

Orte des Gemeinwohls sind ein wichtiger Baustein einer zukunftsfähigen und sozial stabilisierenden Stadtentwicklung. Das Areal der Hallen Kalk bietet sich als ein solcher Ort für ein modellhaftes Projekt der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung in Köln an, das die Chancen und Teilhabemöglichkeiten möglichst vieler Menschen verbessert.

Dieser Prozess wurde mit dem Werkstattverfahren Hallen Kalk 2017 durch die Stadt und viele Kalker Initiativen initiiert und durch einen Dialogprozess unter Leitung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik bis Ende 2021 fortgesetzt. In diesem Dialogprozess wurden Kriterien für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung zunächst des Osthofs im Areal Hallen Kalk erarbeitet, welche die Grundlagen für die Entwicklung des Geländes darstellen.

Im Rahmen dieses Verfahrens hat sich ein starkes und erfahrenes Bündnis entwickelt, die Verantwortungsgemeinschaft Osthof (VGO): Kulturhof Kalk e.V. (unterstützt durch das Management „Initiative ergreifen“), Inklusives Kunsthaus Kalk (vormals X-Süd) (in Kooperation mit raumlaborberlin), Montag Stiftung Urbane Räume (MUR), stiftung trias, Kreationzentrum Zeitgenössischer Zirkus Köln.

Unterstützt werden die Parteien der VGO durch die AbenteuerHallenKalk (AHK) und DOMiD als assoziierte Partner*in. Beide Institutionen arbeiten seit 2019 in der VGO an den Gemeinwohlkriterien und an dem VGO-Konzept mit. Sie streben eine verlässliche und dauerhafte Kooperation mit der VGO an und unterstützen die Interessen der VGO im Sinne der inhaltlichen Quartiersentwicklung. Dieses Bündnis hat eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive für den Osthof der Hallen Kalk erarbeitet.

Gemeinsamer Zielrahmen

Die Entwicklungsperspektive im Sinne eines Rahmenkonzeptes (vgl. Anhang 1) baut auf den Ergebnissen des Werkstattverfahrens und des Dialogprozesses auf und stellt den Zielrahmen für eine Entwicklung des Osthofes der Hallen Kalk dar. Allen Parteien sind die Inhalte des Rahmenkonzeptes bekannt. Alle Parteien teilen das Ziel einer gemeinwohlorientierten Entwicklung des Osthofes auf Basis dieses Rahmenkonzeptes und teilen die Einschätzung, dass dieses eine konsistente und belastbare Entwicklungsperspektive darstellt.

Die Parteien der Absichtserklärung vereinbaren gemeinsam daran zu arbeiten, dass diese Entwicklungsperspektive realisiert werden kann. Aufgrund der Komplexität des Projektes ist allen Parteien der Absichtserklärung bewusst, dass sich während des Entwicklungsprozesses das Konzept im Detail weiterentwickeln wird und dass dieser Prozess ein untereinander klar abgestimmtes stufenweises Vorgehen erfordert.

Allen Parteien ist bekannt, dass es Voraussetzung für das Teilprojekt mit der Montag Stiftung Urbane Räume gAG ist, dass die Konditionen für die Immobilien dem in vergleichbaren Projekten praktizierten Initialkapital-Prinzip entsprechen. Dies sieht vor, dass die Montag Stiftung Räume gAG bzw. eine gemeinnützige Projektgesellschaft Grundstücksflächen im Erbbaurecht erwirbt. Im Erbbaurechtsvertrag wird der übliche städtische Erbbauzins festgesetzt. Der Erbbauzins richtet sich nach der städtischen Wertermittlung unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungen. Aufgrund des gemeinnützigen Charakters des Vorhabens sieht das Initialkapital-Prinzip vor, dass der vereinbarte Erbbauzins nicht gezahlt werden muss. Sofern die Gemeinnützigkeit des

Vorhabens entfällt, wäre der vereinbarte Erbbauzins zu zahlen. Überschüsse aus der Bewirtschaftung würden an gemeinnützige Kooperationspartner*innen im Stadtteil fließen.

Allen Parteien ist weiterhin bekannt, dass das Projekt des Kulturhofs nur mit einem reduzierten Erbbauzins, mit Fördermitteln der Städtebauförderung und einer beratenden Begleitung wie der des Managements „Initiative ergreifen“ zu realisieren ist. Geprüft wird zudem der gänzliche Verzicht auf einen Erbbauzins.

Zeitplan

Die Parteien vereinbaren sich auf 4 Stufen als Leitplanken für den gemeinsamen strukturierten Prozess:

Stufe 1 – Anhandgabe (bis Frühjahr/Frühsummer 2023): Nach der Unterzeichnung der Absichtserklärung konkretisieren Stadt und VGO (a) die bis zu einer Anhandgabe zu klärenden Fragen und (b) den organisatorischen und zeitlichen Rahmen der Zusammenarbeit zwischen Stadt und VGO. Diese Stufe umfasst die Vorbereitung und die formale Anhandgabe, aber auch die Zugänglichkeit von Gebäude und Gelände und den Zugang zu allen Grundstücks- und Gebäudeinformationen. Zu Beginn dieser Stufe wird als Voraussetzung für ein strukturiertes und effektives Arbeiten eine gemeinsame Projektstruktur sowie eine zeitlich/inhaltliche Projektplanung erarbeitet. In dieser Stufe werden auch aktuell bekannte Prüfpunkte abgestimmt.

Stufe 2 – Konzeptentwicklung und Nachweis der Umsetzbarkeit (2023 und 2024): Diese Stufe umfasst die weitere Ausformulierung der Gemeinwohlstrategie (Nutzungsprogramme) und die Weiterführung der Machbarkeitsuntersuchungen einschließlich Betriebs- und Planungs-/Baukonzepte, der Trägerstrukturen, und der zeitlichen Projektplanung. Sie umfasst auch die Prüfung von Förderoptionen sowie die Schaffung von Voraussetzungen und Abstimmung von Förderprogrammen.

Stufe 3 – Vereinbarungen und Verträge (2025): Auf der Grundlage des Nachweises der Umsetzbarkeit werden rechtsverbindliche Schritte unternommen. Diese Stufe umfasst die Vorbereitung und den Abschluss der Immobilienverträge sowie von Kooperationsvereinbarungen, aber auch von Förderanträgen und Gründung von Projektträgerschaften etc.

Stufe 4 – Umsetzung (ab 2025/26). Diese Stufe umfasst die vertiefende Planung, die Realisierungsplanung und die bauliche Umsetzung. Parallel erfolgt die Community-Entwicklung vor Ort.

Die Parteien beabsichtigen, den gemeinsamen strukturierten Entwicklungsprozess so zügig wie möglich zu beginnen. Die Parteien werden sich über substantielle Vorkommnisse, die eine Umsetzung des Projekts gefährden, unverzüglich informieren.

Vorbereitung der Anhandgabe

Die Parteien streben die Anhandgabe im ersten Halbjahr 2023 an.

In Vorbereitung der Anhandgabe werden insbesondere folgende Prüfpunkte gemeinsam bearbeitet. Dazu wird eine ergebnisoffene faktenbezogene Arbeitsweise zur Bearbeitung der Prüfpunkte vereinbart. Die jetzt bekannten Prüfpunkte sind:

- Bodenmodell: Es werden unterschiedliche Bodenmodell-Optionen diskutiert. Die Optionen werden ergebnisoffen und inhaltlich gemeinsam (u.a. hinsichtlich rechtlicher Realisierbarkeit und Finanzierungsanforderungen) geprüft. Insbesondere wird geprüft, ob und wie eine Realteilung und die Vergabe mehrerer Erbbaurechte durch die Stadt an die Projektpartner*innen MUR und Kulturhof Kalk e.V, gemäß dem vorliegenden Konzept möglich ist.
- Kostenaufteilungen: Es werden in der Stufe 2 diverse Studien, Planungen, Gutachten und Konzepte erforderlich sein. Diese müssen benannt und vom Kostenaufwand her abgeschätzt werden. Die Aufteilung der Kosten zwischen Stadt und VGO muss abgestimmt werden.
- Winterfestmachung und Instandhaltung: Die Stadt sichert die Gebäude vor weiterem Verfall im Winterhalbjahr 2022/23 und stellt die Voraussetzungen für die gefahrlose Zugänglichkeit ab Frühjahr 2023 her.
- Zugang und Zwischennutzung: Nach der Unterzeichnung der Absichtserklärung und deutlich vor der Anhandgabe ist für die VGO der Zugang zu und die partielle Nutzung von Gebäuden und Außenanlagen notwendig. Beispielsweise für bauliche Untersuchungen (Quartal I 2023), Community-Entwicklungs-Formate und Testbetriebe (ab Quartal II 2023). Die Ausgestaltung der Zugänglichkeit, der notwendigen Genehmigungen und die Übernahme der potenziell entstehenden Kosten werden abgestimmt.
- Städtebau, Freiräume, Planungsrecht: Auf Basis des `Integrierten Plan als städtebauliches Konzept´ gemäß Ratsbeschluss vom 07.11.2019 und möglicher daraus entwickelter oder in Entwicklung befindlicher Bebauungspläne sind Rahmenbedingungen für Freiraum und Erschließung vorabzustimmen.
- Städtebauförderung oder andere Förderungsmöglichkeiten: Aufgrund der stark gemeinwohlorientierten Ausprägung der Projektbausteine werden gemäß vorliegendem Rahmenkonzept öffentliche Förderungen notwendig sein. Es werden der finanzielle und inhaltliche Rahmen sowie relevante Meilensteine und Voraussetzungen der möglichen Förderungen abgestimmt.

Es wird vereinbart, dass im Prozess neu auftretende Fragen bzw. Prüfpunkte und Prüfbedarfe von Stadt, Partner*innen und assoziierten Partner*innen der VGO transparent angesprochen und gemeinsam der Rahmen für die Prüfung definiert wird.

Projektorganisation

Stadt und VGO sind sich klar darüber, dass ein Projekt wie der Osthof Hallen Kalk auch einer besonderen Projektorganisation bedarf. Ein wesentliches Element soll ein Lenkungskreis aus VGO und Stadt werden.

Stadt und VGO benennen, auch für die Vertretung im Lenkungskreis, zentrale Ansprechpartner*innen (auf der operativen und der Entscheidungsebene). Die Stadt stellt eine dezernatsübergreifende Projektorganisation (insbesondere Stadtentwicklung, Kultur, Liegenschaft, Planung) sicher und benennt ein für die Gesamtentwicklung federführendes und koordinierendes Dezernat und einen verantwortlichen Dezernenten. Auf Seiten der VGO wird eine Projektstruktur aufgebaut, die Partnerin für die Stadt ist, aber auch die Vielgestaltigkeit der VGO wirksam repräsentiert.

Allen Parteien ist bewusst, dass diese Projektorganisation bereits für die Vorbereitung der Anhandgabe notwendig ist. Diese wird als erstes nach Wirksamwerden dieser Absichtserklärung abgestimmt und eingerichtet.

gegenseitige Auskunftspflicht und Vertraulichkeit

Die Parteien verpflichten sich, der jeweils anderen Partei alle Informationen zugänglich zu machen, die für diese in Bezug auf das gemeinsame Projekt erkennbar von Bedeutung sind sowie die jeweils andere Partei über Änderungen dieser Umstände unverzüglich aufzuklären.

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Informationen, die sie im Rahmen der Vorbereitung der Anhandgabe oder nach dem Vertragsschluss in Bezug auf den Gegenstand dieser Absichtserklärung erhalten, vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Parteien weisen außerdem ihre Mitarbeiter*innen und Erfüllungsgehilfen an, der Geheimhaltungspflicht Folge zu leisten.