



Dezernat, Dienststelle  
IX/15

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2022
Liegenschaftsausschuss	21.11.2022
Wirtschaftsausschuss	24.11.2022
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	24.11.2022
Ausschuss Kunst und Kultur	29.11.2022

### Hallen Kalk – der Osthof: Dialogprozess zur gemeinwohlorientierten Entwicklung

#### 1. Ausgangslage

Für das Areal der Hallen Kalk wurde im Jahre 2017 ein zweites Werkstattverfahren durchgeführt. Der dort gefundene Siegerentwurf des Büros beL Sozietät für Architektur in Zusammenarbeit mit Guido Spars wurde gemeinsam mit der Verwaltung weiterentwickelt und letztlich als integrierter Plan im November 2019 beschlossen.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Köln im Jahr 2019 wurde der vom Planungsbüro beL entwickelte integrierte Plan als Entwicklungsgrundlage für das Areal der Hallen Kalk festgelegt (Vorlagen-Nr. 2646/2019). Das städtebauliche Konzept gliedert sich in ein westliches Neubaufeld für Wohnen und Arbeiten, die Platzierung des Dokumentationszentrums über die Migration in Deutschland (DOMiD) mittig in die Halle 70 und die östlichen rund um den „Osthof“ gelegenen Hallen, die einer kleinteiligen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Die Verwaltung wurde beauftragt:

1. die zur Umsetzung des Integrierten Plans notwendigen Bauleitplanverfahren in die Wege zu leiten (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplans);
2. weitere Qualifizierungsverfahren in die Wege zu leiten, um die hohe Qualität der Planung für den öffentlichen Raum und Freiflächen sowie Hochbauvorhaben sicherzustellen;
3. einen langfristigen Standort für den Dirt-Track der AbenteuerHallen Kalk im direkten Umfeld der AbenteuerHallenKalk vorzusehen;
4. für die Verlagerungen des Dirt-Tracks und des Drogenselbsthilfevereins Vision e.V. entsprechende Mittel bereitzustellen.

Für die Nutzung der Bestandshallen im Bereich östlich der Halle 70, den sog. Osthof, hatte sich bereits im Rahmen des Werkstattverfahrens eine Gruppe zivilgesellschaftlicher Akteur\*innen zusammengefunden.

Die Idee einer gemeinwohlorientierten Entwicklung eines Teilbereichs des Areals der Hallen Kalk, die bereits im Siegerentwurf des Büros beL thematisiert war, fand in diesem Zusammenschluss eine Basis für einen Dialog mit der Verwaltung.

Aufbauend auf dem vorherigen Ratsbeschluss zum Integrierten Planungskonzept hat der Stadtentwicklungsausschuss am 16.06.2020 (AN0823/2020) daraufhin die Verwaltung zu den folgenden weiteren Schritten beauftragt:

1. Für die Entwicklung der Hallen Kalk einen strukturierten Gesprächsprozess zur Einbindung der zivilgesellschaftlichen Akteure vor Ort und weiterer Partner zu entwickeln und durchzuführen.
2. Kriterien für eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu beschreiben und dafür mögliche Baufelder zu definieren.
3. Eine Wertermittlung des Grundstücks und der definierten Baufelder entsprechend des Nutzungskonzepts/ der Nutzungskonzepte durchzuführen.
4. Eine Vergabe- und Vermarktungsstrategie für die Baufelder zu entwickeln.
5. Eine aktuelle Darstellung aller beabsichtigten bzw. beschlossenen Nutzungsvorhaben für die Planbereiche „Hallen Kalk“ und „Kalk Süd“ vorzulegen.

Die Mitteilung gibt einen Überblick zum Bearbeitungsstand der Verwaltung.

## **2. Der Dialogprozess**

Für die Entwicklung der Hallen Kalk wurde gem. o.a. Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses ein Gesprächsprozess zur Einbindung der zivilgesellschaftlichen Akteur\*innen vor Ort und weiterer Partner\*innen entwickelt und durchgeführt.

### **Zusammensetzung:**

Die Gruppe der Prozessbeteiligten setzte sich zusammen aus Akteur\*innen (Verantwortungsgemeinschaft Osthof (VGO)), Vertreter\*innen vom Bürgeramt Kalk und betroffenen Ämtern der Stadtverwaltung, hier Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster sowie Kulturamt.

Folgende Gruppen / Initiativen / Akteur\*innen gehören zur Verantwortungsgemeinschaft Osthof (VGO):

#### kulturhof kalk e.V mit Management Initiative ergreifen

Der kulturhof kalk versteht sich als initiative Gruppe, die als Kalker\*innen mit Kalker\*innen für Kalker\*innen Nutzungen stiften möchte. Das Büro „Management Initiative ergreifen“ (startklar a+b GmbH) versucht im Auftrag des Landes solche Initiativen zu unterstützen und potentiell für eine Städtebauförderung zu qualifizieren.

#### Stiftung trias

Die Stiftung trias ist ein gemeinnütziger Bodenträger, der Grundstücke erwirbt und sie mittels Erbbau-recht dauerhaft einer sozialen und ökologischen Nutzung zuführt. Sie tritt gemeinsam mit den Initiativen und Gruppen an, das erarbeitete Konzept der VGO umzusetzen.

#### Montag Stiftung Urbane Räume (MUR)

Die MUR fördert als Stiftung gemeinschaftliche Stadtteilentwicklung und beabsichtigt im Bereich des Osthofs ein Projekt nach dem Initialkapitalprinzip (Inka = Initialkapital) zu starten. Im Rahmen dieser Projekte sucht die MUR Räume, um ein gemeinwohlorientiertes konkretes Projekt mit vorhandenem Kapital zu entwickeln und parallel in die Stadtteilarbeit zu investieren um dauerhafte Gemeinwohl- und Trägerstrukturen zu errichten.

#### KUBiST e.V. mit raumlaborberlin

Der Verein KUBIST e.V. ist daran interessiert im Bereich des Osthofs ein inklusives Kunsthaus umzusetzen.

#### Abenteuerhallen Kalk (als bestehende Nutzung)

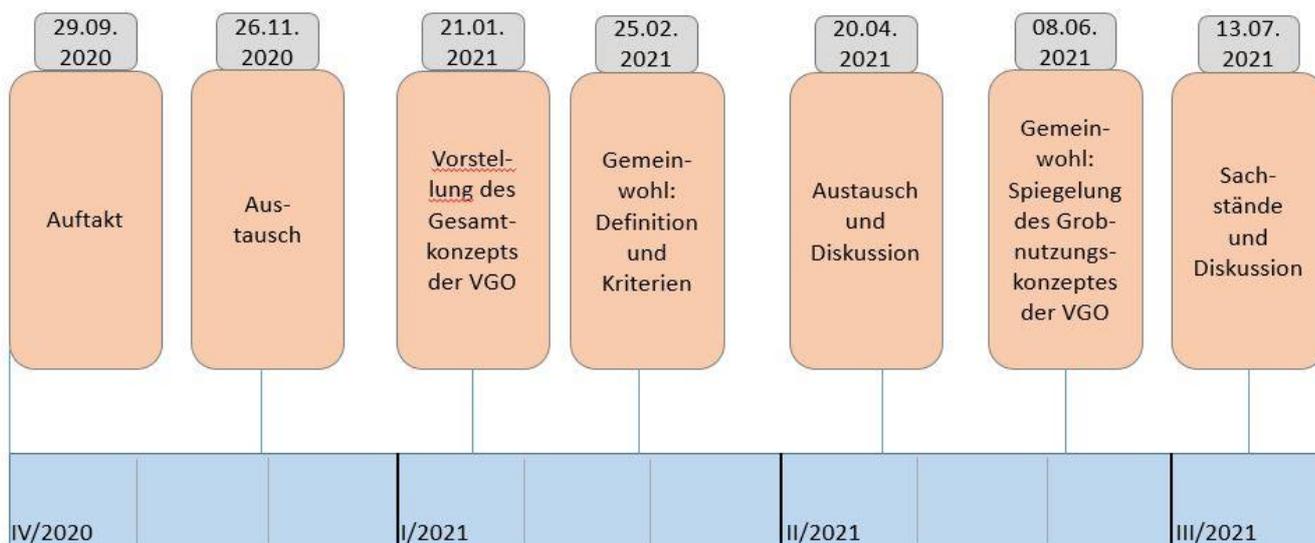
Die Abenteuerhallen Kalk sind innerhalb der Verantwortungsgemeinschaft die einzige bestehende Nutzung. Bei den Abenteuerhallen Kalk handelt es sich um ein Jugendzentrum mit vielfältigem und inklusivem Angebot (Träger JugZ gGmbH)

#### DOMiD (als geplante Nutzung in direkter Nachbarschaft)

Das Dokumentationszentrum und Museum über die Migration in Deutschland (DOMiD) beabsichtigt in der dem Osthof direkt benachbarten Halle 70 das deutsche Migrationsmuseum zu errichten. Daher nehmen Vertreter\*innen des DOMiD e.V. als flankierende Nutzer\*innen der Halle 70 am Dialogprozess teil.

#### **Ablauf:**

Der Dialogprozess wurde im September 2020 gestartet und über 7 Termine bis zum Juli 2021 geführt.



Übersicht: Ablauf des Dialogprozesses - Darstellung: Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Nach einer Sondierungsphase wurden Inhalte und Themen gemeinsam beraten und miteinander abgestimmt. Schwerpunkte sollten die Themen Gemeinwohlorientierung und Grundstücksvergabe/Wertgutachten sein. Zur Konkretisierung der Schwerpunkte wurden inhaltlich Kriterien erarbeitet, Nutzungsüberlegungen sowie Möglichkeiten der Vergabe diskutiert.

Im September 2020 startete der Dialogprozess mit dem ersten Treffen im Bezirksrathaus Kalk. Nach einer Kennenlernphase und Klärung der geplanten Projektstruktur wurden als Schwerpunktthemen Gemeinwohlorientierung (Definition und Kriterien), Grundstücksvergabe und Wertgutachten definiert. Im Rahmen des 2. Treffens im November 2020 wurde über die städtische Vorgehensweise der Grundstücksvergabe – das Erbbaurecht – informiert und diskutiert. In diesem Zusammenhang stellte die Verantwortungsgemeinschaft Osthof (VGO) ihre Überlegungen, Nutzungsvorstellungen und konzeptionelle Ansätze für eine Umsetzung vor. Die folgenden Treffen dienten dem Schwerpunktthema Gemeinwohlorientierung: Zur Auseinandersetzung mit einem gemeinwohlorientierten Ansatz zur Entwicklung des Osthofs war zunächst eine Definition des Begriffs grundlegend.

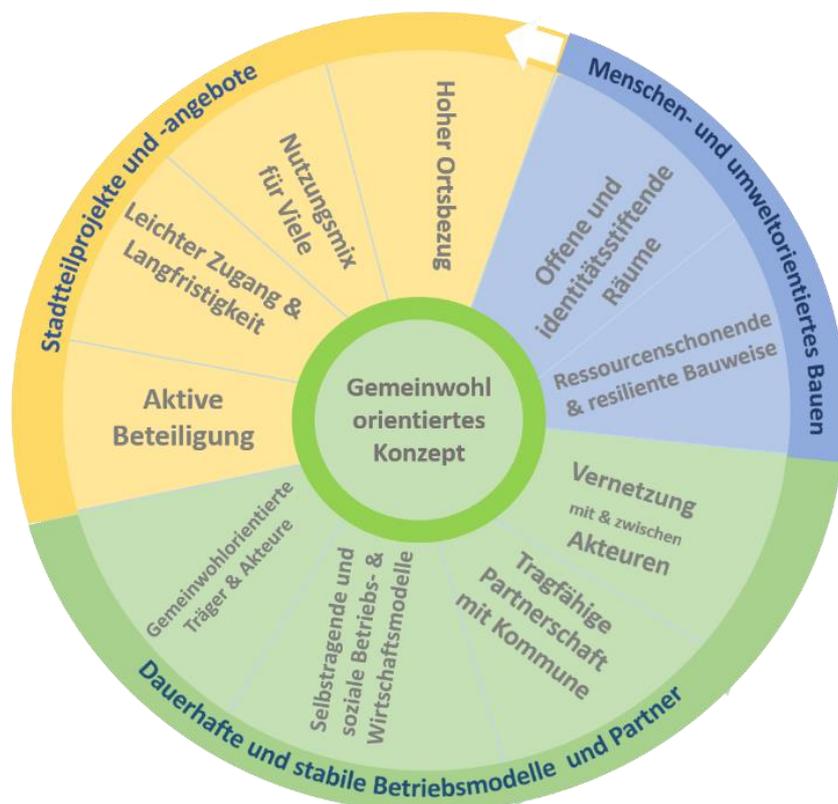
Auf der Basis einer gemeinsam von der Montag Stiftung (MUR) und dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik vorbereiteten Grundlage konnte der Begriff definiert und konkretisiert werden. Es wurden erste Kriterien für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals formuliert und im Weiteren anhand der jeweiligen Einzelprojekte und einem „Grobgesamtnutzungskonzept“ der Verantwortungsgemeinschaft Osthof (VGO) konkretisiert. Das inhaltliche Ergebnis bildete die Grundlage für die weiteren Diskussionen. Im Juni 2021 wurden die Konzepte der VGO mit den zuvor erarbeiteten Kriterien abgeglichen. Die Akteur\*innen stellten ihre Nutzungskonzepte vor und erläuterten, in welcher Art das Ge-

meinwohlziel erreicht werden kann. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Nutzungskonzepts.

In dieser Vorgehensweise wurde der Begriff der Gemeinwohlorientierung gemeinsam im Rahmen des Dialogprozesses definiert und Kriterien entwickelt, die vorliegenden Nutzungskonzepte der teilhabenden Akteur\*innen daran zu messen. Damit wurde ein wesentliches Ziel des Dialogprozesses erreicht. Des Weiteren wurde über den Sachstand der Bauzustandsuntersuchung und des Wertgutachtens durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster berichtet, die die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung klären. Die erarbeiteten Nutzungsvorstellungen sowie die Kriterien der Gemeinwohlorientierung sind Grundlage für eine Vergabe einer gemeinwohlorientierten Nutzung in den Hallen.

### **Gemeinwohlorientierung:**

Als zentrale Frage von Gemeinwohlorientierung ist zu klären welche Themen erfüllt und welche Ziele erreicht werden sollen. Ferner muss geklärt werden, welche Akteur\*innen diesen Anspruch erfüllen können und wie ein wirtschaftlich tragfähiges Betriebskonzept aussehen könnte. Um Projekte, Konzepte und deren Gemeinwohlorientierung einordnen zu können, wurde der sogenannte Kriterienkreis mit drei großen Themenbereichen definiert. Durch diese Differenzierung ist gewährleistet, dass inhaltliche und strukturelle Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Osthofs erfüllt werden. Ziele, Inhalte und Umsetzung von Projekten, Konzepten und deren Gemeinwohlorientierung können so eingeordnet und beurteilt werden.



*Kriterienkreis - Darstellung: MUR/Amt für Stadtentwicklung und Statistik*

Die Themenbereiche:

#### 1. Stadtteilprojekte und -angebote:

In diesem Themenbereich geht es darum, die „Veedelskompatibilität“ zu betrachten. Wichtig sind hierbei der Bezug zu Kalk, Teilhabemöglichkeiten und die Niedrigschwelligkeit der Angebote

#### 2. Dauerhafte und stabile Betriebsmodelle und Partner:

Der Themenbereich prüft das jeweilige Betriebskonzept und die langfristige Stabilität. Träger und Akteur\*innen sollen gemeinwohlorientiert agieren. Partnerschaft (v.a. mit der Kommune) und Vernetzung bilden hier die Grundlage für Stabilität.

### 3. Menschen- und umweltorientiertes Bauen:

Im Konzept sollen offene und identitätsstiftende Räume und Flächen vorgesehen werden. Der Umgang mit dem baulichen Bestand und ressourcenschonende Ansätze können ebenfalls abgefragt werden.

### Nutzungskonzept:

Im nächsten Schritt erfolgte mit den Akteur\*innen der Verantwortungsgemeinschaft Osthof eine weitere Schärfung und Konkretisierung der Kriterien. Dabei wurden die geplanten Konzepte anhand des Kriterienkreises überprüft, eingeordnet und angepasst. Hierzu stellte die VGO ein grobes Gesamtnutzungskonzept für die Nutzung des Osthofs vor:



Darstellung Grobnutzungskonzept Juni 2021 - Darstellung: Verantwortungsgemeinschaft Osthof (siehe auch Anlage 1)

Gemäß dieses „Grobgesamtnutzungskonzeptes“ schlägt die Verantwortungsgemeinschaft Osthof vor, ein soziokulturelles Zentrum mit Raum für Stadtteil- und Kulturveranstaltungen und Nachbarschaftswerkstatt (kulturhof e.V.), dazugehörige Außenflächen (kulturhof e.V.), ein inklusives Kunsthaus Kalk als offene Begegnungsstätte und offenen Bildungsangeboten für Alle (X-Süd und MUR), eine gemeinnützige Sport- und Bildungseinrichtung mit Außenraumnutzung für gemeinnützige Tätigkeiten als Schnittstelle und Eingangsbereich (VGO), einen inklusiven Kreativ-, Handwerks- und Werkstattthof mit Arbeitszonen und Office Nutzung zu bezahlbaren Mieten, ggf. inkl. Kreativhausnutzung (MUR) zu etablieren und den Weiterbetrieb der Abenteuerhallen als bestehendes Zentrum für urbane Jugend- und Bewegungskultur zu integrieren.

Das Träger- und Betreibermodell der VGO basiert auf der Veräußerung des Areals der Stadt Köln an die Stiftung trias. Nach Vorstellung der VGO vergibt die Stiftung Trias einzelne Erbbaurechte an die jeweiligen Akteure und bildet somit als Eigentümerin der Bodenplatte die Klammer, welche den Osthof mit dem angestrebten Nutzungskonzept zusammenhält.

Anhand dieses „Grobgesamtnutzungskonzeptes“ stellten sich die einzelnen Initiativen mit ihren Projekten konkret vor, erläuterten ihre gemeinwohlorientierten Ansätze und spiegelten diese am Kriterienkreis mit seinen Themenfeldern.

Aus diesem Abgleich wird deutlich, dass der inhaltliche Schwerpunkt der gemeinwohlorientierten Ansätze im gesamten „Grobnutzungskonzept“ der Verantwortungsgemeinschaft Osthof vor allem folgende Kriterien erfüllen soll:

- Ortsbezug (von Kalker\*innen für Kalker\*innen)
- Offenheit, Vielfalt, Inklusion
- Ansatz eines außerschulischen Lernangebotes
- Bereitstellen gemeinschaftlicher Flächen und Räume
- Miteinander und Teilhabe Aller
- Stabile Betreibermodelle
- Menschen- und umweltgerechtes Bauen

Diese Schwerpunkte finden sich mit einem sehr hohen Deckungsgrad im Kriterienkreis wieder und sollten als Ziele eines gemeinwohlorientierten Ansatzes der Entwicklung des Osthofs mit den entsprechenden Konzepten erreicht werden.

Die Verantwortungsgemeinschaft Osthof (VGO) hat das Grobnutzungskonzept, das im Rahmen des Dialogprozesses erarbeitet wurde (Stand Juni 2021) zwischenzeitlich weiterentwickelt und weitere Akteur\*innen dazugewonnen.

### **3. Bauzustandsuntersuchung und Wertgutachten:**

Das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster hat über das Umwelt- und Verbraucherschutzamt und die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln Gutachten über den Boden sowie den Zustand der Gebäude beauftragt. Folgende Ergebnisse liegen zum Stichtag 10.05.2022 vor:

#### Chemische Analyse:

Die chemische Analyse der Bodenproben ist abgeschlossen und das Gutachten befindet sich in der Fertigstellung (geplant Ende 06/2022).

#### Bauzustandsuntersuchung und Begutachtung:

Die Bauzustandsuntersuchung sowie ergänzende Begutachtungen befinden sich noch in Bearbeitung.

#### Wertgutachten:

Das vom Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster bei der kommunalen Bewertungsstelle beauftragte Wertgutachten liegt erst für den Abschnitt Bodenwert vor. Es muss noch um die aufstehenden Gebäude ergänzt werden. Dies wird dann erfolgen, wenn die Bauzustandsuntersuchung und die Begutachtung der Gebäude vorliegen

### **4. Vergabe- und Vermarktungsstrategie**

Die Vergabe des Osthofs soll in Form eines Erbbaurechtes der Stadt Köln erfolgen. Damit behält die Stadt die größtmögliche Steuerungsfähigkeit für die weitere Entwicklung des Geländes. Aufgrund der noch laufenden Grundlagenuntersuchungen (siehe Beschlusspunkt 4) ist die konkrete Strategie noch in Erarbeitung. Das von der VGO beschriebene Trägermodell mit der trias-Stiftung schätzt die Verwaltung aufgrund des erforderlichen Verkaufs als kritisch ein.

### **5. Darstellung von Nutzungsvorhaben für die Planbereiche „Hallen Kalk“ & „Kalk Süd“**

Das Areal der Hallen Kalk liegt zentral im sogenannten Kalker Süden und wird von diversen Nutzungsvorhaben und Planungen flankiert. Für die Entwicklung des Areals und des Osthofs im Speziellen bedarf es des Blickes in die unmittelbare Planungsumgebung. Die neuen Nutzungen im alten Be-

stand sowie die im Westen des Areals der Hallen Kalk vorgesehenen Neubauambitionen werden durch Nutzungsvorhaben in der Umgebung beeinflusst. Daher wurde eine Übersicht mit den beabsichtigten bzw. beschlossenen Nutzungsvorhaben angefertigt.

Die Hallen Kalk befinden sich im Süden des Stadtteils Kalk inmitten des Sozialraums Humboldt / Gremberg und Kalk des Programms „Starke Veedel Starkes Köln“. Die Übersicht zeigt eine heterogene Umgebung rund um die Hallen Kalk, die in direkter Nachbarschaft auch zukünftig von soziokulturellen, öffentlichen Nutzungen (Schule, Bürgeramt, etc.) auf der einen und gewerblichen/industriellen Nutzungen auf der anderen Seite geprägt sein wird. Im Gewerbegebiet südlich der Dillenburger Straße befinden sich vornehmlich Niederlassungen in den Bereichen Logistik, Produktion und Büro. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Köln hat hier einen Standort, der teils auch nachts betrieben wird. Das sich weiter nördlich anschließende Bezirkszentrum entlang der Kalker Hauptstraße stellt in erster Linie eine kommerzielle Nutzung dar und zieht wie die Abenteuerhallen Kalk Kölner\*innen aus dem gesamten (rechtsrheinischen) Stadtgebiet an. Die Neubauaktivitäten und die Vielzahl der geplanten (Um-)Nutzungen im Planbereich zeigen eine hohe Dynamik des Standortes, die durch die Ansiedelung von kulturellen Nutzungen (Museum Ludwig, DOMiD e.V.) noch zusätzlich angetrieben und erhalten wird.

Eine Planübersicht hierzu findet sich in Anlage 2

#### Anlagen:

- Anlage 1: Nutzungskonzept der Verantwortungsgemeinschaft Osthof
- Anlage 2: Aktuelle Darstellung aller beabsichtigten bzw. beschlossenen Nutzungsvorhaben für die Planbereiche „Hallen Kalk“ und „Kalk Süd“

**Gez. Haack**