

## HALLEN KALK – DIE AKTUELLE PROBLEMATIK

### **Was bisher geschah (bis 2019)**

Seit Jahren engagieren sich zahlreiche Kalker BürgerInnen für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals der Hallen Kalk. Mit breiter Unterstützung aus der Politik und im konstruktiven Dialog mit dem Stadtplanungsamt haben sie erreicht, dass für dieses Areal eine Planung beschlossen werden konnte, die das Gemeinwohl ins Zentrum stellt und eine unkonventionelle Entwicklung des Areals ermöglicht, in der eine kleinteilige Parzellierung (siehe unten stehender Plan), Pioniernutzungen und die stufenweise Aneignung des Areals durch gemeinwohlorientierte Initiativen vorgesehen sind.

In diesem Sinne haben sich bereits frühzeitig engagierte Kalker BürgerInnen und Kulturinitiativen zusammengeschlossen, um auf einem kleineren Teil des Areals den Kulturhof Kalk in Betrieb zu nehmen, der Leben auf das weitgehend brachliegende Gelände bringen und das offensichtlich rege Interesse der Bürgerschaft an "ihren" Hallen weiterhin produktiv machen möchte. Zu diesem Zweck stellten sie im September 2017 einen Antrag auf Nutzung eines Teilbereichs des Areals, auf den sie nie eine Antwort erhielten, auch nicht, nachdem die BV Kalk eine Prüfung dieses Anliegens anmahnte.

### **Die jüngsten Ereignisse**

Daraufhin wandte sich der inzwischen gegründete Verein kulturhof kalk e.V. an den Stadtentwicklungsausschuss, der am 19. März 2020 einen entsprechenden Beschluss auf den Weg bringen wollte. Dagegen intervenierte das Amt für Stadtentwicklung mit der Begründung, "dass es hierfür noch zu früh sei" (nach drei Jahren!) woraufhin der Antrag vertagt wurde. Gleichzeitig beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung, die Sache bis zur Sommerpause auf den Weg zu bringen!

Im daraufhin stattfindenden Gespräch zwischen Stadt Köln (Amt für Stadtentwicklung) und Verein am 3.4. wurde deutlich, dass von Seiten der Stadt Köln eine Entwicklungsperspektive für die gesamte Osthälfte des Hallen-Kalk-Areals gewünscht wird, in der der zeitnahe Einzug des kulturhof e.V. als Baustein eines Gesamtkonzepts erkennbar und in der die Übernahme des Areals durch einen einzigen Vertragspartner gegeben ist. Der Verein wurde aufgefordert, diese Entwicklungsperspektive mit möglichen Partnern zu entwickeln, sowie weitere Nachweise für die Finanzierbarkeit und bauliche Umsetzbarkeit des eigenen Projekts Kulturhof bis zum nächsten Gesprächstermin am 5.5. zu erbringen.

## Die Akteurskonferenz

In einer für den 20. April 2020 eigens einberufenen Akteurskonferenz Hallen Kalk, an der VertreterInnen aller auf dem Areal bereits aktiven oder sich um eine Aktivität auf dem Areal bemühenen Initiativen und Institutionen sowie VertreterInnen von Stiftungen und ExpertInnen beteiligt waren, wurde eine von allen Beteiligten getragene Eigentums- und Betreiberkonstruktion erarbeitet, die die Gemeinwohlwidmung des Gesamtareals dauerhaft sichert und den einzelnen Initiativen zugleich Raum lässt, sich eigenverantwortlich und entsprechend ihrer unterschiedlichen Logiken zu entfalten. Diese Konstruktion sieht, vereinfacht, Folgendes vor:

- Die gemeinnützige Stiftung trias kauft den Boden der Osthälfte des Hallen-Kalk-Areals
- Die einzelnen AkteurInnen (darunter der kulturhof kalk e.V., X-Süd und weitere Initiativen und Vereine) übernehmen Teilgrundstücke von der trias in Erbpacht, ebenso die Montag Stiftung Urbane Räume zur Realisierung eines Initiativkapital-Projekts
- Der kulturhof kalk e.V. zieht zeitnah ein, als erster Baustein der Arealsentwicklung
- AkteurInnen, Stiftungen, ExpertInnen, sowie VertreterInnen aus Politik und Verwaltung bilden ein operatives Gremium zur Abstimmung des Gesamtkonzepts
- Eine Ausweitung der Konstruktion auf den Westteil des Gesamtareals Hallen Kalk wird nicht ausgeschlossen

Die Stiftung trias ist eine der erfahrendsten Akteurinnen in der gemeinwohlorientierten Projektentwicklung in Deutschland. Wir waren stolz, eine so großartige und gut umsetzbare Perspektive für das Gesamtareal gefunden zu haben, zumal die lokalen Akteure bereit stehen, hervorragend untereinander vernetzt sind und auch die Wunschnachbarn der beiden großen „Anrainer“ DOMiD (Haus der Einwanderungsgesellschaft) und AbenteuerHallenKalk wären. Die Akteurskonstellation ist eigentlich besser kaum vorstellbar!

## Hausaufgaben gemacht

Für den Bereich des Kulturhofs haben wir in den letzten Wochen, gemeinsam mit dem Architekten Bodo Marciniak, unser Nutzungs- und Finanzierungskonzept überarbeitet und verfeinert sowie einen baulichen Maßnahmenkatalog und ein Brandschutzkonzept erarbeitet.

Den von der Stadt geforderten Machbarkeitsnachweis für unser Projekt haben wir damit übererfüllt. Dass das Liegenschaftsamt versuchte, uns an der Erfüllung dieser Aufgaben zu hindern, indem es uns, ohne Angabe von Gründen, plötzlich den Zugang zum Gelände verwehrte, fanden wir zwar empörend und übergriffig ggü. dem federführenden Dezernat, das davon ausging, dass wir auf das Gelände gelassen werden, um unsere Aufgaben abarbeiten zu können), den Nachweis der Machbarkeit konnten wir dennoch erbringen. Auf der Basis einer ersten Prüfung

eines Businessplans haben wir erkennen können, dass unser Nutzungskonzept auch betrieblich und wirtschaftlich funktionieren kann. Und wir haben ein Realisierungskonzept in einem zeitlichen Stufenplan erarbeitet. Bei all dem wurden wir durch das Management „Initiative ergreifen“ begleitet (einer Agentur im Auftrag des Städtebauministeriums NRW)

### **Ausmanövriert**

Für das Gespräch mit der Stadt am 5. Mai gingen wir deshalb davon aus, dass unser Antrag auf Erstandienung und Anhandgabe, wie er ursprünglich in der SteA-Sitzung vom 19.3. vorgelegt werden sollte, nun tatsächlich eingebracht werden kann. Doch in dem Gespräch wurden wir plötzlich vor veränderte Rahmenbedingungen gestellt: Wir erfuhren, dass das Liegenschaftsamt nun darauf besteht, dass das Gelände zwar weiterhin in Gänze, nun aber nur noch in Erbpacht vergeben werden soll.

Dass man uns nicht missversteht: Wir unterstützen die Idee der kommunalen Erbpachtvergabe aus vollem Herzen! Aber das sehr große Gelände nur **in Gänze an einen einzigen Erbpachtnehmer** zu vergeben, macht eine bürgerschaftlich und von gemeinwohlorientierten Initiativen getragene Entwicklung unmöglich oder zumindest extrem kompliziert!

Keine dieser Initiativen braucht oder beansprucht das gesamte Ostareal für sich. Die Akteure sehen sich aber zugleich auch nicht als Mieter eines Generalpächters, sondern möchten ihre Projekte eigenverantwortlich entwickeln. Deshalb wäre der Kauf durch die Stiftung trias mit anschließender Weitergabe an einzelne Initiativen in Erbpacht die Quadratur des Kreises, denn so würde der Wunsch der Stadt Köln nach einem einzigen Verhandlungspartner und Verantwortlichen für das Gesamtprojekt und zugleich das Bedürfnis der Initiativen nach größtmöglicher Autonomie ermöglicht.

Die Vergabe an einen Gesamtpächter hingegen ließe für eine solche lebendige, vielfältige und demokratische Quartiersentwicklung keinen Spielraum (das Konstrukt einer Untererbpacht ist für die Initiativen ungeeignet, da es einen gewaltigen bürokratischen Aufwand bei gleichzeitiger extremer Einschränkung der Handlungsspielräume bedeutet, z.B. sind Untererbpachtverträge praktisch nicht beleihbar. Ähnlich wäre die Problematik bei Mietverhältnissen).

Mittlerweile weiß ja auch eigentlich jede/r, dass für eine bürgerschaftlich getragene Stadtentwicklung eine kleinteilige Vergabe nötig ist, das gilt für Erbpacht genauso wie für Eigentum. Die Vergabe in sehr großen Stücken (beim gesamten Ostteil des Hallen-Kalk-Areals handelt es sich immerhin um 22.800 m<sup>2</sup>) begünstigt hingegen Investoren.

Als engagierte StreiterInnen für das Gemeinwohl haben wir die Diskussion um das bodenpolitische Instrument der Erpacht, die seit einiger Zeit (nicht nur in Köln) geführt wird, aufmerksam verfolgt. Auch wir sehen in der kommunalen Erbpacht einen wichtigen Beitrag für die Gestaltbarkeit der Städte und der Gesellschaft. Was aber, wenn dieses Instrument einer solchen Entwicklung, ausnahmsweise, genau entgegen steht?

## Fazit

Da uns im Gespräch mit der Stadt Köln auf Nachfrage mitgeteilt wurde, dass Ausnahmen von der Erbpachtregel im Grundsatz nach wie vor möglich bleiben sollen, sind wir überrascht, dass ausgerechnet im Falle der Hallen Kalk, auch nach Erörterung der speziellen Bedingungen, eine solche Ausnahme ausgeschlossen bleiben soll. Wir können uns deshalb des Eindrucks nicht erwehren, dass das Handeln von Teilen der Stadtverwaltung nicht der Gestaltung und Ermöglichung von Entwicklung auf dem Areal der Hallen Kalk dienen soll, sondern in erster Linie dem Ausschluss der lokalen Akteure sowie ggf. der Begünstigung privater Investoren.

Um die gemeinwohlorientierten Ergebnisse des Werkstattverfahrens sicherzustellen, fordern wir die Stadt Köln deshalb auf:

- Das Werkstattverfahren entweder „selber“ umzusetzen, indem kleinere Teilgrundstücke von der Stadt separat an Initiativen und Vereine vergeben werden (gerne in Erbpacht). Der städtebauliche Entwurf mit entsprechender Parzellierung liegt vor und wurde vom Rat im September 2019 beschlossen (siehe unten).

oder

- Das von der Akteurskonferenz vorgelegte Konzept anzunehmen und die Teilung und Koordination des Projekts dem von der Akteurskonferenz benannten, gemeinnützigen Träger zu übertragen.

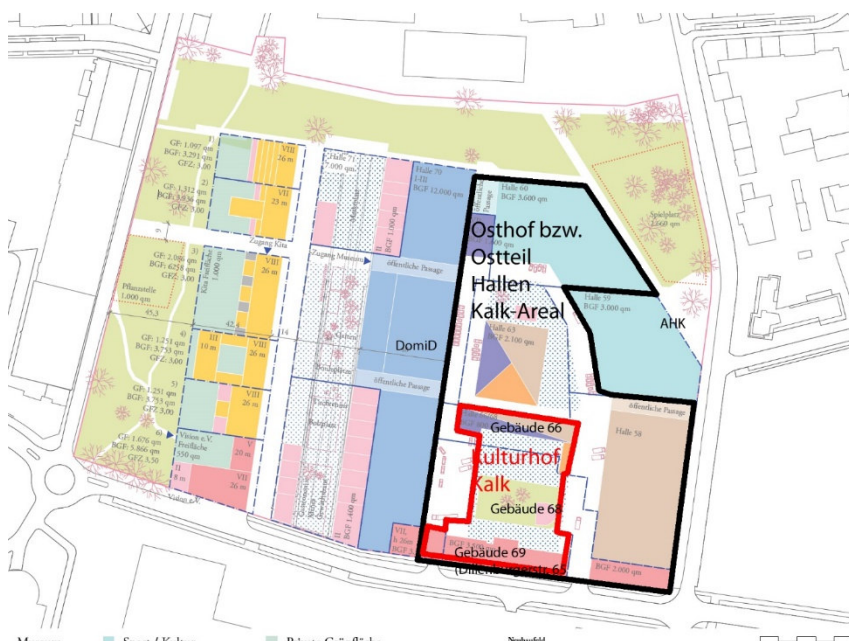


Abbildung: Städtebaulicher Entwurf Areal Hallen Kalk gemäß Ratsbeschluss vom September 2019 mit kleinteiliger Parzellierung.

Einzeichnung des Kulturhofs und der östlichen Arealshälfte durch den Verfasser.