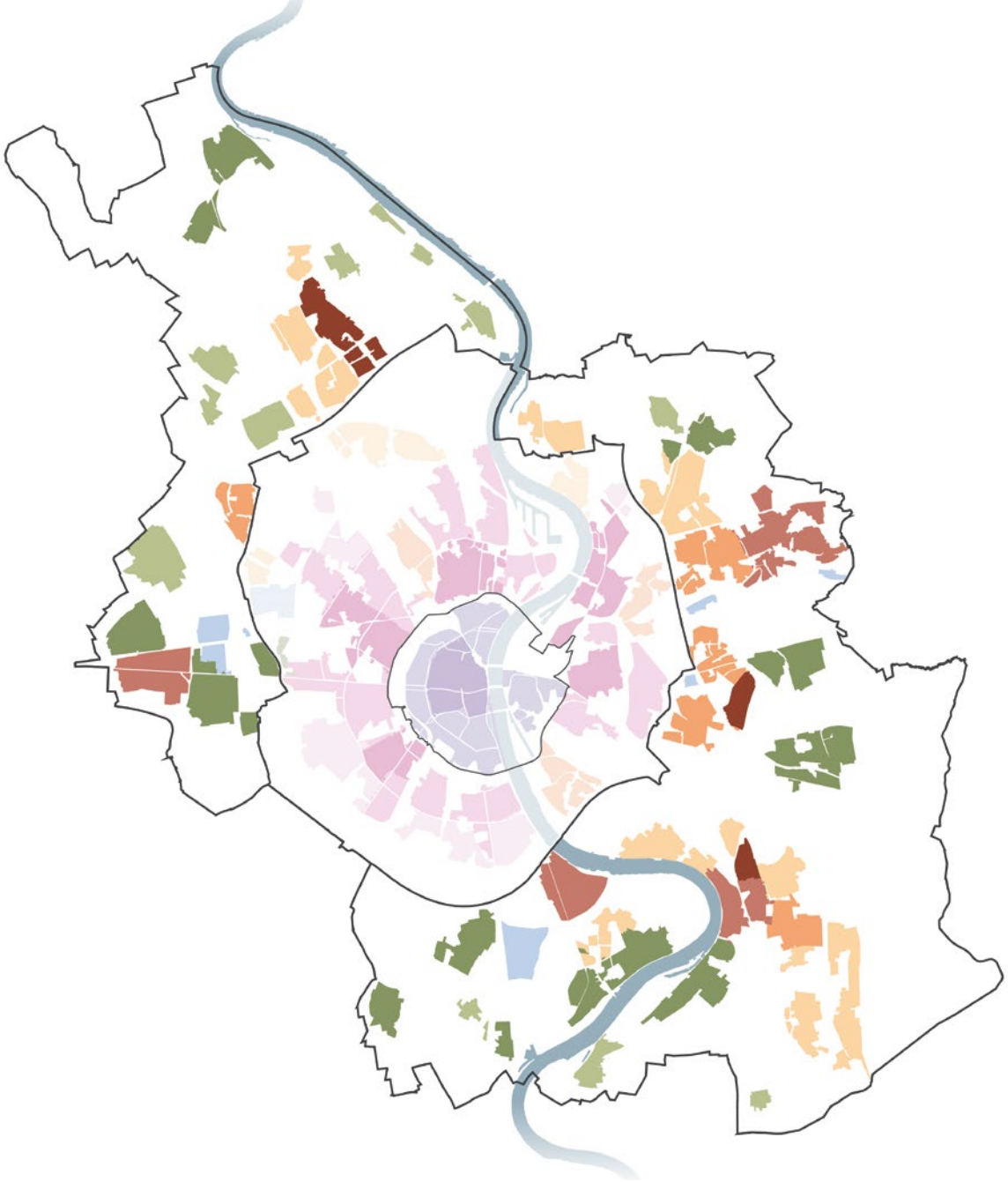
- Die Äußere Stadt zeigt eine heterogene Bebauung mit überwiegend kleinteiligen und flächenintensiven Strukturen. Die Quartiersdichte ist vergleichsweise niedrig. Potenziale für eine Nachverdichtung mit zusätzlichem Wohnraum bieten insbesondere Gebiete, die bereits über gute Rahmenbedingungen, wie Versorgungsmöglichkeiten und schienengebundene Angebote für den Nahverkehr, verfügen.

- Die Bestandsquartiere der Äußeren Stadt weisen kaum Nutzungsmischung auf. Solitäre Siedlungen und Kleinteilige Wohngebiete verfügen über keine Versorgungsbereiche. Für eine Weiterentwicklung der Äußeren Stadt unter dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege" sind die Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, um somit auch den Anteil an Nutzungsmischung zu erhöhen.

- Trotz vieler privater Gärten beträgt der Versiegelungsgrad innerhalb der Siedlungsflächen der Äußeren Stadt über 50 %. Die dadurch erzeugte Hitzebelastung kann durch konkrete Entsiegelungsmaßnahmen, insbesondere bei privaten und öffentlichen Parkplätzen, gemindert werden. Ergänzende Wegeverbindungen machen die Landschaft erlebbar und steigern die Wohnqualität.

- Die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Angeboten des täglichen Bedarfs ist, je nach Lage in der Äußeren Stadt, sehr unterschiedlich. Teilbereiche sind nicht an schienengebundene Angebote für den Nahverkehr angeschlossen und nur über Busverbindungen erreichbar. Alternative Mobilitätsangebote können die vorhandenen Angebote ergänzen.

- Die „Veedelsidentität" ist ein wichtiger Baustein der Kölner Lebensart. In der Äußeren Stadt fehlen für gute nachbarschaftliche Kontakte häufig die notwendigen Räume. Handlungsbedarf besteht daher bei der Gestaltung vorhandener bzw. in der Entwicklung neuer öffentlicher Orte. Darüber hinaus sind neue Wohnangebote zu schaffen, die auch ein Leben im Alter im eigenen Veedel ermöglichen.



Gebietstypen der Äußeren Stadt

Suburbane Vorstadt*
Großflächige Siedlungserweiterungen überwiegend der Nachkriegszeit, strukturelle Ausrichtung auf den MIV

Integriertes Veedel
Sehr heterogene Bebauungsstruktur, starke Entwicklung aus dörflichen Grundstrukturen, eigenständig wahrnehmbarer Veedelscharakter

Planstadt
Autark geplanter Stadtbaustein mit eigenem Zentrum, Großwohnsiedlungen und ergänzend serielle, kleinteilige Wohntypologien

Gewachsene Siedlung
Dörfliche Grundstruktur mit großflächigen Erweiterungen durch kleinteilige Wohnbebauung

Solitäre Siedlung
Dörfliche Grundstruktur mit Erweiterungen durch kleinteilige Wohnbebauung, kein Versorgungszentrum vorhanden

Kleinteiliges Wohngebiet*
Reine Wohngebiete mit kleinteiliger Wohnbebauung ohne Anschluss an andere Siedlungsstrukturen

* Die Suburbane Vorstadt und das Kleinteilige Wohngebiet kommen vereinzelt auch in der Inneren Stadt vor. Die Zwischenstadt ist auch in der Äußeren Stadt vertreten.

Kapitel III

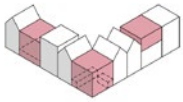
Strategien für Bestands-quartiere

Aus den Erkenntnissen der Bestandsanalyse wurden 18 Strategien für die Bestandsentwicklung von Quartieren abgeleitet. Diese beschreiben einzelne, räumlich-strategische Stellschrauben, die eine kompakte Bauweise und gleichzeitig nachhaltige, lebenswerte und zukunftsfähige Quartiere fördern. Die Strategien gruppieren sich unter den fünf Qualitäten: Bauweise, Nutzungsmischung, Grün & Klima, Mobilität und Veedelscharakter. Sie sind grundsätzlich ortsunabhängig konzipiert, einige zeigen je nach Lage- und Gebietstyp eine höhere Wirkung. Eine Übersicht gibt die „Übersichtstabelle der Empfehlungen von Strategien für die Gebietstypen“ auf der Doppelseite 48/49. Ausgewählte Best-Practice-Beispiele veranschaulichen die Wirkung der Strategien im gebauten Kontext.

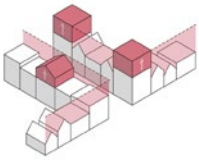
Strategien für Bestandsquartiere

Bauweise

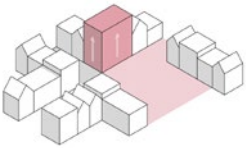
Die unter „Bauweise" aufgezeigten Strategien ermöglichen die bauliche Weiterentwicklung von Bestandsquartieren. Durch Lückenschlüsse, Umstrukturierung, Höhenentwicklung oder Ergänzung zusätzlicher Wohntypologien wird die bauliche Dichte erhöht und zusätzlicher Wohnraum geschaffen, bei gleichzeitig geringer Neuversiegelung.



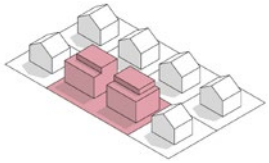
Entwicklungspotenziale heben



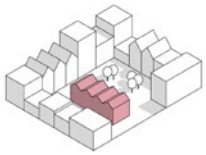
Abschnittsweise Höhenentwicklung ermöglichen



Standortbedingte Akzente setzen



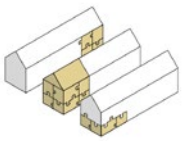
Weitere Typologien zulassen



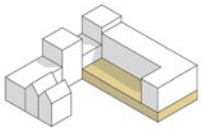
Flächen umstrukturieren

Nutzungsmischung

Vielfältige Nutzungsangebote steigern die Lebensqualität und beleben durch eine gezielte Bündelung an zentralen Bereichen. Diese Nutzungsmischung ist auch ein entscheidender Faktor für die Versorgung, das soziale Miteinander und die Identifikation im Quartier. Gleichzeitig hängt die Tragfähigkeit vieler Nutzungen von der Einwohner*innendichte ab.



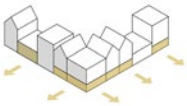
Quartiere durchmischen



Stadt stapeln



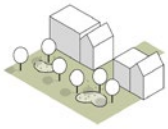
Nachbarschaften entwickeln



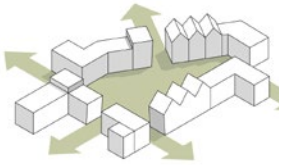
Nutzungen in den öffentlichen Raum wirken lassen

Grün & Klima

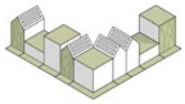
Hochwertige Grün- und Freiräume tragen zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels bei und sind somit entscheidend für die Zukunftsfähigkeit und die Attraktivität der Kölner Bestandsquartiere.



Stadt entsiegeln und kühlen



Freiräume vernetzen und erleben



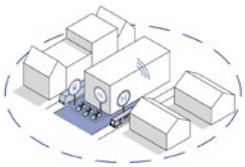
Dach- und Fassadenflächen aktivieren



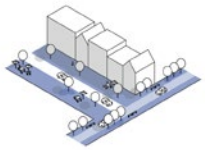
Räume multifunktional gestalten

Mobilität

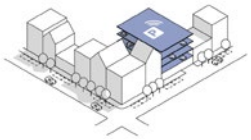
Eine Stadt der kurzen Wege wird auf Quartiersebene durch ein Umdenken der Mobilitätsangebote und -räume ermöglicht. Die Strategien zeigen, wie Stadträume für mehr Klimaanpassung oder Aufenthaltsqualität „freigeräumt" werden können.



Alternative Mobilitätsangebote schaffen



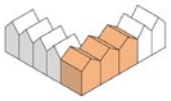
Straßenraum wird Stadtraum



Ruhenden Verkehr neu organisieren

Veedelscharakter

Die Kölner Veedel haben einen eigenen, identitätsstiftenden Charakter, der durch Orte des nachbarschaftlichen Miteinanders und vielfältige Wohnungsangebote langfristig gestärkt wird.

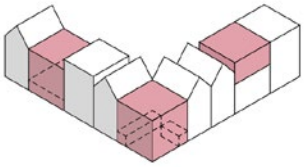


Wohnungsvielfalt ermöglichen



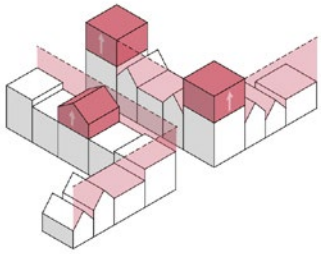
Identitäten und Mitten stiften

Bauweise



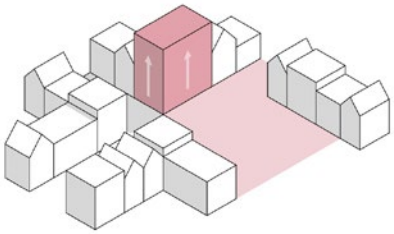
Entwicklungspotentiale heben

- Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale wie z. B. Baulücken, Aufstockungen, Ersatzneubau, Überbauung von Parkplätzen innerhalb der Stadtstruktur identifizieren und heben
- Aktivierung und effiziente Nutzung von Restflächen und Mindernutzungen



Abschnittsweise Höhenentwicklung ermöglichen

- Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen zur Ermöglichung höherer Bebauungsdichten in ausgewählten Räumen
- Höhenentwicklung in Abhängigkeit vom städtebaulichen Kontext z. B. an relevanten Stadtachsen



Standortbedingte Akzente setzen

- Punktuelle Anhebung der bislang zulässigen Gebäudehöhe zur Akzentuierung und Erhöhung der urbanen Nutzungsvielfalt (bis Hochhausgrenze)
- Vertikale Verdichtung an Infrastrukturknoten, Plätzen oder Kreuzungen



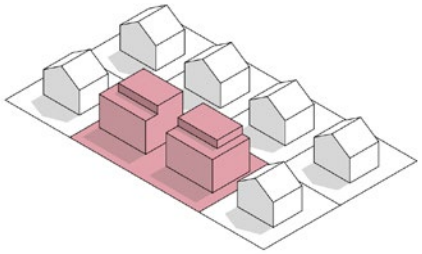
cb19 – Zwei Wohngebäude Christburger Straße 19, Berlin, zanderroth
© Simon Menges

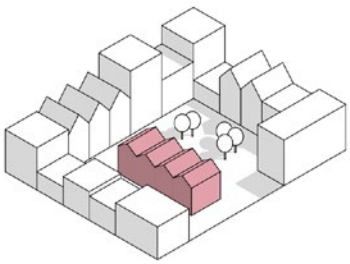


Wohnanlage Friedrich-Inhauser-Straße, Salzburg, cs-architektur mit nagels architects
© Volker Wortmeyer



Brusselplein, Utrecht, De Zwarte Hond
© De Zwarte Hond, Fotograf: Luuk Kramer





Weitere Typologien zulassen

- Weitere Gebäudetypologien im monostrukturierten Siedlungskontext zulassen, ohne die Veedel zu überformen
- Funktionelle Ergänzung der Wohnangebote z. B. Seniorenwohnheim im Einfamilienhausgebiet, Bauen in zweiter Reihe, Reihenendhaus als Mehrfamilienhaus

Flächen umstrukturieren

- Städtebauliche Neuordnung und optimierte Flächennutzung z. B. Schaffung von Wohnraum und privaten Freiflächen durch Rückbau von Garagenhöfen
- Leerstände durch Umstrukturierung von Grundstücken oder Gebäuden nutzen

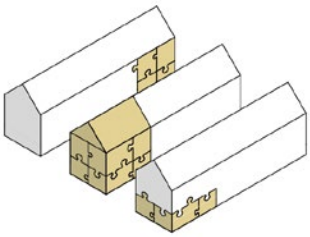


Wohnhäuser Lacheren, Schlieren, Duplex Architekten
© Thommen Katic AG, Baumanagement



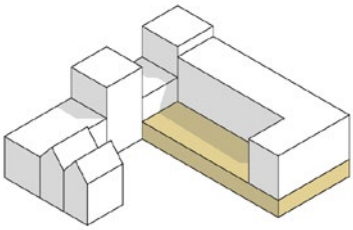
Porzer Würfel, Köln, Architekten 5BWS Generalplanung, Bauherr WRH AG
© Lioba Schneider

Nutzungsmischung



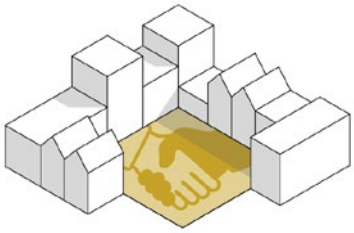
Quartiere durchmischen

- Integration fehlender Nutzungen zur Förderung lebendiger und resilienter Quartiere z. B. ambulante Pflege in EG-Zonen mit Tagesbetreuung
- Nutzungsmischung kontextorientiert fördern und fordern für eine Stadt der kurzen Wege z. B. soziale Angebote, Wohnen und Handel in nutzungsneutralen Gebäuden



Stadt stapeln

- Horizontale Schichtung unterschiedlicher Nutzungen zur Erhöhung von Dichte und Diversität z. B. Einzelhandel oder Bildungs- und Sozialbauten mit Wohnen in den oberen Stockwerken kombinieren
- Integration öffentlicher und sozialer Funktionen im Erdgeschoss zur Belebung des Stadtraums



Nachbarschaften entwickeln

- Bündelung von Flächenbedarfen durch nachbarschaftlich organisierte Sharing-Konzepte
- Kooperative Entwicklung gemeinschaftlich genutzter Angebote z. B. gemeinsame Grün- und Spielflächen, nachhaltige Energieversorgung, Werkstatträume oder Arbeits- und Gästezimmer



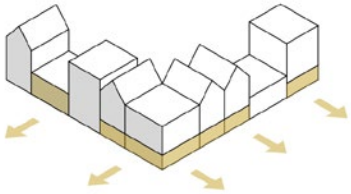
Hart van de Waalsprong, Nijmegen, De Zwarte Hond
© Eva Bloem



pa1925 – Ensemble aus vier Wohngebäuden und einem Supermarkt Pasteurstraße, Berlin, zanderroth
© Simon Menges



Westhof, Dübendorf, Conen Sigl Architekt:innen GmbH
© Roman Keller



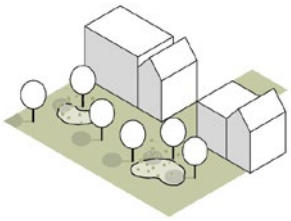
Nutzungen in den öffentlichen Raum wirken lassen

› Erdgeschosszonen beleben und Sicherheit, Teilhabe sowie selbstbestimmte Nutzung des öffentlichen Raums fördern z. B. Gemeinschaftsräume, soziale oder öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum öffentlichen Raum



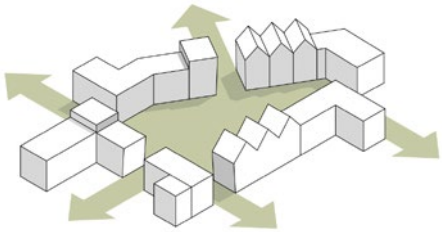
IGGY, Malmö, Siegel Architecture
© Cord Siegel

Grün & Klima



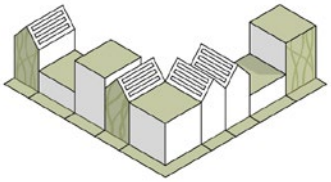
Stadt entsiegeln und kühlen

- Rückbau versiegelter, monofunktionaler Flächen zugunsten klimaaktiver und nutzungsoffener Freiräume z. B. bei versiegelten Höfen und überdimensionierten Verkehrsflächen
- Gezielte Setzung von Freiräumen für mehr Aufenthaltsqualität, Klimawirkung und Verschattung z. B. durch Baumpflanzungen und Wasser im öffentlichen Raum (grün-blaue Infrastruktur)



Freiräume vernetzen und erleben

- Verknüpfung bestehender und neuer Grünräume zur Förderung ökologischer Durchlässigkeit
- Niederschwellige Zugänglichkeit durch qualitätvolle Aufenthaltsangebote und durchgehende Wegeverbindungen



Dach- und Fassadenflächen aktivieren

- Aktivierung von Dach- und Fassadenflächen als Flächenreserve für Begrünung, Energiegewinnung und Stärkung der urbanen Biodiversität z. B. Photovoltaik und Gründächer
- Kompensation fehlender Freiflächen für Spiel, Sport und Gemeinschaft durch aktive Nutzung von Dachflächen



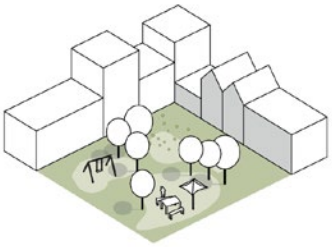
Klimapark, Mannheim, RMPSL
© Foto: Roman Mensing



Gleisdreieck Ostpark, Berlin, Loidl
© Foto: Julien Lanoo



Dachgarten Hochbunker Frieda Ottensen, Hamburg, Architekt Björn Liese und Michaela Wolf Pflanzkonzepte
© Roland Borgmann



Räume multifunktional gestalten

- Überlagerung von Nutzungen wie Spiel, Erholung, Erschließung, Klimaanpassung und Regenwassermanagement

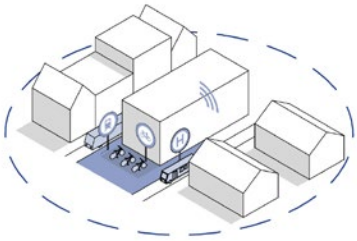
- Nutzungen zeitlich koordinieren z. B. auf Schulhöfen und Sportanlagen

- Aufwertung von Bestandsgrün sowie Bündelung von Pflege und Verantwortung zur Sicherung langfristiger Qualität und Nutzbarkeit



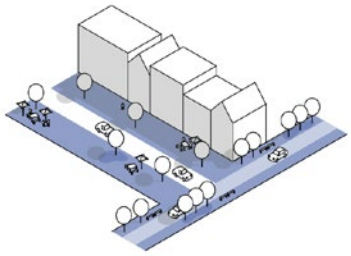
Superkilen, Kopenhagen, BIG mit Topotek1 und Superflex
© Iwan Baan

Mobilität



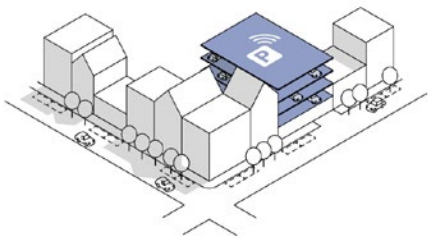
Alternative Mobilitäts-angebote schaffen

- Zugängliche Mobilitäts-angebote als Grundlage für Teilhabe und selbstbe-stimmte Mobilität
- Vielfältige Mobilität als Rahmenbedingung für höhere bauliche Dichten z. B. Infrastruktur für Elekt-romobilität, Sharing-Ange-bote und ÖPNV-Anschluss



Straßenraum wird Stadtraum

- Umgestaltung monofunk-tionaler Verkehrsräume zu multifunktionalen, lebendi-gen Stadträumen mit mehr Aufenthalts- und Begeg-nungsqualität
- Klare Trennung von Mobi-litäts- und Stadtraumnut-zungen zu privaten Berei-chen z. B. durch Vorgärten und Vorzonen



Ruhenden Verkehr neu organisieren

- Verlagerung der Verant-wortung für private Stell-plätze in private Zustän-digkeit
- Ordnung öffentlicher Stra-ßenräume zugunsten von mehr Aufenthaltsqualität und Flächen für die Klima-anpassung z. B. durch Ent-siegelung und Begrünung ehemaliger Parkplätze



Mobilitätsstation Bachplätzchen, Düsseldorf, Connected Mobility Düsseldorf
© Connected Mobility Düsseldorf

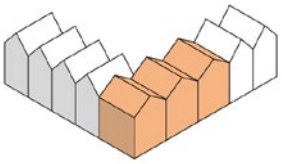


Boulevard Anspach, Brüssel, SumProject und Bureau greisch
© JL Deru / Bureau greisch



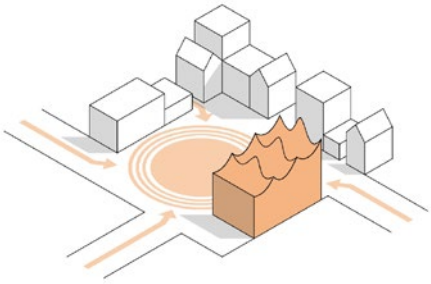
Kulturgarage Aspern, Wien, fasch&fuchs architekt:innen
© Hertha Hurnaus

Veedelscharakter



Wohnungsvielfalt ermöglichen

- Möglichkeiten der Innenentwicklung im Quartier für weitere Wohnformen nutzen z. B. bezahlbarer Wohnungsbau, gemeinwohlorientiertes Wohnen
- Umzugsanreize schaffen durch Ergänzung von fehlenden Wohnangeboten z. B. Seniorenwohnen oder große Familienwohnungen
- Heterogene Akteurslandschaft und Eigentumsstruktur fördern



Identitäten und Mitten stiften

- Gemeinschaftlich nutzbare Quartiersmitten für mehr Veedelsidentität, soziale Ankerpunkte und Belebung des Quartiers
- Nutzung vorhandener Einrichtungen als zentrale Orte in quartiersbezogenen Strukturen z. B. Schulen oder Kioske



Mittendrin in Alt-Sülz, Köln, Duplex Architekten
© Luca Claussen Fotografie



Café Leo, Berlin, sophie & hans
© Ignacio Bandeera

Empfehlung von Strategien für die Gebietstypen

Grundsätzlich sind die Strategien so angelegt, dass sie in vielen Kölner Bestandsquartieren wirken. Ausgehend von der Bestandsanalyse erzielen einige Strategien in den Gebietstypen eine höhere Wirkung. Diese ist abhängig von der Lage und den räumlichen Voraussetzungen.

Gebietstypen / Strategien		Bauweise					Nutzungs-		
		Entwicklungspotenziale heben	Abschnittsweise Höhenentwicklung ermöglichen	Standortbedingte Akzente setzen	Weitere Typologien zulassen	Flächen umstrukturieren	Quartiere durchmischen	Stadt stapeln	
Innenstadt	Kernstadt					×	×		
	Innerstädtisches Veedel	×	×			×	×		
Innere Stadt	Kompaktes Veedel	×	×			×	×		
	Aufgelockertes Veedel	×	×	×		×	×	×	
	Veedelsrand	×		×	×		×		
	Zwischenstadt	×	×			×	×	×	
Äußere Stadt	Suburbane Vorstadt	×	×		×	×		×	
	Integriertes Veedel	×	×	×	×	×	×		
	Planstadt					×	×		
	Gewachsene Siedlung	×			×	×	×		
	Solitäre Siedlung	×			×		×		
	Kleinteiliges Wohngebiet	×			×		×		

Übersichtstabelle der Empfehlungen von Strategien für die Gebietstypen

	mischung		Grün & Klima				Mobilität			Veedels-charakter	
	Nachbarschaften entwickeln	Nutzungen in den öffentlichen Raum wirken lassen	Stadt entsiegeln und kühlen	Freiräume vernetzen und erleben	Dach- und Fassaden-flächen aktivieren	Räume multifunktional gestalten	Alternative Mobilitäts-angebote schaffen	Straßenraum wird Stadtraum	Ruhenden Verkehr neu organisieren	Wohnungsvielfalt ermöglichen	Neue Mitten und Identitäten stiften
	×		×		×			×	×	×	
	×		×		×			×	×	×	
	×		×		×	×		×	×	×	
	×		×	×	×			×	×	×	
	×	×		×	×			×		×	×
			×		×	×	×	×	×		×
		×	×		×	×		×	×		×
	×		×	×	×		×			×	
		×		×	×			×	×		×
	×				×	×	×			×	×
	×				×	×	×			×	×
	×				×	×	×			×	×

Kapitel IV

Anwendungsbeispiele

Die sechs Anwendungsbeispiele zeigen anschaulich und exemplarisch, wie kompakte, nachhaltige, lebenswerte und zukunftsfähige Kölner Bestandsquartiere aussehen können. Je nach Lage und örtlichen Rahmenbedingungen werden die passenden Strategien individuell kombiniert und in die räumliche Situation übertragen.

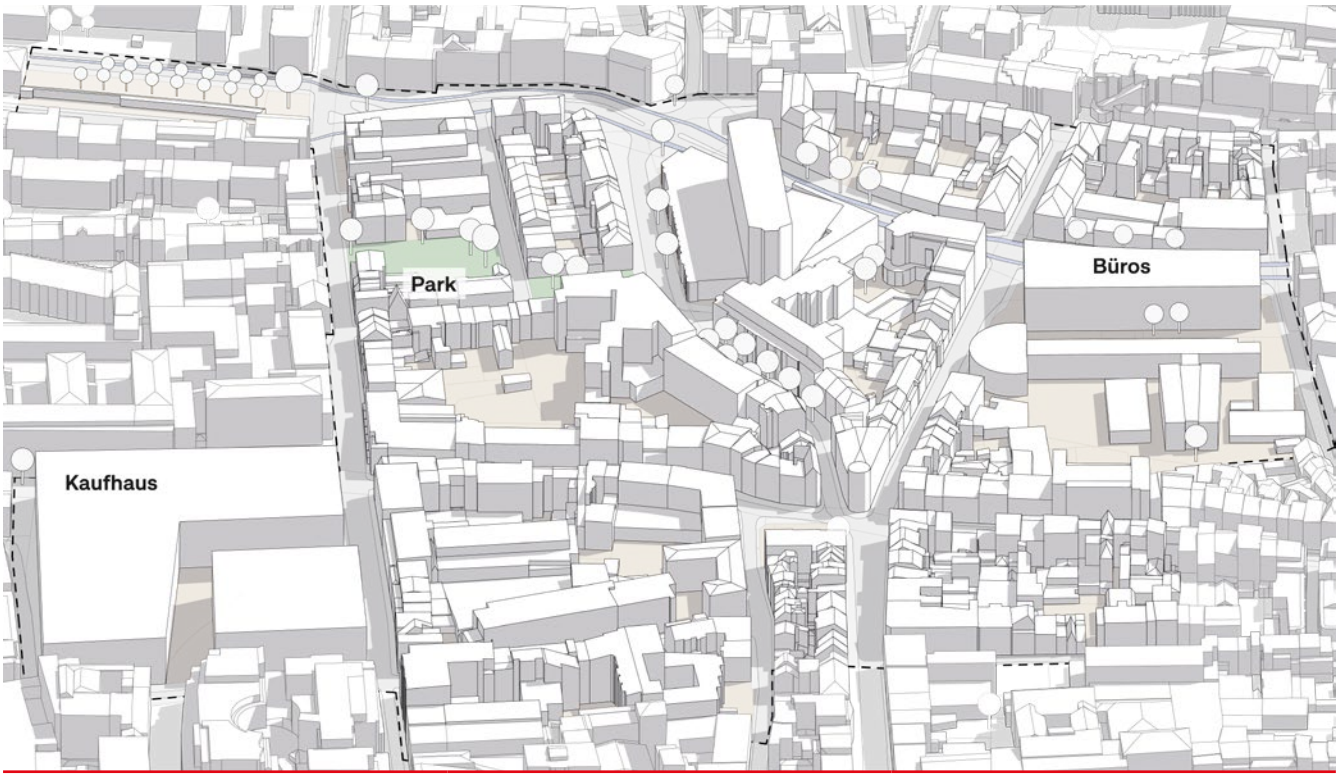
Anwendungsbeispiel 1: **Innenstadt**

Gebietstyp: Kernstadt

Die Bestandssituation zeigt ein typisches Quartier des Gebietstyps Kernstadt mit sehr kompakten, gemischten Blockstrukturen, überbauten Blockinnenbereichen, teilweise sehr tiefen Gebäuden, versiegelten Straßenräumen und Plätzen sowie wenigen Grünflächen.

Das Anwendungsbeispiel veranschaulicht, wie das Quartier mithilfe einer räumlichen Umsetzung passender Strategien zukünftig aussehen könnte:

- Große, leerstehende (Einzelhandels-)Immobilien werden umstrukturiert und weiterentwickelt. So entstehen gemischt genutzte Gebäude mit Erdgeschosszonen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie flexible Etagen für mehr Wohnungsvielfalt im Quartier.
- Die Entsiegelung von (Hinter-)Höfen ermöglicht Kühlung und die Gestaltung grüner, multifunktionaler Freiräume.

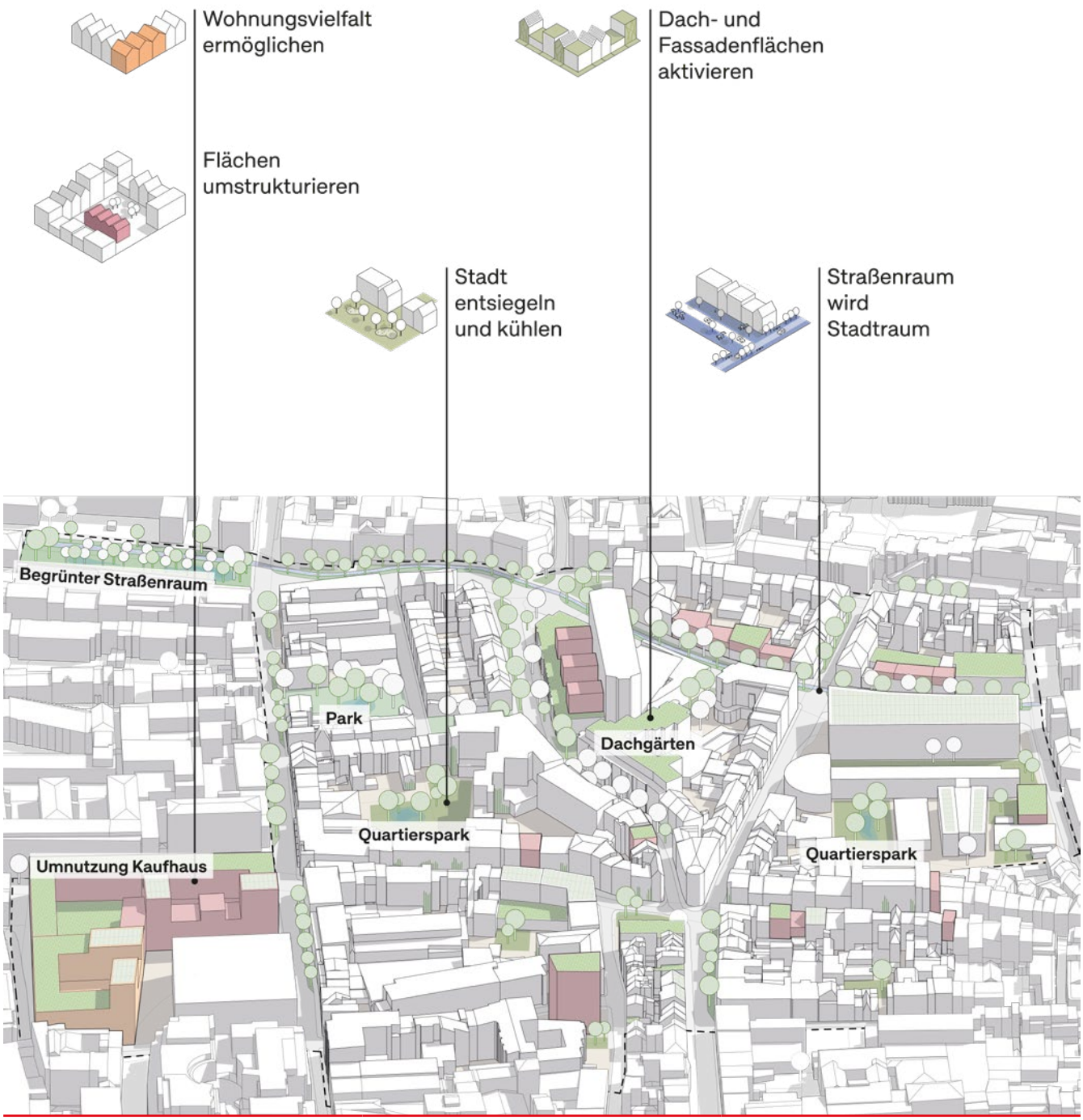


2,1
Quartiersdichte*

Abbildung: Bestandssituation Kernstadt

* Überschlägige Berechnung

› Die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen verbessert das Mikroklima und trägt ebenfalls zur Kühlung bei. Alternativ bieten Dachflächen Platz für die Energiegewinnung.
› Der Straßenraum entlang der großen Erschließungsachse im Norden wird zugunsten eines durchgehenden, grünen Bands für den Fuß- und Radverkehr neu aufgeteilt und gestaltet.



2,1	**± 0**	**+ 7 %**
Quartiersdichte*	Wohneinheiten*	qualifizierte Grünfläche*

Abbildung: Anwendungsbeispiel Kernstadt

* Überschlägige Berechnung

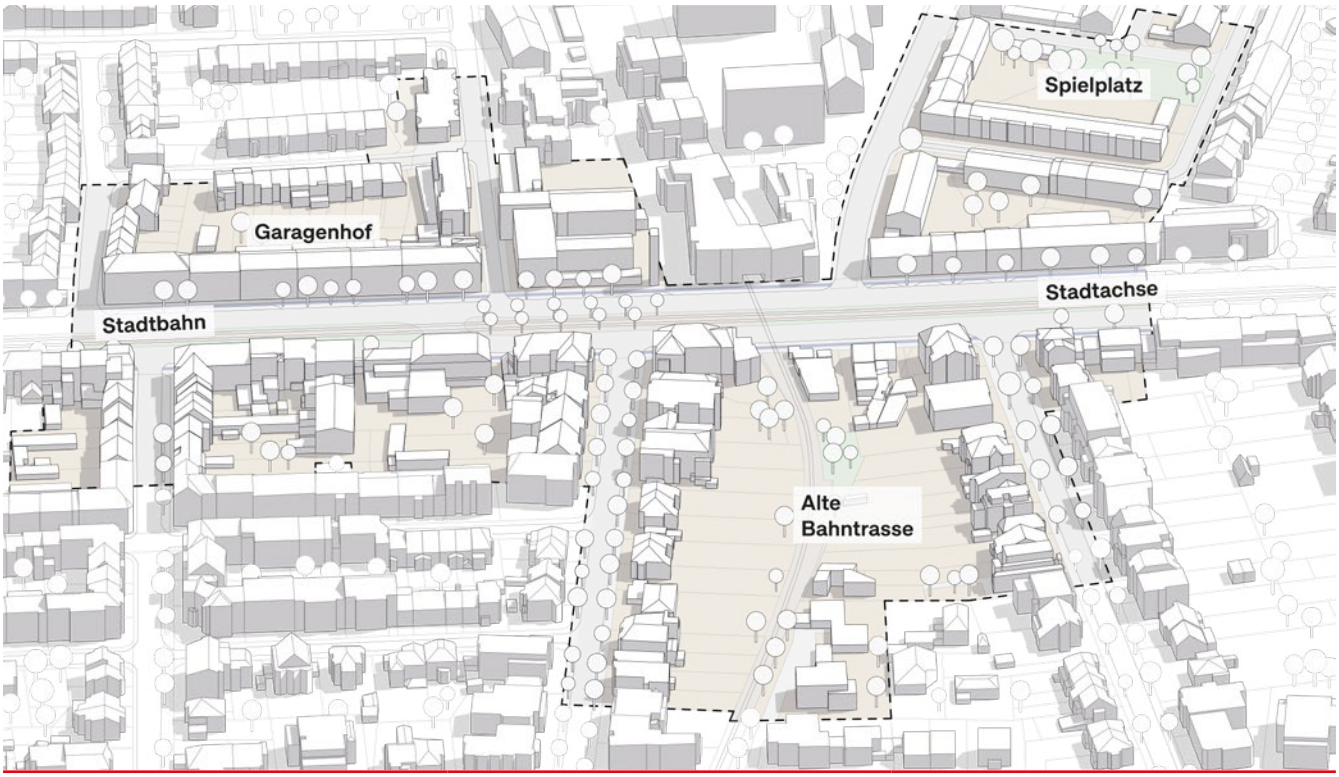
Anwendungsbeispiel 2: **Innere Stadt**

Gebietstyp: Aufgelockertes Veedel

Die Bestandssituation zeigt ein typisches Quartier des Gebietstyps Aufgelockertes Veedel. Die Bebauung verläuft als Blockrandbebauung entlang zentraler Stadtachsen mit oberirdischer Stadtbahntrasse. Kleinteilige bauliche Strukturen ergänzen diese Bebauung in der zweiten Reihe.

Das Anwendungsbeispiel zeigt eine mögliche Weiterentwicklung eines Kölner Bestandsquartiers unter Anwendung geeigneter Strategien:

- Die baulichen Potenziale entlang der Stadtachse werden durch Aufstockungen von geeigneten Bestandsgebäuden ausgeschöpft.
- Die Umstrukturierung kleinteilig bebauter Blockinnenbereiche und Höfe schafft Raum für eine bauliche Nachverdichtung und Entsiegelungsmöglichkeiten für die Gestaltung qualitätvoller und klimaangepasster Freiräume.

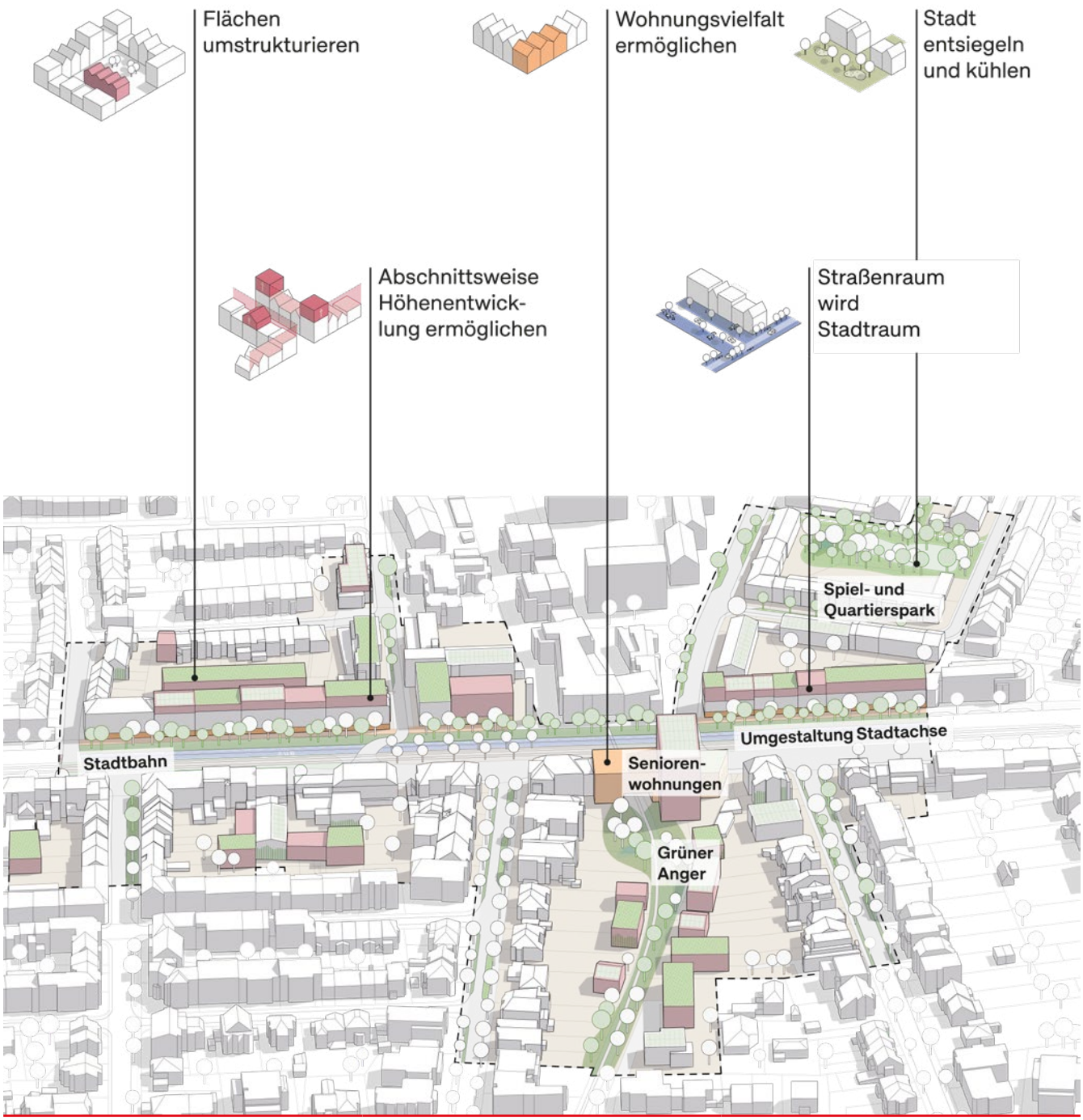


0,7
Quartiersdichte*

Abbildung: Bestandssituation aufgelockertes Veedel

* Überschlägige Berechnung

› Die Stadtachse wird zu einem lebenswerten Stadtraum umgestaltet. Er erfüllt weiterhin wichtige Mobilitätsfunktionen mit Priorität für den Fuß- und Radverkehr. Flächenentsiegelungen und Begrünungsmaßnahmen erhöhen die Klimafunktion und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume.
› Punktuell werden bedarfsgerechte Wohnangebote platziert und somit die Wohnungsvielfalt im Quartier erhöht.



0,9	**+261**	**+11%**
Quartiersdichte*	Wohneinheiten*	qualifizierte Grünfläche*

Abbildung: Anwendungsbeispiel aufgelockertes Veedel

* Überschlägige Berechnung

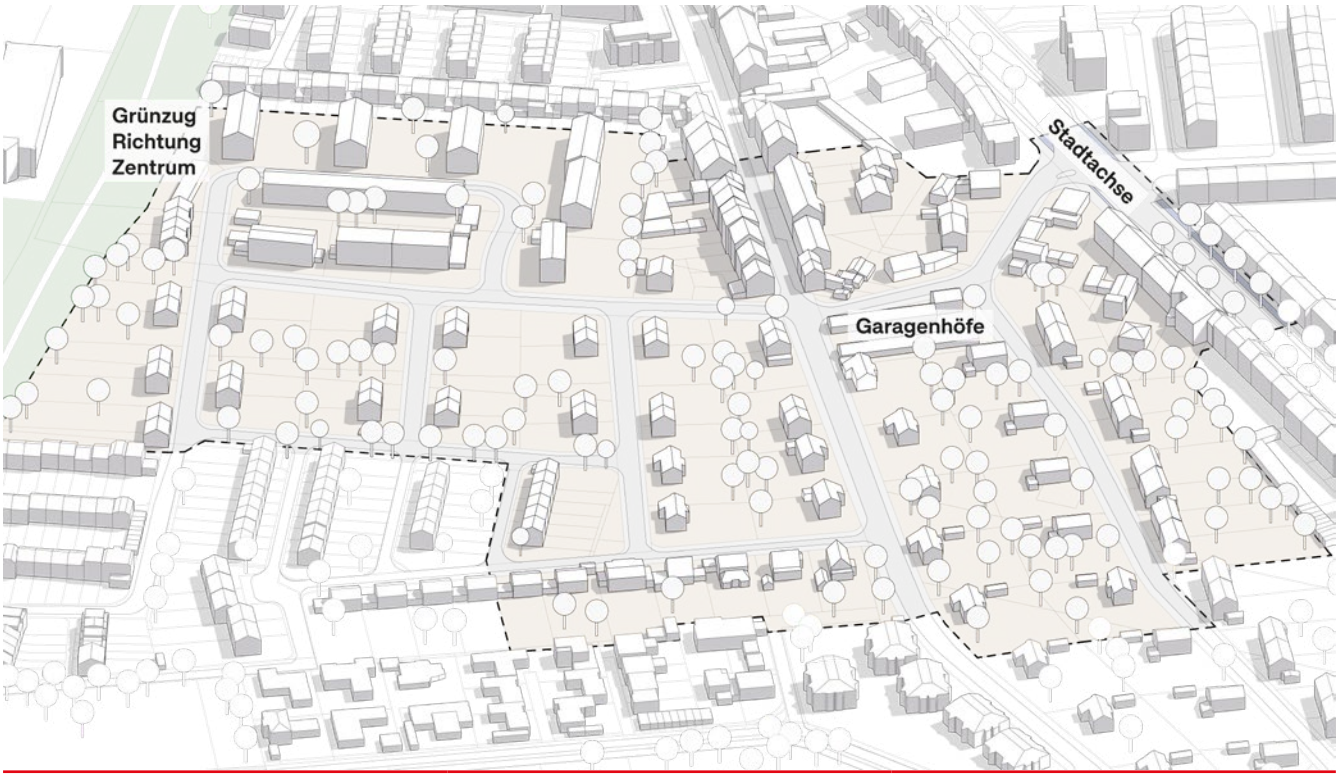
Anwendungsbeispiel 3: **Innere Stadt**

Gebietstyp: Veedelsrand

Die Bestandssituation zeigt ein typisches Quartier des Gebietstyps Veedelsrand. Es erstreckt sich zwischen einer Stadtachse im Westen und einem Grünzug im Osten und ist geprägt von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur, die fast ausschließlich der Wohnnutzung dient.

Das Anwendungsbeispiel veranschaulicht, wie sich das Quartier durch die Anwendung geeigneter Strategien weiterentwickeln kann:

- Ein maßvoller Ausbau der Bestandsgebäude und die Ergänzung kompakterer Typologien ermöglicht mehr Wohnraum und Wohnungsvielfalt.
- Die Verbindung und Vernetzung bestehender Grünflächen schafft durchgängige, erlebbare Freiraumstrukturen im Quartier.

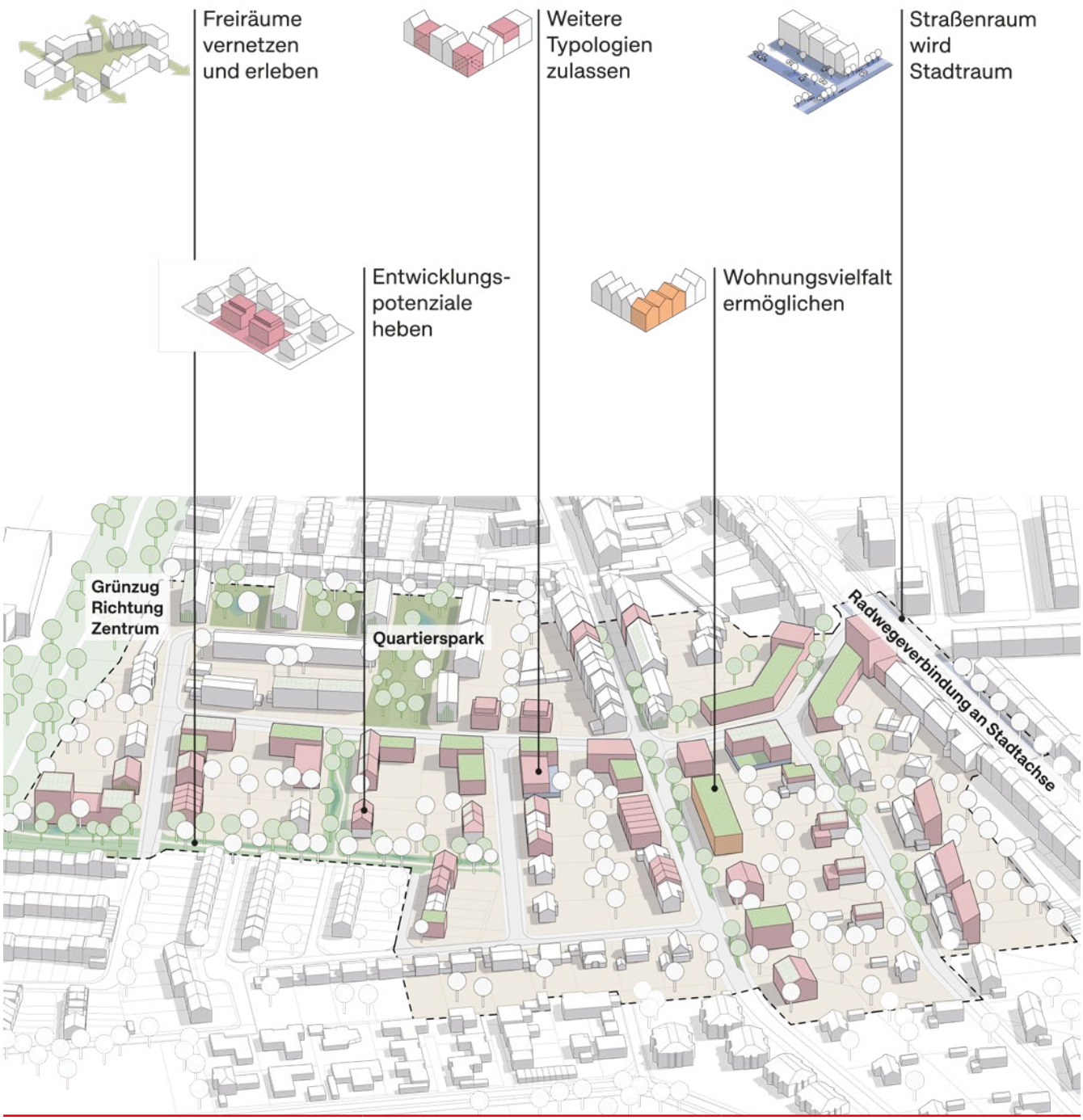


0,3
Quartiersdichte*

Abbildung: Bestandssituation Veedelsrand

* Überschlägige Berechnung

› Die Ergänzung sicherer und attraktiver Radwege entlang der Stadtachse ermöglicht eine bessere Anbindung an die angrenzenden Quartiere und das Stadtzentrum.
› Angepasste Mehrfamilienhaustypologien mit bedarfsgerechten Wohnungsgrundrissen ergänzen und erhöhen die Wohnvielfalt.



0,6	**+276**	**+6%**
Quartiersdichte*	Wohneinheiten*	qualifizierte Grünfläche*

Abbildung: Anwendungsbeispiel Veedelsrand

* Überschlägige Berechnung

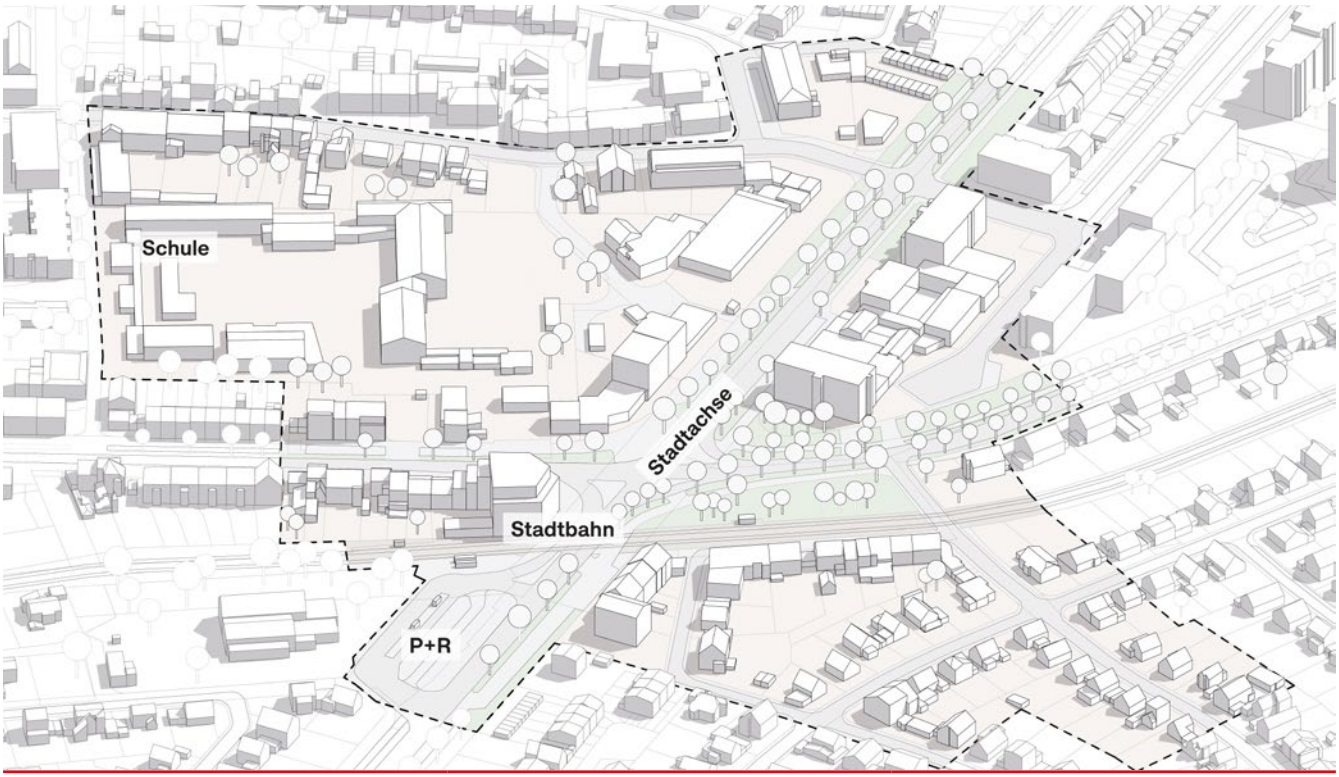
Anwendungsbeispiel 4: **Innere Stadt**

Gebietstyp: Zwischenstadt

Die Bestandssituation zeigt ein typisches Quartier des Gebietstyps Zwischenstadt. Eine sehr heterogene Bebauungsstruktur, die zentral verlaufende Stadtachse, sowie die Stadtbahntrasse mit einer Haltestelle auf Höhe der Stadtachse sind die prägenden Bestandteile des Gebiets.

Das Anwendungsbeispiel veranschaulicht, wie sich das Quartier durch die Anwendung der geeigneten Strategien zukünftig entwickeln kann:

- Die baulichen Potenziale entlang der Stadtachse werden durch eine Höhenentwicklung in diesem Abschnitt genutzt.
- Die Umstrukturierung einzelner Blöcke ermöglicht die Entsiegelung von Flächen und eine punktuelle Nachverdichtung.
- Eine Neuordnung eingeschossiger Strukturen durch Stapelung von Nahversorgungs-, Bildungs- und Wohnnutzungen fördert Dichte, Nutzungsmischung und sozialen Austausch durch belebte Erdgeschosszonen.

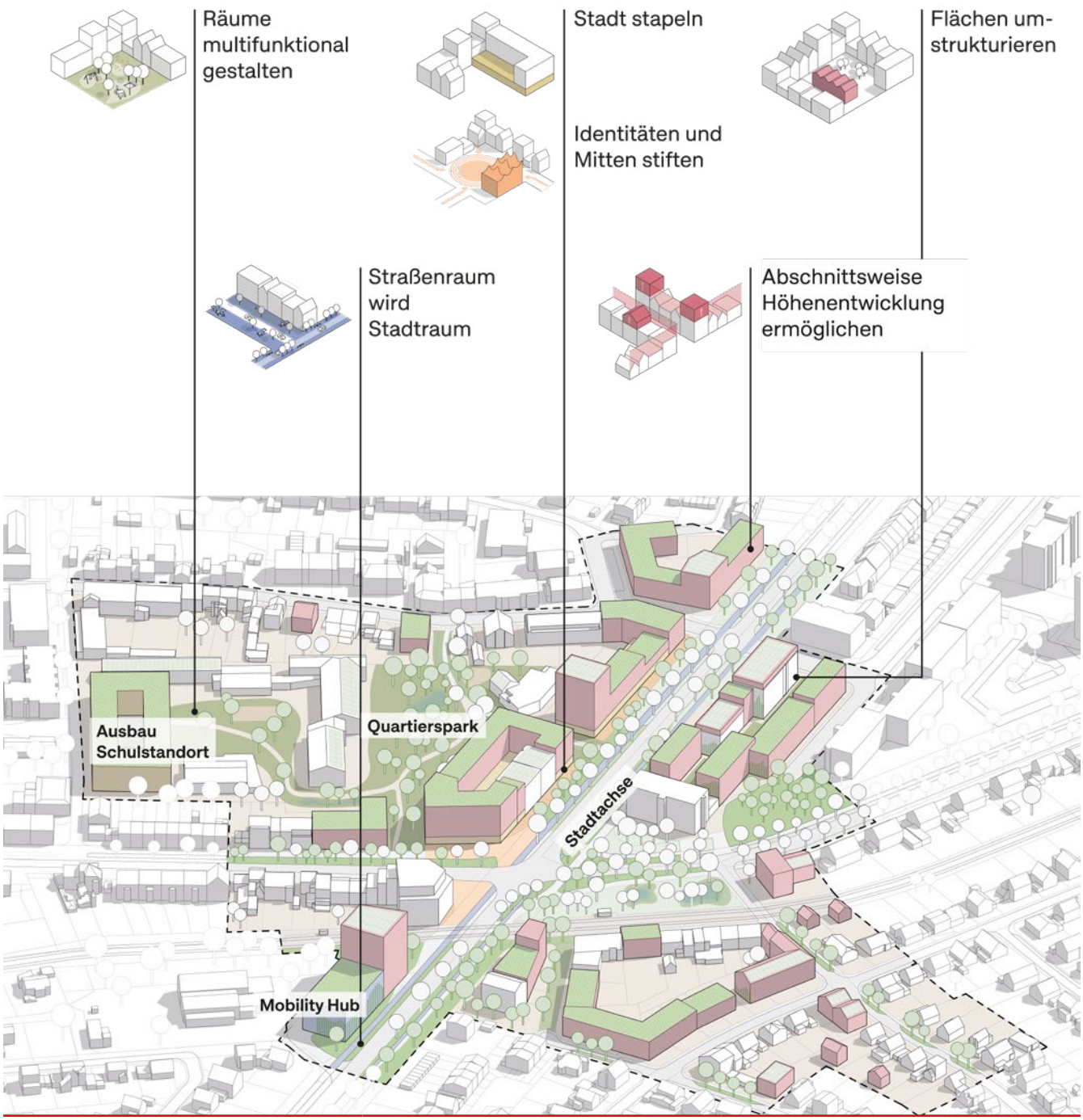


0,4
Quartiersdichte*

Abbildung: Bestandssituation Zwischenstadt

* Überschlägige Berechnung

› Multifunktional gestaltete Frei- und Grünräume sorgen für vielfältige Nutzungs- und Begegnungsangebote im Quartier.
› Der Straßenraum entlang der Stadtachse wird zugunsten leistungsfähiger Rad- und Fußwegeverbindungen sowie Stadtgrün neu aufgeteilt und gestaltet.



0,9	+641	+13 %
Quartiersdichte*	Wohneinheiten*	qualifizierte Grünfläche*

Abbildung: Anwendungsbeispiel Zwischenstadt

* Überschlägige Berechnung

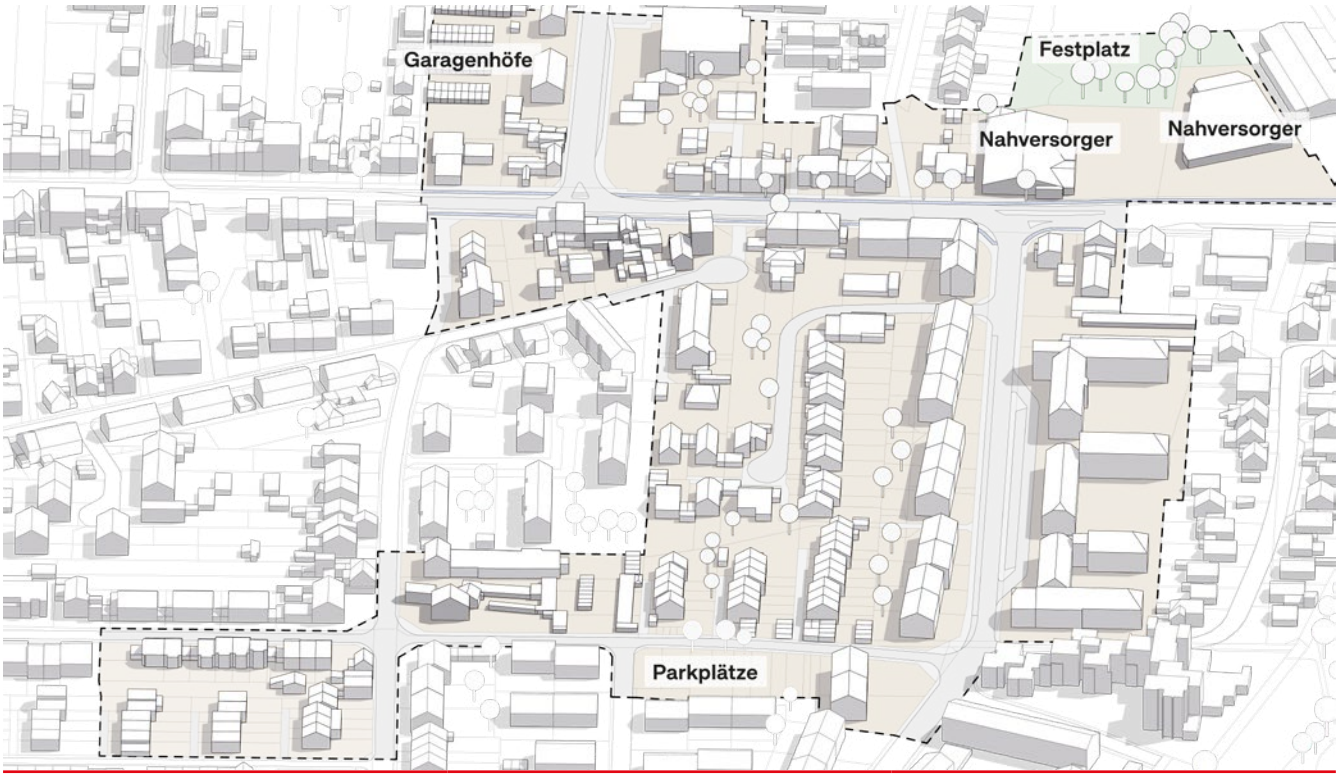
Anwendungsbeispiel 5: **Äußere Stadt**

Gebietstyp: Suburbane Vorstadt

Die Bestandssituation zeigt ein typisches Quartier des Gebietstyps Suburbane Vorstadt mit einer eher kleinteiligen Bebauung der Nachkriegszeit, einer nördlich querenden Verbindungsstraße mit Versorgungsangeboten sowie einer strukturellen Ausrichtung auf den MIV. Insbesondere der ruhende Verkehr prägt den öffentlichen Raum.

Das Anwendungsbeispiel zeigt das Entwicklungspotenzial im Quartier, das durch die Anwendung der geeigneten Strategien genutzt werden kann:

- Eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen ermöglicht mehr Wohnraum.
- Die Stapelung von Versorgungsangeboten und sozialen Einrichtungen in Kombination mit Wohnen fördert die Nutzungsmischung und stärkt städtebaulich die Verbindungsstraße als zentralen Versorgungsbereich.

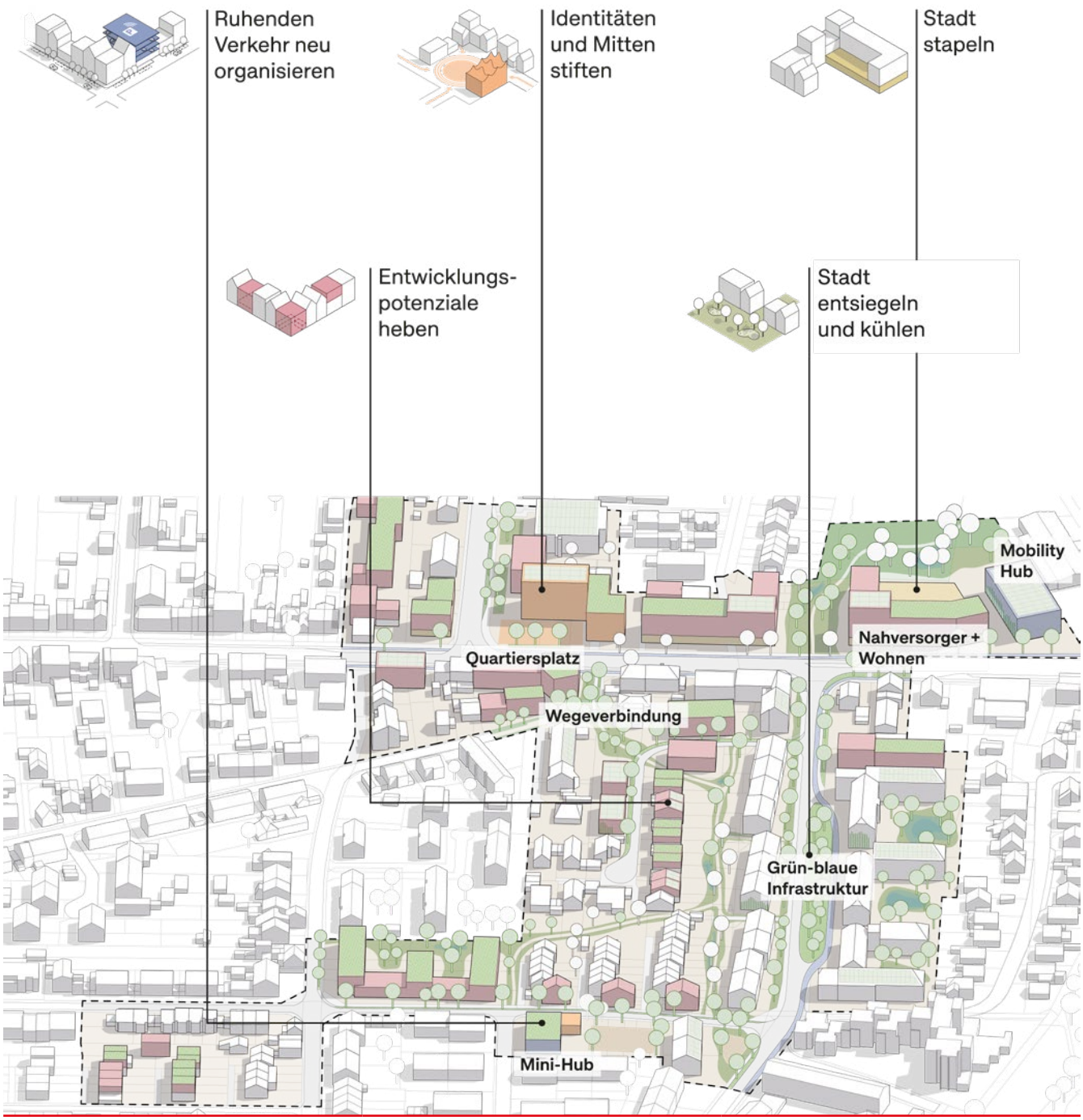


0,4
Quartiersdichte*

Abbildung: Bestandssituation suburbane Vorstadt

* Überschlägige Berechnung

- Eine konsequente Entsiegelung von überdimensionierten Straßenräumen und Innenhöfen trägt zur Kühlung der Stadt bei und schafft neue Grün- und Freiraumqualitäten.
- Voraussetzung dafür ist die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs und die Bündelung an zentralen Orten.
- Ein neuer, zentral gelegener Quartiersplatz mit hohem Wiedererkennungswert wird identitätsstiftender Ankerpunkt und Begegnungsort.



0,8	+406	+8 %
Quartiersdichte*	Wohneinheiten*	qualifizierte Grünfläche*

Abbildung: Anwendungsbeispiel suburbane Vorstadt

* Überschlägige Berechnung

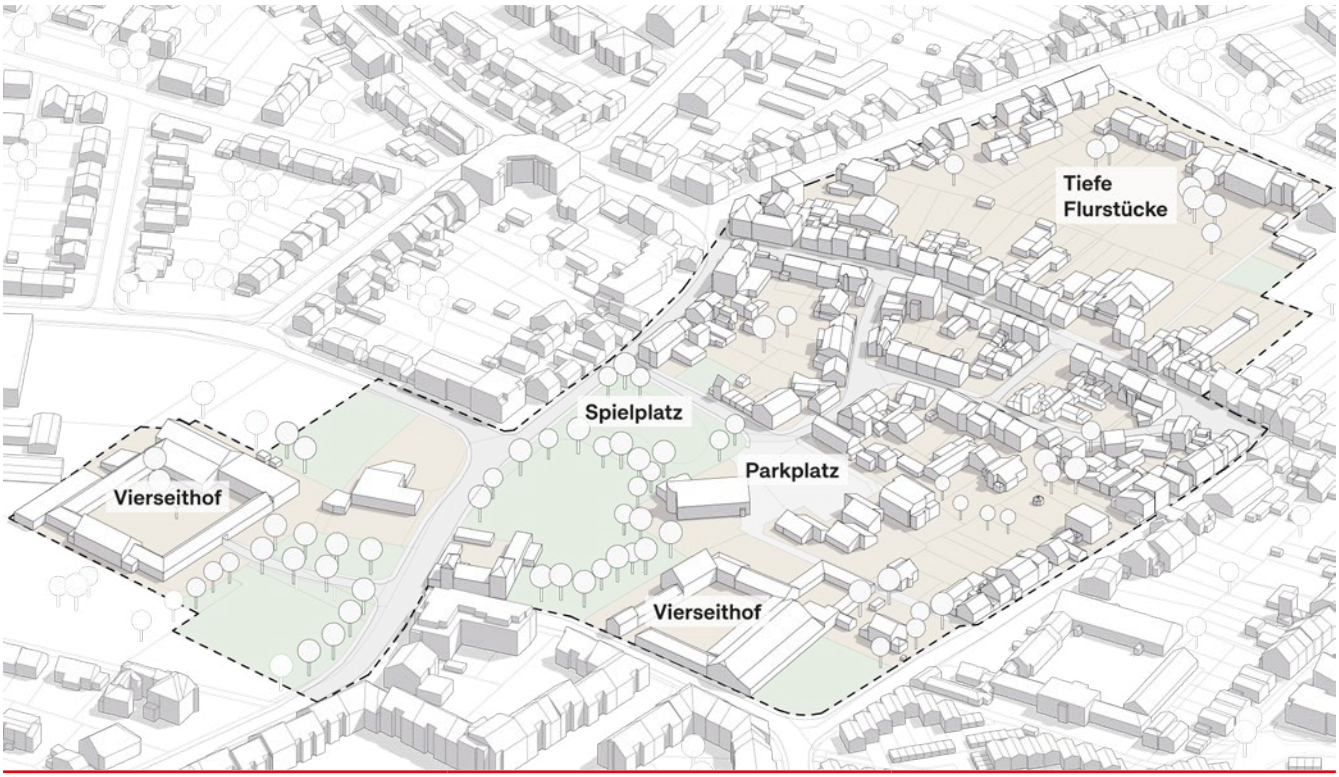
Anwendungsbeispiel 6: **Äußere Stadt**

Gebietstyp: Gewachsene Siedlung

Die Bestandssituation zeigt ein typisches Quartier des Gebietstyps Gewachsene Siedlung. Es ist geprägt durch eine dörfliche Grundstruktur mit kleinteiliger Wohnbebauung, einen zentralen Platz, der zum Parken genutzt wird, und Hofstrukturen am Ortsrand.

Das Anwendungsbeispiel veranschaulicht, wie das Quartier mithilfe einer räumlichen Umsetzung passender Strategien zukünftig aussehen könnte:

- Eine punktuelle, behutsame Nachverdichtung im historischen Bestand unter Berücksichtigung der ortstypischen Maßstäblichkeit und baulichen Identität hebt zusätzliche Wohnraumpotenziale.
- Die Umstrukturierung tief geschnittener Grundstücke ermöglicht eine rückwärtige Bebauung mit eigenständiger Erschließung und klarer Adressbildung.

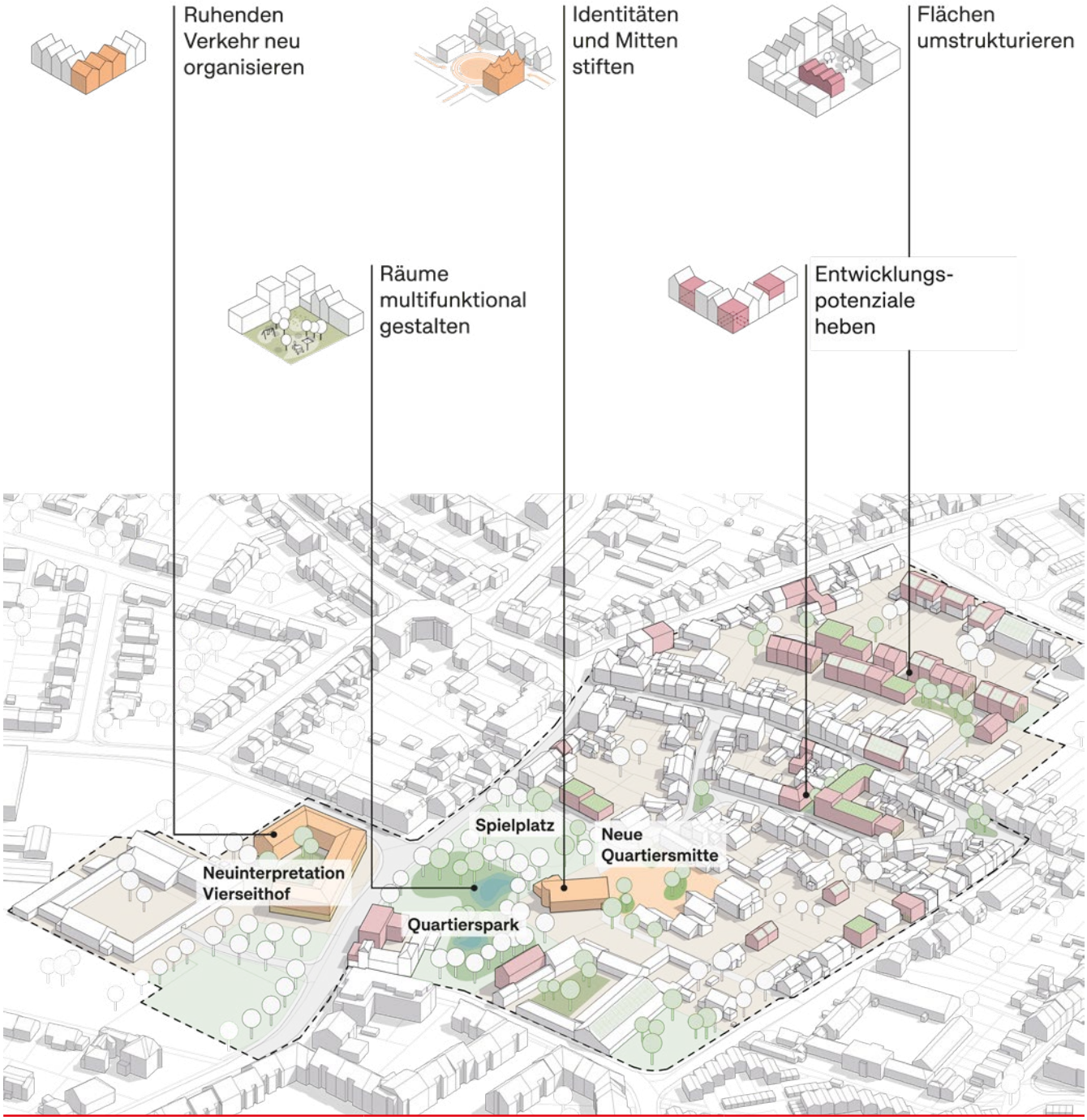


0,3
Quartiersdichte*

Abbildung: Bestandssituation gewachsene Siedlung

* Überschlägige Berechnung

- Die Umnutzung und Aufwertung historischer Gebäude als neue Begegnungsorte stiftet Identität und stärkt die Ortsgemeinschaft.
- In Kombination mit einer Entsiegelung und einer multifunktionalen Gestaltung des ehemaligen Parkplatzes im Ortskern entsteht eine neue Ortsmitte.
- Eine Neuinterpretation des Vierseithofs als kompakte, gemeinschaftsorientierte Wohnform bietet ergänzende Wohnangebote und stärkt die soziale Mischung.



0,5	+146	+2 %
Quartiersdichte*	Wohneinheiten*	qualifizierte Grünfläche*

Abbildung: Anwendungsbeispiel gewachsene Siedlung

* Überschlägige Berechnung

Kapitel V

Umsetzung

Der Köln-Katalog Bestand soll als Instrument der mehrfachen Innenentwicklung wirken. Er gibt eine gute Orientierung für zukünftige Quartiersentwicklungen im Bestand und setzt damit auch die strategischen Ziele der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ um.

Steuerung, Umsetzungsebenen und Kommunikation

Wie sehen Strategien für die Kölner Bestandsquartiere aus, um sie zukunftsfest, also kompakt und lebenswert, weiterzuentwickeln? Dazu hat der Köln-Katalog Bestand eine Vielzahl von Lösungen aufgezeigt. Im Gegensatz zu der Neuplanung von Quartieren gestaltet sich die Bestandsentwicklung vielschichtiger und komplexer. Neben zahlreichen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind auch baulich-gestalterische Gegebenheiten zu beachten und kreative Lösungen zu entwickeln.

Auch auf Bundes- und Landesebene ist die Notwendigkeit der umfassenden Anpassungs- bzw. Weiterentwicklungsbedarfe gesetzlicher Vorgaben und Normen erkannt worden. Erste Neuerungen wurden beispielsweise mit der Baugesetzbuch-Novelle von 2025 (inkl. sogenanntem BauTurbo) angestoßen.

Der Köln-Katalog Bestand ordnet sich als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch zwischen der übergeordneten und multithematisch aufgestellten Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ und konkreten Vorhaben ein. Dabei verfolgt er das in der Stadtstrategie fest verankerte Prinzip der mehrfachen Innenentwicklung.

Steuerung und Wirkung

Der Köln-Katalog Bestand wird als Steuerungsinstrument bei zukünftigen Projektentwicklungen eingesetzt. Dabei zeigt er konkret, wie eine mehrfache Innenentwicklung in Köln qualitätvoll gelingen kann. Köln kann dadurch dringend benötigten Wohnraum gewinnen und so zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen.

Die im Prozess entwickelten Qualitäten (vgl. S. 18) dienen dabei als Leitplanken und die 18 Strategien (vgl. S. 37 ff.) als Werkzeuge, die, an die Raumsituation angepasst, bedarfsgerecht kombiniert werden können. Mit seinen exemplarischen Anwendungsbeispielen (vgl. S. 51 ff.) ermutigt der Köln-Katalog Bestand private Eigentümer*innen und gewerbliche Bestandshalter, sich mit der Weiterentwicklung ihrer Immobilien und des direkten Umfelds zu beschäftigen.

Letztendlich erfolgt die Umsetzung des Köln-Katalog Bestand über konkrete Projekte. Hier können grundsätzlich drei Maßstabsebenen unterschieden werden:

- Umsetzung auf Quartiersebene
- Umsetzung über Einzelvorhaben
- Umsetzung über andere Fachplanungen und -konzepte

Unabhängig von der Maßstabsebene ist bei der konkreten Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten neben der städtebaulichen Machbarkeit auch die technische Machbarkeit standortspezifisch zu prüfen. Eine bauliche Nachverdichtung der Quartiere kann einen Impuls für eine umfassende Erneuerung der technischen Infrastruktur (insbesondere Wärme-, Strom- und Wasserversorgung) bedeuten. Gleichzeitig kann eine bereits bestehende oder drohende Überlastung der technischen Infrastruktur die Innenentwicklung hemmen.

Umsetzung auf Quartiersebene

Die Anwendungsbeispiele veranschaulichen, wie eine Umsetzung der Strategien des Köln-Katalog Bestand auf Quartiersebene gelingen kann. Eine qualitätvolle Weiterentwicklung der gebauten Stadt ist insbesondere auf Quartiersebene sehr gut möglich, da diese räumliche Größe eine bedarfsgerechte Kombination einer Mehrzahl an Strategien zulässt. So können alle im Köln-Katalog Bestand aufgeführten Qualitäten angewendet werden und somit Defizite innerhalb des Quartiers ausgeglichen werden.

Eine Umsetzung auf Quartiersebene braucht ein gutes Zusammenspiel der Akteure, denn hier sind neben privaten Flächen und Gebäuden auch öffentliche Räume, Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen betroffen, die im Zuständigkeitsbereich der Kommune liegen. Nur wenn alle Akteure gemeinsam und abgestimmt zusammenarbeiten, wird der Köln-Katalog Bestand ein wirksames Instrument zur Weiterentwicklung der Kölner Bestandsquartiere.

Umsetzung von Einzelvorhaben

Vorhaben, die nur wenige Grundstücke oder einige neue Wohneinheiten betreffen, werden in ihrer Planung und Umsetzung nicht alle Qualitätsbausteine des Köln-Katalog Bestand gleichermaßen berücksichtigen können. Trotzdem sind auch Einzelvorhaben ganzheitlich im Sinne der mehrfachen Innenentwicklung und der im Köln-Katalog Bestand aufgestellten Qualitäten zu planen.

Grundsätzlich steht bei Wohnbauvorhaben in der gebauten Stadt immer die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten im Fokus. Unter Berücksichtigung der dargestellten Qualitäten und Strategien liegen die Rahmenbedingungen und Grundlagen für gutes Wohnen in Köln vor.

Umsetzung über andere Fachplanungen und -konzepte

Die Entwicklung der gebauten Stadt und das Prinzip der mehrfachen Innenentwicklung werden auch in aktuellen Fachplanungen und -konzepten der Stadt Köln aufgegriffen. Dazu zählen unter anderem:

- Städtebauliche Entwicklungskonzepte z. B. Zielbilder, Rahmenpläne, Stadtentwicklungskonzepte
- Integriertes Klimaanpassungskonzept IKA Köln
  Anwendung konkreter Instrumente für die Klimaanpassung
- Einrichtung Bewohnerparken
- Sustainable Urban Mobility Plan (SUMP) „Besser durch Köln“ inkl. Arbeitsprogramm
- Strategische Flächenbevorratung (Ankauf, Erbbaurecht)
- Baumschutzsatzung
- Entsiegelungskataster
- Energetisches Quartierskonzept
- Wärmeplanung inkl. Fokusgebiete
- Bebauungspläne
- Baulandumlegungen auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Für die Operationalisierung der aufgeführten Fachplanungen und -konzepte ist es wichtig, dass die Inhalte des Köln-Katalog Bestand dabei Berücksichtigung finden. Geeignete Prozesse sind dazu aufzusetzen.

Kommunikation

Die Weiterentwicklung der Kölner Quartiere ist vielschichtig und komplex. Neben den verschiedenen Umsetzungsebenen und -instrumenten ist auch eine Vielzahl an Akteuren mit unterschiedlichen Bedarfen und Erwartungen beteiligt. Um das Ziel der mehrfachen Innenentwicklung gut zu erreichen, sind sowohl private, wie gewerbliche Eigentümer*innen und Bestandshalter*innen anzusprechen und hinsichtlich der jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten konkret zu beraten.

Im Sinne der Maxime „lessons learned“ sind die Erfahrungen in der Umsetzung des Köln-Katalog Bestand zu erheben und auszuwerten. Darauf aufbauend sind Kommunikationsangebote weiterzuentwickeln.

Quellen, Mitwirkende und Kontakt

Quellenverzeichnis

Stadt Köln, 2025: Statistisches Jahrbuch Köln 2024.
Zugriff: *https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haushalte/ksn_12_2025_bev%C3%B6lkerungsvorausberechnung_k%C3%B6ln_2025_bis_2045_-_mit_kleinr%C3%A4umigen_berechnungen_bis_2035.pdf* [abgerufen am 03.03.2026]

Stadt Köln, 2024: Wohnungsmarktbericht Köln 2024.
Zugriff: *https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-bauen-und-wohnen/ksn_2_2024_wohnungsmarktbericht_k%C3%B6ln_2024.pdf* [abgerufen am 03.03.2026]

Stadt Köln, 2021: Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+".
Zugriff: *https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/kp2030/stadtstrategie.pdf* [abgerufen am 20.03.2026]

Region Köln/Bonn e. V., 2021: Mehrfache Innenentwicklung.
Zugriff: *https://www.agglomerationsprogramm.de/entwicklungspfade/mehrfache-innenentwicklung#:~:text=KONZEPT%20&%20EINORDNUNG%20DES%20BEGRIFFS,und%20baukultureller%20Aspekte%20ber%C3%BCcksichtigt%20werden* [abgerufen am 20.03.2026]

Professor Dr. Klaus J. Beckmann, Dr. Jürgen Gies (Projektleitung), Jörg Thiemann-Linden, Thomas Preuß, Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, Berlin Im Auftrag des Umweltbundesamtes 2011: Leitkonzept – Stadt und Region der kurzen Wege.
Zugriff: *https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/461/publikationen/4151.pdf* [abgerufen am 03.03.2026]

Stadt Köln, 2023: Köln-Katalog.
Zugriff: *https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/koeln_katalog_2022-09.pdf* [abgerufen am 03.03.2026]

Stadt Köln, 2025: Statistisches Jahrbuch Köln 2024.
Zugriff: *https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-jahrbuch/statistisches_jahrbuch_koeln_2024_kap_3_bauen_und_wohnen.pdf* abgerufen am 03.03.2026]

Stadt Köln, 2026: Planungshinweiskarte Hitze.
Zugriff: *https://koelngis.stadt-koeln.de/koelngis/portale/hitzekarte/index.html* [abgerufen am 10.06.2026]

Mitwirkende

Projektverantwortung
Stephanie Dormann, Stabstelle Strategische Stadtentwicklung

Projektleitung
Inga Hoffmann, Stabstelle Strategische Stadtentwicklung

Projektteam im Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Nina Kristin Sieberns, Sachgebiet Erschließungsmanagement von Flächen
Stephanie Nourney-Waldmann, Sachgebiet Erschließungsmanagement von Flächen

Ämterübergreifende Zusammenarbeit
Köln-Katalog-Team
Dr. Dorothee Schnell, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Dr. Lothar Becker, Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen
Olaf May, Amt für Wohnungswesen
Silvia Birkenstock, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
Marcel Possoch, Umwelt- und Verbraucherschutzamt
Christian Seibel, Stadtplanungsamt
Leonhard Bömken, Bauaufsichtsamt
Christoph Hölzer, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
Benjamin Luchterhandt, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
Benjamin Klein, Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung
Oliver Rickling, Wohnungsbauleitstelle
Josje Mooibroek, Koordinationsstelle Klimaschutz
Petra Zeltinger, Koordinationsstelle Klimaschutz

Beauftrage Planungsbüros
Matthias Rottmann, De Zwarte Hond
Lennart Senger, De Zwarte Hond
Janke Rentrop, De Zwarte Hond
Sissil Bollig, Duplex Architekten

Kontakt

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Stadthaus Deutz – Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
E-Mail: *koelnerperspektiven2030@stadt-koeln.de*

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Satz
rheinsatz, Köln

13-US/15/04.2026