

STUDIE ZUR INTEGRATION VON KREATIVRÄUMEN UND KULTURELLEN RAUMBEDARFEN IN DIE STADTPLANUNG

Vorabzug
Stand 22 Januar 2020



IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin
Dezernat VII – Kunst und Kultur
Kulturamt
Richartzstraße 2-4
50667 Köln



Kulturamt

Bearbeiter

Dewey Muller
Partnerschaft mbB
Architekten Stadtplaner
Flandrische Straße 4
50674 Köln

DEWEYMULLER

INHALT

<u>TEIL A: EINFÜHRUNG</u>	S. 6
1.1 Kreativräume und Stadtentwicklung	
1.2 Anlass und Ziel	
1.3 Begriffsdefinitionen	
1.4 Auftragsgegenstand und Vorgehen	
1.5 Interkommunales Arbeitstreffen	
1.6 Telefoninterviews: Berlin, München, Frankfurt am Main	
1.7 Aktuelle Konzepte, Maßnahmen und Instrumente in Köln	
1.8 Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP)	
<u>TEIL B: MASSNAHMENKATALOG</u>	S. 28
<u>1. LIEGENSCHAFTS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK</u>	S. 32
1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik	
1.2 Vergabeverfahren und Vergabekriterien	
1.3 Erbbaurecht	
1.4 Kreativräume in der kooperativen Baulandentwicklung	
1.5 Planungskennwerte, Bestandsbewertung, Bedarfsermittlung	
1.6 Kommunale Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaften	
<u>2. INTEGRIERTE PLANUNG, BAULEITPLANUNG, IMMISSIONSSCHUTZ</u>	S. 46
2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte	
2.2 Entwicklung von Kreativquartieren	
2.3 Planungskooperation und Beteiligungsverfahren	
2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne	
2.5 Immissionsschutzrechtliche Regelungen	
2.6 Baulich-technischer Schallschutz und Planungsrecht	
2.7 Städtebauliche Verträge	
2.8 Kartierung von bestehenden Kreativräumen	
2.9 Kartierung potenzieller Flächen und Räume	
<u>3. KOMMUNIKATION INTERN UND EXTERN</u>	S. 68
3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung	
3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle	
3.3 Genehmigungspraxis	
3.4 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume	
3.5 Konfliktprävention, Konfliktmanagement und Mediation	

<u>4. ORGANISATION UND VERNETZUNG VON KULTURSCHAFFENDEN UND KREATIVEN</u>	S. 80
4 Organisation und Vernetzung von Kulturschaffenden und Kreativen	
<u>5. BEREITSTELLUNG VON KREATIVRÄUMEN UND DEREN FÖRDERUNG</u>	S. 84
5.1 Flexible Neubaustrukturen	
5.2 Raumbezogene Förderprogramme	
5.3 Zwischennutzung und Zwischennutzungsmanagement	
<u>TEIL C: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR KÖLNER STANDORTE</u>	S. 92
Allgemeine und übergeordnete Handlungsempfehlungen	
<u>FALLBEISPIEL 01 HALLEN KALK</u>	S. 98
Ausgangssituation Handlungsempfehlungen	
<u>FALLBEISPIEL 02 KULTURBAUSTEIN HELIOS</u>	S. 116
Ausgangssituation Handlungsempfehlungen	
<u>FALLBEISPIEL 03 VOLKHOVENER WEG</u>	S. 130
Ausgangssituation Handlungsempfehlungen	
<u>TEIL D: FAZIT UND AUSBLICK</u>	S. 142
<u>ANHANG: QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS</u>	S. 148

A

EINFÜHRUNG

EINFÜHRUNG

1.1 Kreativräume und Stadtentwicklung

In allen deutschen Großstädten hat sich die Kultur- und Kreativwirtschaft, zu der neben den bildenden und darstellenden Künsten unterschiedliche Arten von Musikproduktion, Events, Clubkultur oder auch kommerzielle Kreativ-Dienstleistungen gehören, längst zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt, welcher das Image der Städte maßgeblich prägt.

Über diese Wertschätzung aus wirtschaftlichen Gründen hinaus geht der Einfluss auf die räumliche und gesellschaftliche Entwicklung in den Städten, als Labor und Keimzelle für neue Lebens-, Wohn- und Arbeitsmodelle, für die Erprobung einer nutzergetragenen Entwicklung gemischt genutzter Stadträume oder die Entwicklung neuer Denkweisen und nachhaltiger Produktionsweisen. Ihre Schaffensorte – die Kreativräume – wirken oft als Katalysatoren einer soziokulturellen Entwicklung auf Quartiersebene.

Vielfach vereint die Kultur- und Kreativwirtschaft räumlich Produktion und Vertrieb und benötigt daher die direkte Nähe zu ihrem Publikum bzw. ihren Konsumierenden, was eine zentrale stadträumliche Lage und eine gute verkehrliche Anbindung voraussetzt. Bei Tätigkeiten mit Fokus auf das künstlerische Schaffen sind häufig relativ geringe Mietpreise eine Grundvoraussetzung. Im Vergleich zu anderen Nutzungen bestehen oftmals geringere Ansprüche an die Ausstattung von Kreativräumen, wodurch auch Räume wie innerstädtische Brachen oder ehemalige Gewerbe- und Industrieimmobilien als Nischen für Kunst und Kultur besetzt werden können.

1.2 Anlass und Ziel

Im Zuge der anhaltenden Reurbanisierung und dem damit einhergehenden Druck auf innerstädtische Flächen und den Wohnungsmarkt geraten auch vormals für den Immobilienmarkt uninteressante Standorte vermehrt in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung und dadurch zunehmend in Bedrängnis. Verdrängungspotenzial besteht oft aufgrund des direkten Verwertungsinteresses privater Investoren an den Grundstücken bzw. den Immobilien. Bestehende kulturelle Nutzungen stehen in wachsenden Städten wie Köln in Konkurrenz zu in Planung befindlichen Dienstleistungs- und Gewerbebauten sowie Woh-

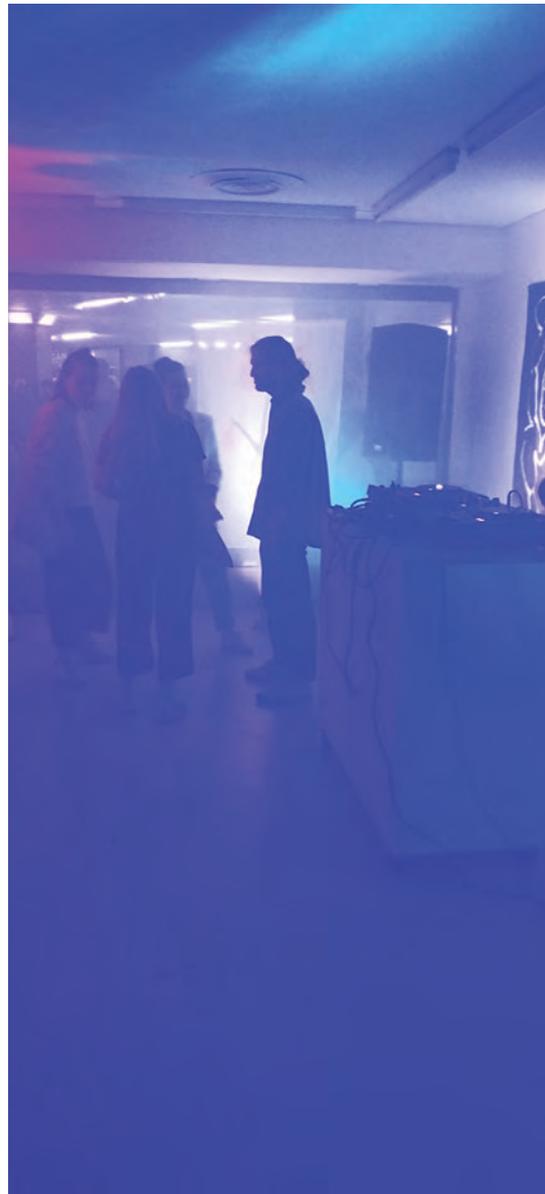
nungsbauvorhaben oder anderen innerstädtischen Nutzungen. Durch die Zunahme immissionsempfindlicher Nutzungen wie Wohnbebauung in der Nachbarschaft werden häufig insbesondere lärmbedingte Konflikte verursacht, in denen die Kultur- und Kreativnutzungen oft unterliegen. Die Nutzungen verschwinden, obwohl sie den Standort prägen und das kulturelle und kreative Image teilweise sogar für die Vermarktung neuer Wohnquartiere genutzt wird.

Kunst und Kultur fördern die funktionale und soziale Vielfalt in den Städten und tragen somit erheblich zur Steigerung der Lebensqualität bei. Ohne den Schutz von vorhandenen und die Integration von neuen Kreativräumen in die Planung städtebaulicher Entwicklungen sind Teile der kulturellen und kreativen Diversität unserer Städte gefährdet.

Die Entwicklung von kulturellen und kreativen Orten verläuft meist sehr dynamisch und lässt sich in der Regel nur bedingt planen. Aneignungsfähige Flächen und Räumlichkeiten die temporäre Nutzungen (Zwischennutzungen) ermöglichen begünstigen die Aktivität von Kulturschaffenden und Kreativen, besonders in der Initialphase. Aufgrund des in Köln bestehenden Mangels an entsprechenden Freiräumen, Brachflächen und Experimentierfeldern reguliert sich die Entwicklung von Kreativräumen nicht selbst. Es besteht zwar ein großes Angebot an Fördermöglichkeiten für die Kultur- und Kreativwirtschaft, die Vergabe von Geldern allein ist jedoch nur selten geeignet, um vor Verdrängung zu schützen oder neue Räume zu entwickeln.

Der hohe gesellschaftliche und wirtschaftliche Wert von Kreativräumen einerseits und die fehlende finanzielle Unabhängigkeit der Akteure sowie der Mangel an Flächen und Räumen andererseits erfordern daher das Tätigwerden der öffentlichen Hand über die Vergabe von Fördermitteln hinaus. Rahmenbedingungen und Anreize, die auf den Erhalt bestehender Räume und die Entwicklung neuer Wirkstätten abzielen, sind im Sinne von Möglichkeitsräumen und Strategien der Befähigung zu schaffen. In erster Linie ist hierzu ein politisches und gesellschaftliches Bekenntnis erforderlich. Die jüngst veröffentlichte Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP) stellt in diesem Sinne eine umfassende, übergeordnete und zukunftsorientierte Strategie der kulturpolitischen Steuerung dar, die u. a. auch auf das Schaffen und Öffnen von Räumen für die Kunst und Kultur abzielt.

Die vorliegende Studie zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung berücksichtigt die Perspektiven und Ziele der KEP und geht darüber hinaus. Sie zeigt planerische und raumbezogene Maßnahmen, Instrumente und Handlungsempfehlungen auf, die den Erhalt sowie die Entwicklung von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen, sowohl in bestehenden innerstädtischen Quartieren als auch bei Wohngebietsneuplanungen am Stadtrand, ermöglichen und fördern.



Projektgalerie LABOR, Ebertplatz, Köln,
nichtkommerzieller Ausstellungsraum für zeitgenössische Kunst

1.3 Begriffsdefinition

Die vorliegende Studie verwendet den Begriff „Kreativraum“ zur Beschreibung der Räume, Gebäude und Flächen, die von Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der freien Kunst- und Kulturszene als Wirkungsstätten genutzt werden. Diese Nutzerinnen und Nutzer werden im Folgenden als „Kulturschaffende und Kreative“ bezeichnet.

Für die Definition von Kulturschaffenden und Kreativen wird auf die Definition von Kultur- und Kreativwirtschaft der Wirtschaftsministerkonferenz (WMK) von 2009 zurückgegriffen, der „diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und / oder medialen Verbreitung von kulturellen / kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Der verbindende Kern jeder kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivität ist der schöpferische Akt von künstlerischen, literarischen, kulturellen, musischen, architektonischen oder kreativen Inhalten, Werken, Produkten, Produktionen oder Dienstleistungen. Alle schöpferischen Akte, gleichgültig ob als analoges Unikat, Liveaufführung oder serielle bzw. digitale Produktion oder Dienstleistung vorliegend, zählen dazu. Die schöpferischen Akte können im umfassenden Sinne urheberrechtlich (Patent-, Urheber-, Marken-, und Designerrechte) geschützt sein.“ (Enquetekommission 2007, S. 348). Die elf Teilmärkte der Kreativwirtschaft – Architektur, Bildende Kunst, Design, Film, Literatur, Musik, Presse, Rundfunk, Software / Games, Theater / Tanz, Werbung – geben einen Überblick über die Vielfalt der Tätigkeitsfelder der NutzerInnen von sog. Kreativräumen. Zusätzlich umfasst der verwendete Begriff der Kulturschaffenden und Kreativen die verschiedenen Akteure und Nutzungen der freien Kunst- und Kulturszene. Gemeint sind stets alle Nutzerinnen und Nutzer von Kreativräumen, unabhängig von ihrer Zugehörigkeit zu einem oder mehreren der elf Teilmärkte der Kreativwirtschaft, der freien Szene oder anderem, ausschlaggebend ist der beschriebene „schöpferische Akt“. Die vorliegende Studie bezieht sich jedoch vornehmlich auf jene Nutzungsarten und Branchen Zweige, die besonders von den weiter oben beschriebenen Verdrängungsprozessen, aufgrund von Emissionsverhalten, Nutzungszeiten, geringer finanzieller Unabhängigkeit, besonderer Standortanforderungen etc. betroffen sind.

Es wird eine klare Abgrenzung von Kreativräumen zu etablierten, städtischen Kultureinrichtungen wie z. B. städtisches Theater, Opernhaus, Philharmonie oder staatlich geförderte Museen gemacht. Diese Einrichtungen haben baulich-räumlich einen festen Platz im Stadtbild und sind anerkannter Teil des kulturellen Profils. Gesellschaftlich und politisch besteht der Wille zum Fortbestehen dieser Einrichtungen, sodass Haushalts- und Fördermittel bereitstehen und eine Gefährdung durch Planungen und bauliche Entwicklungen nicht zu erwarten sind.

Der Begriff Kreativräume umfasst demnach eine Vielzahl an Orten. Es handelt sich dabei oft um unabhängige, selbstverwaltete, teilweise nichtkommerzielle Nutzungen. Die Bandbreite reicht hierbei vom schalldichten Proberaum über Werkstätten, Ateliers, Bühnen, Clubs und Ausstellungshäusern bis hin zu Büroräumen, Co-Working-Spaces und Verkaufsflächen. Prägend ist außerdem die Mischung von unterschiedlichen Formaten und Nutzungen aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft innerhalb der einzelnen Kreativräume. Dadurch entsteht oftmals ein einmaliges, abwechslungsreiches Angebot. Gerade diese Nutzungsmischung und Vielfalt der Programmatik erschweren eine klare Definition des Kreativraum-Profiles.

Entsprechend ihrer Nutzung und Ausrichtung bestehen höchst unterschiedliche Anforderungen an die Räumlichkeiten hinsichtlich Ausstattung, Größe, Belichtung, Schallschutz etc. Insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung umfasst das Spektrum der Nutzungen den Bereich zwischen „leiser Tagkultur“ einerseits und „lauter Nachtkultur“ andererseits.

Kreativräume können sowohl als einzelne Räumlichkeiten vorhanden sein oder in größeren Zusammenhängen mehrerer Einheiten z. B. als Nachnutzung von ehemals industriell genutzten Gebäuden auftreten. Nicht jede Nutzung von Kreativräumen hat einen öffentlichen Charakter, jedoch können sich bei größeren Zusammenhängen kreative Milieus bilden, deren Akteure auf vielfältige Weise miteinander verflochten sind. Neben internen Synergieeffekten zeichnen sich diese auch durch Auswirkungen auf ihr direktes Umfeld aus.

1.4 Auftragsgegenstand und Vorgehen

Mit Ratsbeschluss vom 06. Februar 2018 wurde die Verwaltung der Stadt Köln beauftragt, Voraussetzungen zur Sicherung und Integration von Kreativräumen im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung zu schaffen.

Das Büro Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner wurde mit der Entwicklung und Darstellung von Maßnahmen und Instrumenten sowie der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen anhand von konkreten Kölner Standorten von Kreativräumen beauftragt.

Um eine möglichst große Anzahl und Vielfalt verschiedener erprobter Maßnahmen zu erfassen, wurde der interkommunale Austausch als Grundlage für die Bearbeitung des Auftrags gewählt.

Im Rahmen eines Interkommunalen Arbeitstreffens sowie durch die gezielte Befragung zu Erfahrungen und Strategien, ergänzt durch eine Internet- und Literaturrecherche wird ein Maßnahmenkatalog erarbeitet.

Anschließend erfolgte die Übertragung der Erkenntnisse aus dem interkommunalen Austausch und dem Maßnahmenkatalog auf konkrete Fallbeispiele innerhalb Kölns. Für drei Standorte von bestehenden Kreativräumen bzw. Potenzialflächen für die Entwicklung neuer Kreativräume wurden auf dieser Grundlage Handlungsempfehlungen erarbeitet.

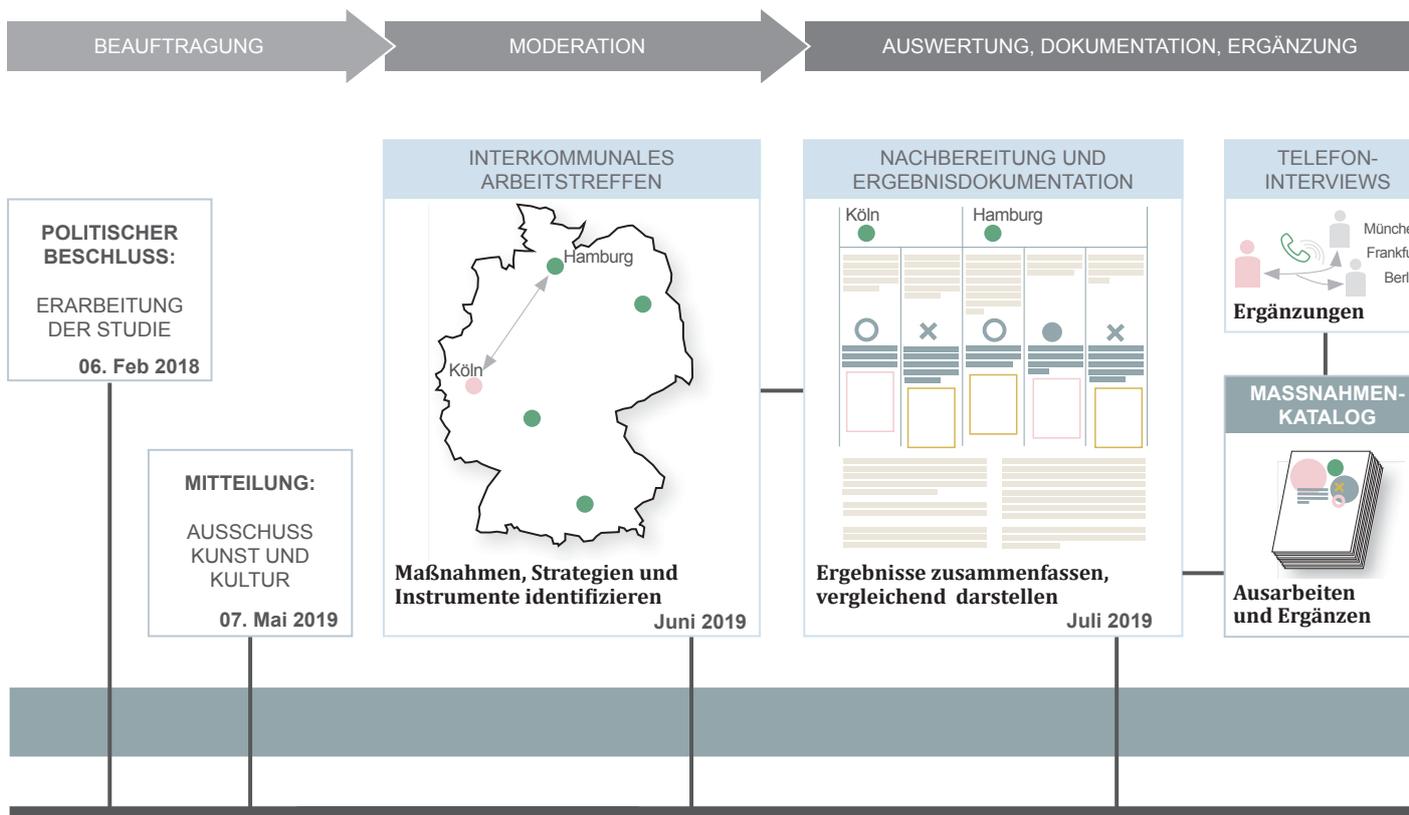
Zur Erarbeitung von Handlungsempfehlungen wurden folgende Fallbeispiele ausgewählt:

- Hallen Kalk, Köln-Kalk,
- Kulturbaustein, Heliosgelände, Köln-Ehrenfeld,
- Ehemalige Dorfschule und Simultanhalle, Areal Volkhovener Weg, Köln-Volkhoven / Weiler.



© Fabian Hochscheid

Atelier Georg Gartz, Köln



Darstellung des Verfahrensablaufs



**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN
FALLBEISPIELE KÖLN**

**Übertragen der Ergebnisse,
Ableiten von Handlungs-
empfehlungen** Sept. 2019

**STUDIE ZUR
INTEGRATION VON
KREATIVRÄUMEN IN DIE
STADTPLANUNG**

- TEIL A
Einführung
- TEIL B
Maßnahmen
- TEIL C
Fallbeispiele
- TEIL D
Fazit

**Zusammenführen von
Katalog und Fallbeispielen
zu Studie** Nov. 2019

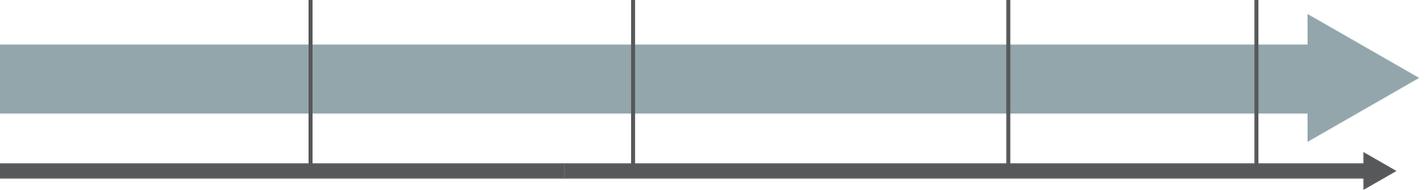
**VERWALTUNGSWORKSHOPS
UND -ARBEITSKREISE**

**ämterübergreifende Dis-
kussion und Evaluierung
Maßnahmen** Anfang 2020

**POLITISCHE
BESCHLÜSSE:**

IMPLEMENTIERUNG
DER MASSNAHMEN IN
VERWALTUGSARBEIT

2020



1.5 Interkommunales Arbeitstreffen

Das Interkommunale Arbeitstreffen fand am 03. Juni 2019 in Köln, in den Räumen des Zukunftslabors der Stadt Köln statt. Angefragt waren VertreterInnen aus den Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Köln. Die Teilnahme von VertreterInnen aus den Städten Berlin, München und Frankfurt kam letztendlich nicht zustande, sodass nur VertreterInnen aus den Städten Köln und Hamburg teilnahmen. Vertreten waren MitarbeiterInnen verschiedener Dienststellen und Ämter aus der Stadt- bzw. Senatsverwaltung sowie Vertreter des verfahrenskoordinierten Architektur- und Stadtplanungsbüros Dewey Muller. Insgesamt nahmen 13 Personen teil.

Im Rahmen der Veranstaltung erfolgte ein fachlicher Austausch der TeilnehmerInnen aus Hamburg und Köln. Hauptthemen waren die Sicherung kultureller Nutzungen vor dem Hintergrund der anhaltenden innerstädtischen Bautätigkeit (Wohngebäude, Hotels, gewerbliche Nutzungen usw.). Der Umgang mit Konflikten sowie Strategien zu deren Vermeidung wurden umfangreich besprochen. Ebenso tauschten die TeilnehmerInnen Erfahrungen bezüglich der Erfassung der Bedarfe Kulturschaffender sowie die Entwicklung neuer Kulturräume und deren Integration in Neuplanungen aus.

Ziel des Interkommunalen Arbeitstreffens war es, die Beiträge der Veranstaltung zu sammeln und daraus einen Maßnahmenkatalog zu Möglichkeiten der Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung abzuleiten. Dazu wurde über die Dokumentation der Veranstaltung hinaus die vorliegende vergleichende Übersicht der vorgestellten Maßnahmen und Instrumente erarbeitet. Diese Übersicht ermöglicht im Sinne eines Maßnahmenkatalogs im Falle einer Planungskollision mit städtebaulich-planungsrechtlichen Maßnahmen und sonstigen Instrumenten bedarfsgerecht reagieren zu können. Mit der Ausarbeitung soll die Bandbreite an Möglichkeiten zur Begegnung spezifischer Problemstellungen bei der Integration von Kreativräumen in Stadtquartiere dargestellt werden.

In den beiden Großstädten Hamburg und Köln liegen, trotz unterschiedlicher räumlicher, ökonomischer sowie administrativer Ausgangssituationen, vergleichbare Tendenzen in Bezug auf eine zunehmende

Bedeutung von Kultur- und Kreativwirtschaft, das Wachstum der Bevölkerungszahl und dem damit einhergehenden Verwertungsdruck auf die letzten Flächenpotenziale vor. Die Konkurrenz zwischen den Flächenansprüchen nicht-kultureller Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe und kulturellen Nutzungen – sowohl im Bestand als auch bei der Entwicklung von Potenzialflächen – besteht in Hamburg ebenso wie in Köln. Das politische Bekenntnis und das Engagement für die Integration von Kreativräumen sind in den beiden Städten jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Hamburg ist umsatzstärkster Kreativstandort Deutschlands und ist dementsprechend in allen Bereichen der Kreativwirtschaft stark vertreten. Mittels verschiedenster Instrumente und Institutionen soll diese Position auch zukünftig gestärkt und ausgebaut werden. Es besteht ein großes Engagement zur Förderung von Kreativräumen, wobei ein Schwerpunkt v. a. auf der Unterstützung jener Nutzungen liegt, die wirtschaftlich gewinnbringend bzw. wenig konfliktgeladen sind. Hamburg verfügt aufgrund der ausgedehnten innerstädtischen Hafen- und Speichernutzung über Flächenpotenziale, welche nicht mehr im Sinne ihrer eigentlichen Zweckbestimmung genutzt werden und somit Möglichkeiten für die Stadtentwicklung eröffnen. Aufgrund dieser städtischen Transformationsprozesse ist die Situation der Kreativen in der Hafenstadt durch eine hohe räumliche Dynamik geprägt, verbunden mit den daraus entstehenden Möglichkeiten und Schwierigkeiten.

Als Vertreter der Hansestadt waren Frau Dr. Hilke Berger (Behörde für Kultur und Medien, Referat Kunst- und Kreativwirtschaft, Kreativimmobilien) und Herr Egbert Rühl (Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH) anwesend. Die 2010 gegründete Hamburger Kreativ Gesellschaft mbH (HKG) ist eine städtische Einrichtung und dient als zentrale Anlaufstelle für alle AkteurInnen der Hamburger Kreativwirtschaft. Neben branchenspezifischen Informations-, Netzwerk- und Weiterbildungsangeboten erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Behörde für Kultur und Medien die Koordination, Vermittlung und Vermietung von Räumlichkeiten an Akteure der Kreativwirtschaft. Die Hamburger Behörde für Kultur und Medien unterstützt die Entwicklung von Kultur und Kreativwirtschaft, vertritt die Interessen des Denkmalschutzes und sorgt für die Bewahrung von Archivgut. Der Aufgabenbereich Kreativimmobilien ist dem Referat Kunst und Kreativwirtschaft, Kreativimmobilien zugeordnet. Zentrale Aufgabe sind die Ver-

handlung mit und Koordination von EigentümerInnen zur Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden. Durch die Behörde erfolgt anschließend, wiederum in Zusammenarbeit mit der HKG, die Vermietung für kulturelle Zwecke. Die Behörde für Kultur und Medien fördert darüber hinaus den Atelierausbau von bildenden BerufskünstlerInnen, die in Hamburg leben und arbeiten.

Der Großraum Köln mit seinem Zentrum, der Stadt Köln, zählt zu den bedeutendsten Kultur und Kreativwirtschaftsregionen in Deutschland. Das politische Bekenntnis und das Engagement für die Integration von Kreativräumen sind in Köln jedoch weniger proaktiv ausgeprägt als in Hamburg. Bei mehreren Fallbeispielen, die im Rahmen des Interkommunalen Arbeitstreffens vorgestellt wurden, führten erst Bürgerinitiativen und -petitionen zu einem Umdenken bei der Planung und zur letztendlichen Integration von Kreativräumen bei der Quartiersentwicklung. Durch eine Änderung der städtebaulichen Konfiguration und durch Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes wurde im vorgestellten Beispiel „Gebäude 9 / Cologne I, Köln-Mülheim“ ein verträgliches Nebeneinander der Wohn- bzw. Mischnutzungen und kulturell / kreativen Nutzungen inkl. einer Konzertlocation gewährleistet. Beim Beispiel „Helios-Gelände, Köln-Ehrenfeld“ wurde durch einen Partizipationsprozesse die Änderung des ursprünglichen Nutzungskonzeptes mit großflächigem Handel zugunsten eines gemischten Quartiers erwirkt, das u. a. auch ein Gebäude für kulturelle Nutzungen erhalten soll.

Im Rahmen des Interkommunalen Arbeitstreffens wurde eine Vielzahl von Maßnahmen, Strategien und Instrumenten zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung identifiziert und diskutiert. Diese wurden durch die Moderation schriftlich festgehalten und thematisch zugeordnet. Als lose Sammlung stellen sie die Grundlage für die vorliegende Ausarbeitung des Maßnahmenkatalogs dar. Die gesammelten Maßnahmen lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

- Planungsrecht
- technisch-bauliche Maßnahmen
- Kommunikation, Konfliktmanagement und Prävention
- Organisationsformen Kulturschaffender

- Beratung und Koordination durch öffentliche Stellen
- Finanzierung und Förderung
- Grundstücksvergabe und Entwicklungsbedingungen
- Politik
- Weiteres

1.6 Telefoninterviews

Die Teilnahme von VertreterInnen aus den Städten Berlin, München und Frankfurt am Interkommunalen Arbeitstreffen kam nicht zustande. Um dennoch die Fachexpertise der verschiedenen Akteure in die Studie einfließen lassen zu können, wurden durch das Büro Büro Dewey Muller Telefoninterviews durchgeführt.



Interkommunales Arbeitstreffen zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung, Köln, 03. Juni 2019

TELEFONINTERVIEW BERLIN

Zusammenfassung des Telefonats mit Frau Simons, Senatskanzlei für Kultur und Europa, Abteilung Liegenschaften, Berlin.

Das Telefonat wurde geführt am 13. September 2019, 14.30 bis 15.30 Uhr.

Aufgaben der Abteilung Liegenschaften in der Senatskanzlei für Kultur und Europa

Ein wichtiger Schwerpunkt der Berliner Kulturverwaltung sind künstlerische Arbeitsräume – die Bereitstellung und langfristige Sicherung von Ateliers, Studios und Proberäumen für Berliner Künstlerinnen und Künstler.

Das Bau- und Liegenschaftsreferat der Kulturverwaltung ist allgemein zuständig für die kulturell genutzten Liegenschaften in öffentlichem und privatem Besitz. Das Spektrum der kulturellen Nutzung reicht dabei von den Gebäuden der Stiftung Oper bis hin zu Atelierräumen. Innerhalb des Immobilienbestands steuert das Referat die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Sanierung der Gebäude. Im Bereich der aktiven Liegenschaftspolitik befasst sich das Bau- und Liegenschaftsreferat mit der Akquise von privaten und öffentlichen Liegenschaften und beauftragt deren Herichtung für die anschließende Nutzung durch Künstlerinnen und Künstler.

Aktuelle Situation

Trotz der Vermittlung von Produktions- und Präsentationsräumen in privaten und öffentlichen Liegenschaften an Künstlerinnen und Künstler können bei weitem nicht alle Raumbedarfe gedeckt werden. Es fehlt an personellen und finanziellen Ressourcen sowohl in der Verwaltung als auch bei deren Dienstleistern, sowie an planerischen Instrumenten, um der durch Verdrängungsprozesse entstandenen Raumknappheit für kulturelle Nutzungen zu begegnen.

Durch das Bau- und Liegenschaftsreferat ist hier in den vergangenen Jahren mit Hilfe des sog. Arbeitsraumprogrammes viel erreicht worden, langfristig wäre jedoch die Entwicklung von neuen Förderinstrumenten sowie ein landeseigenes Vermittlungsportal für Produktions- und Präsentationsräume sinnvoll.

Vorgehen und Strategie der Verwaltung

Raumförderung

Zentrales Instrument für die Vergabe von Räumlichkeiten für künstlerische Nutzungen ist das Arbeitsraumprogramm der Kulturverwaltung. Das Bau- und

Liegenschaftsreferat generiert Flächen, welche zu einem günstigen Preis an Künstlerinnen und Künstler vermietet werden können. Dabei erfolgt durch die öffentliche Hand die Übernahme eines hohen Anteils der Gesamtmiete für die Räumlichkeiten, wodurch geringere Mietpreise für Künstlerinnen und Künstler ermöglicht werden.

Die Interessenten bewerben sich nach einem Vorbesichtigungstermin für die Räumlichkeiten. Die Auswahl aus den Bewerbungen erfolgt durch eine Jury, in die Entscheidung fließen soziale Kriterien mit ein, so gibt es z. B. eine Verdienstobergrenze.

Transparente Liegenschaftspolitik

Die Berliner Strategie der transparenten Liegenschaftspolitik stellt sicher, dass keine Landesliegenschaften Berlins mehr auf dem freien Markt verkauft werden, sondern möglichst einer Nutzung mit einem Mehrwert für die sogenannte „Stadtrendite“ zugeführt werden. Dadurch wird eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik mit langfristig-strategischer Ausrichtung ermöglicht, welche neben verbesserten wirtschafts-, wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungsmöglichkeiten auch Relevanz für Kulturschaffende und Kreative der Hauptstadt hat.

In einem monatlichen Portfolioausschuss bestehend aus VertreterInnen der Fachverwaltungen, Bezirke und der Finanzverwaltung werden die zur Verfügung stehenden Landesliegenschaften vorgestellt. Hierbei wird differenziert zwischen der gegenwärtigen sowie künftigen Nutzung bzw. Verwertung. Bei der Clusterung wird unterschieden in: Fachvermögen, Grundstück der Davenseinsvorsorge, Grundstück mit Entwicklungsperspektive, Grundstück mit Vermarktungsperspektive.

Die VertreterInnen der Fachverwaltungen, melden bei Interesse an einzelnen Objekten ihren Fachbedarf an. Zur Nutzung für kulturelle / kreative Zwecke kommen v.a. Grundstücke mit leerstehenden Bestandsgebäuden, wie ehemalige Verwaltungs- oder Fabrikgebäude in Frage. Die Liegenschaften werden gemeinsam mit Vertretern der Spartenverbänden hinsichtlich der Eignung für die jeweiligen Zwecke geprüft und anschließend zur Verfügung gestellt. Seitens der NutzerInnen bestehen, auch in Anbetracht des angespannten Immobilienmarktes meist relativ geringe Anforderungen an die Räumlichkeiten, deren Lage und Ausstattung.

Stehen komplexe Liegenschaften wie z. B. ehemalige Krankenhausstandorte zur Vergabe, bringen diese oftmals eine Vielzahl an Bedarfsanmeldungen durch Bezirke und seitens der einzelnen Verwaltungen mit sich. In entsprechenden Fällen wird durch einen Steuerungsausschuss mit Hilfe eines Konzeptvergabeverfahrens über die Vergabe eines Erbbaurechtes entschieden. Innerhalb der dafür erstellten Ausschreibung werden bereits spezifisch Nutzergruppen, Nutzungsbereiche (wie z. B. eine kulturelle / kreative Nutzung) benannt. Die durch die Interessierten eingereichten Nutzungskonzepte werden anhand im Vorfeld festgelegter Kriterien bewertet. Berücksichtigt wird das Konzept im Hinblick auf Kriterien wie Wirtschaftlichkeit, Ökologie, Gestaltung u.a. Das Verfahren ermöglicht Interessensgemeinschaften wie Wohnungsbaugenossenschaften, Baugruppen, Künstlerinitiativen etc. die Nutzung öffentlicher Liegenschaften in Form eines Erbbaurechtes.

Dank des Instruments der transparenten Liegenschaftspolitik werden keine landeseigenen Grundstücke auf dem freien Markt verkauft. Dadurch ergeben sich kommunale Handlungsspielräume, welche gute Ausgangsbedingungen für die Durchsetzung stadtentwicklungs-, wirtschafts-, kultur- und sozialpolitischer Ziele des Landes Berlins darstellen. Die Konzentration der Verwaltung auf Landesliegenschaften ist auch angesichts des angespannten Immobilienmarktes, welcher mitunter kurzfristige Entscheidungszeiträume mit sich bringt, eine effektive Handlungsstrategie.

Partner und Zusammenarbeit

Berliner Immobilienmanagement GmbH

Die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) stellt für das Bau- und Liegenschaftsreferat der Senatsverwaltung für Kultur und Europa einen zentralen und wichtigen Partner dar. Die BIM ist eine Firma des Landes Berlin, welche im Auftrag des Senats öffentliche Gebäude und Gebäude der Daseinsvorsorge verwaltet. Das Unternehmen stellt Partnern wie den Berliner Wohnungsbaugesellschaften Baugrundstücke zur Verfügung und berät Politik und Verwaltung bei der Entwicklung von Liegenschaften. Aktuell umfasst der Bestand des Immobiliendienstleisters über 5.000 landeseigene Gebäude und Grundstücke. Die Pflege und Erhaltung von historischen Bauten und Wahrzeichen Berlins gehört ebenfalls zu den Aufgaben der BIM.

Die über den Portfolioausschuss und den Steuerungsausschuss akquirierten Landesliegenschaften werden in Zusammenarbeit mit der BIM für die Interessen der Kulturförderung hergerichtet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Eine enge Zusammenarbeit besteht ebenfalls mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, welche z. B. die durch die Kulturverwaltung genannten räumlichen Bedarfe für kulturelle Nutzungen in aktuelle Werkstattverfahren einfließen lässt. Die Kulturverwaltung ist über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an der Bauleitplanung beteiligt. So erfolgt durch die Kulturverwaltung im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Abgabe von Stellungnahmen zur Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plänen) im Hinblick auf die Berücksichtigung kultureller Belange.

Berliner Referenzprojekte

Türschmidtstraße 32, Berlin Lichtenberg

Auf dem über 700 m² großen Grundstück im Nahbereich von zwei Stadtbahnlinien ist die Errichtung eines Wohn-, Kunst- und Kulturgebäudes vorgesehen. Als Vorgabe für ein Konzeptvergabeverfahren wurde eine Mischung aus Wohnen, Kunst und Kultur angegeben. Die Geschossfläche sollte jeweils zur Hälfte zum Wohnen und als Atelier genutzt werden. Zielsetzung war die Vergabe eines Erbbaurechtes über 60 Jahre an genossenschaftlich organisierte Gruppen, Baugemeinschaften, Baugruppen, Kulturvereine, Künstlergemeinschaften oder soziale / gemeinnützige / interkulturelle Träger. Eine Initiative mit einem überzeugenden Konzept aus Wohnen, Ateliers und einer Ausstellungsfläche im Erdgeschoss hat sich durchgesetzt.
www.cohousing-berlin.de

Haus der Statistik, Berlin Mitte

Das bisherige Verfahren zeigt beispielhaft, wie durch das Instrument der transparenten Liegenschaftspolitik die Entwicklung einer städtischen Liegenschaft mit öffentlicher Beteiligung erfolgen kann. Der am Alexanderplatz gelegene 45.000 m² große Gebäudekomplex stand seit 10 Jahren leer, das Gebäude wurde als unvermarktbar eingestuft. Durch das Engagement von Kulturschaffenden, Kreativen, Politikern und Bürgern wurden 2015 die bisherigen Pläne für den Verkauf an Investoren und der geplante Abriss verhindert. Um das angestrebte, gemeinwohlorientierte Modellprojekt zu realisieren, wurde das Gebäude Ende 2017

durch das Land Berlin erworben. Zukünftig sollen Räume für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, bezahlbares Wohnen sowie Verwaltungsnutzungen entstehen. Das Modellprojekt Haus der Statistik wird kooperativ und gemeinwohlorientiert entwickelt. Fünf Kooperationspartner („Koop5“) arbeiten seit Januar 2018 kooperativ und in gemeinsamer Verantwortung an der gemeinwohlorientierten Entwicklung des Hauses der Statistik.

www.hausderstatistik.org

Die Alte Münze, Berlin Mitte

Durch den Steuerungsausschuss wurde die weitere kulturelle Nutzung des in öffentlicher Hand befindlichen Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 15.500 m² beschlossen. Aktuell beherbergt der Gebäudekomplex unter anderem 15 Ateliers, 4 Tonstudios, 2 große Ausstellungsflächen sowie weitere kulturell genutzte Räumlichkeiten. In Zusammenarbeit mit der BIM wurde durch die Senatsverwaltung für Kultur und Europa von Februar bis Mai 2019 ein komplexes Werkstatt- und Beteiligungsverfahren mit Pilotcharakter durchgeführt, welches zu einem mit der Zivilgesellschaft abgestimmten Nutzungskonzept führte. Die Ergebnisse des Verfahrens wurden in Form einer „Charta“ aufbereitet. Aktuell wird ein Betriebskonzept für den Gebäudekomplex entwickelt, für welchen ein landeseigener Betreiber favorisiert wird.

www.berlin.de/alte-muenze/

Dragoner Areal, Berlin Kreuzberg

Es handelt sich um ein 47.000 m² großes, zentral in Kreuzberg gelegenes Areal, nordwestlich der Dragoner Kaserne am Mehringdamm. Das Areal ist im westlichen Bereich gekennzeichnet durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, welche von Handwerksbetrieben, Gewerbetreibenden, kleinteiligem Einzelhandel und einer Musikspielstätte / einem Club genutzt wird. Angesichts der Wohnraumknappheit im zentral gelegenen und nachgefragten Bezirk Kreuzberg steht das Areal schon lange im Fokus von Wohnungsbaumaßnahmen.

Das Dragoner Areal wurde im Jahre 2015 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für 36,8 Millionen Mark an einen privaten Investor verkauft. Der Verkauf führte zu andauernden Rechtsstreitigkeiten, der bereits unterzeichnete Kaufvertrag platzte, das Areal wurde zum damals ermittelten Verkehrswert in einem Ringtausch zwischen dem Bund und dem Land Berlin letzterem zugesprochen.

Die BIM plant aktuell gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen die Realisierung eines für Berlin typischen vitalen Quartiers mit bezahlbaren Wohnungen. Ein möglicher Termin für den Baustart könnte nach Einschätzung der BIM 2021 sein. Vertragsklauseln untersagen dem Senat den Verkauf innerhalb der nächsten 15 Jahre, ebenfalls ist die Bestellung von Erbbaurechten ausgeschlossen.

www.berlin.de/rathausblock-fk/



Haus der Statistik, Berlin
Darstellung möglicher Nutzungen

TELEFONINTERVIEW MÜNCHEN

Zusammenfassung des Telefonats mit Frau Obert, Architektin, Stadtplanerin
Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadt München.

Das Telefonat wurde geführt am 18. September 2019, 15.30 bis 16.15 Uhr.

Aufgaben des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Bezug zur Kreativwirtschaft

Die Aufgabenschwerpunkte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung liegen im Bereich der Stadtentwicklung sowie der Stadt- und Bebauungsplanung. Die Lokalbaukommission ist zudem die größte Baugenehmigungsbehörde Deutschlands. Der Stadtentwicklung ist ein breites Themenfeld aus den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Infrastruktur, Mobilität, Soziales, Kultur und Umwelt zuzuordnen. Die Stadt- und Bauordnungsplanung gliedert sich in die Fachbereiche Bauleitplanung, Grünplanung und Entwicklungsmaßnahmen. In der Stadtplanung tritt der Bereich Kultur als Querschnittsthema in Erscheinung, entsprechend bestehen vielfältige Überschneidungen mit den Aufgabengebieten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kulturreferat. Innerhalb des Referats ist keine gesonderte Stelle für die räumlichen Belange kultureller/kreativer Nutzungen vorhanden.

Kulturelle und kreative Räume zu schaffen ist ein wichtiger Bestandteil in der qualitätvollen Stadtentwicklung. Gleichzeitig ist dies eine Herausforderung für die Stadt München, die stetig wächst und deren Flächen immer knapper werden. Abhängig von der jeweiligen Situation wird daher versucht, bestehende kulturelle Nutzungen zu erhalten oder neue Standorte/Möglichkeiten zu etablieren. Seitens der Kulturschaffenden besteht ein anhaltend großer Bedarf an Räumlichkeiten.

Dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München liegt eine Kartierung aller Flächen und Gebäude vor, welche durch die Kreativwirtschaft oder andere kulturelle oder künstlerische Akteure genutzt werden. Diese wird in die Verwaltungsarbeit eingebunden, zwischen dem Kulturreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgt eine Abstimmung im Falle von Themenstellungen, welche beide Dienststellen betreffen. Das Liegenschaftsamt ist ebenfalls entsprechend beteiligt.

Kreativquartier München Erläuterung der Ausgangssituation sowie der Vorgehensweise der Verwaltung

Beim Kreativquartier handelt es sich um ein ehemals militärisch genutzte Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne und den daran angrenzenden Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha. Das Kreativquartier befindet sich ca. 3,5 km nordwestlich der Innenstadt an der Dachauer Straße, unweit des Olympiaparks.

Gebäude und Flächen des Kreativquartiers befinden sich in Besitz der Landeshauptstadt München, des Freistaats Bayern und der Stadtwerke München GmbH. Der Entwicklung des Areals ging ein städtebaulicher Wettbewerb im Herbst 2011 voraus, bei welchem sich der Entwurf des Berliner Architekturbüros Teleinternetcafé mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur unter insgesamt 39 ausgewählten Teilnehmenden als Gewinner durchsetzte. Die Arbeit beinhaltet sowohl städtebauliche als auch konzeptionelle Ansätze und nimmt die Qualität des Bestandes als Ausgangspunkt für eine schlüssige Weiterentwicklung. Das Areal soll demzufolge zu einem urbanen Stadtquartier mit einer lebendigen Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kunst, Kultur und Wissen transformiert werden. Hierzu wurden vier Baufelder mit unterschiedlichen Charakteristika definiert: Kreativfeld, Kreativlabor, Kreativpark und Kreativplattform.

Ein Jahr nach der Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses im Juli 2013 erfolgte mit der Perspektivwerkstatt I der Auftakt eines zielgerichteten und innovativen Formats der Öffentlichkeitsbeteiligung, welche im gesamten Entwicklungsprozess einen zentralen Baustein darstellte.

Ein weiterer wichtiger Schritt für die Entwicklung des Kreativlabors war die Einigung bzw. Lösung, das Areal nicht kleinteilig zu parzellieren, sondern zum 01.01.2020 als ein Gesamtareal einer städtischen Gesellschaft (Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrums GmbH (MGH)) zu übertragen. Der dazu notwendige Beschluss im Stadtrat soll am 27.11.2019 erfolgen.

Das Kommunalreferat ging bis zu dieser Entscheidung in der Zwischenphase dazu über, die bestehenden Mietverträge von vor Ort ansässigen Akteuren aus dem Kultur- und Kreativbereich zunächst lediglich für jeweils ein Jahr zu verlängern. Mit der Übertragung des Labors auf die städtische Gesellschaft wird auf unbefristete Mietverträge abgestellt.

Die im Kreativlabor bereits etablierte lebendige Kunst- und Kulturszene wird in die Planungen integriert und soll unter Beibehaltung eines Großteils der Bestandsgebäude zur Identitätsbildung des neuen Quartiers beitragen. Viele der innerhalb des Kreativquartiers im Kulturbereich tätigen Akteure begleiten den Prozess seit Jahren.

Ihre Beteiligung an den Planungen, zu der auch regelmäßige Nutzergespräche gehören, sind von großer Bedeutung für die Akzeptanz der Entwicklungen. Mit dem Import/ Export besteht auf dem Areal des Kreativlabors ein Club und Konzertveranstaltungsort, welcher aus der Zwischennutzung heraus entstanden ist und sich nunmehr zu einem dauerhaften Akteur des Kreativquartiers und des Münchner Nachtlebens verstetigt hat.

Für die Entwicklung des Kreativlabors ist die Anwendung des § 34 „Innenentwicklung“ vorgesehen, obgleich die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt ist. Beweggrund hierfür ist auch die vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und kunst- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen (wie z.B. Clubs und Theater) innerhalb des Teilquartiers, welche zu einer umfangreichen und komplexen Abwägung im Zuge des Aufstellungsverfahrens führen würde. Für die übrigen drei Baufelder des Kreativquartiers wurden Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die an das Baufeld Kreativlabor angrenzende Bebauung der Baufelder Kreativfeld und Kreativpark reagiert durch passive Schallschutzmaßnahmen sowie mit einer entsprechenden Grundrissorientierung auf Lärmemissionen des Kreativlabors und weiteren lärmemittierenden Nutzungen der näheren Umgebung. Im Fall des Kreativparks besteht eine räumliche Trennung durch eine großzügige Grünfläche. Die angrenzenden Wohnnutzungen im Kreativfeld sind durch einen als breiter Boulevard gestalteten Straßenraum vom Kreativlabor getrennt. Für große Teile des Kreativparks ist eine Ausweisung als urbanes Gebiet erfolgt.

Das Baufeld Kreativlabor befindet sich im Eigentum der Stadt München: Es wird zukünftig (voraussichtlich zum 01.01.2020) an die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbh als Dachgesellschaft übertragen, bleibt jedoch unverändert in städtischem Besitz. Die Gesellschaft ist ein Unternehmen,

das zu 99 % im Besitz der Stadt München ist und auch durch diese finanziert wird. Zukünftig übernimmt die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbh die Rolle und Aufgaben eines Vermieters.

Bereits 2015 wurde mit Beschluss des Stadtrates eine Koordinierungsstelle vor Ort eingerichtet, die als Anlaufstelle Themen bündeln und eine vermittelnde Rolle bei Konflikten der verschiedenen Nutzungen einnehmen kann. Die Koordinierungsstelle wird von der LHM finanziert.

Die Gründung einer Dachgesellschaft als alleiniger Vermieter aller Gebäude des Baufeldes Kreativlabor ist aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung und der damit einhergehenden Lärmemissionen sinnvoll. Somit kann gegenseitigen Klagen unterschiedlicher Gebäudeeigentümer vorgebäugt werden.

Zwischen Neubaumaßnahmen und den vermieteten Bestandsgebäuden kann aufgrund der gemeinsamen Verwaltung eine Querfinanzierung erfolgen, wodurch statt einer Vermietung zu Höchstpreisen eine „Mischkalkulation“ erfolgen kann, welche den kulturellen Nutzungen im Bestand zu Gute kommt. Auf den städtischen Flächen werden gemäß des „Münchner Schlüssels“ 30 Prozent der neu entstandenen Wohnungen als EOF-Wohnungen (Einkommensorientierte Förderung) und 20 Prozent als München-Modell- Wohnungen vergeben, welche sich an Haushalte mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern richten und dem Ziel unterliegen, in ihrem Mietpreis 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben.

Bei dem benachbarten Kreativfeld handelt es sich aufgrund der vormaligen Nutzung als Kasernenareal um Flächen, welche vom Bund erworben wurden. Geplant ist hier die Realisierung von Wohnungsbau und einer Schule als Neubau, sowie einer medienaffinen, gewerblichen Nutzung in den bestehenden Bauten. 50 % der Wohnflächen sind gemäß Schlüssel-Regelung geförderter Wohnungsbau, welcher durch die städtischen Wohnbaugesellschaften realisiert werden wird.

Im Bereich Kreativpark wird der Wohnungsbau durch die Stadtwerke München GmbH realisiert werden. Hier ist ein Anteil von 30 % für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Kompetenzteam Kunst- und Kreativwirtschaft
 Für das seit ca. fünf Jahren bestehende Kompetenzteam wurde innerhalb der Verwaltung ein gesonderter Fachbereich geschaffen, angesiedelt im Referat für Arbeit und Wirtschaft. Das Kompetenzteam ist ein referatsübergreifender Service für die elf Teilmärkte der Kreativbranche und versteht sich als zentrale Anlaufstelle für alle Kultur- und Kreativschaffenden Münchens und der Metropolregion. Besetzt ist das Kompetenzteam mit VertreterInnen des Kulturreferats, des Kommunalreferats und des Referats für Arbeit und Wirtschaft. Diese unterstützen und beraten Kultur- und Kreativschaffende bei der Raumsuche, bei der Vernetzung sowie bei wirtschaftlichen Fragen.

Vertreter des Kompetenzteams Kunst- und Kreativwirtschaft sind auch Mitglieder in der Arbeitsgruppe Kreativquartier, die federführend vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung organisiert wird. Das Kompetenzteam ist als Ansprechpartner und Koordinationsstelle innerhalb des Kreativquartiers (Dachauer Straße 114) verortet, wodurch den dort ansässigen Kulturschaffenden ein Beratungsangebot vor Ort zur Verfügung steht.

Integration von kulturellen Nutzungen in Neubauvorhaben

Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bestehen grundsätzliche Überlegungen, Erdgeschosszonen von innerstädtischen Neubauvorhaben, welche sich generell oftmals nicht für Wohnnutzungen eignen und daher beispielsweise für Gewerbe oder Dienstleistungen vorgesehen sind, kulturell zwischenzunutzen.

Besonders kurz nach der Fertigstellung der Bebauung und im Zeitraum der sukzessiven Freigabe für die Vermietung bestehen aufgrund der noch geringen Zahl an BewohnerInnen schwierige Ausgangsbedingungen für Gewerbetreibende, deren Angebot sich hauptsächlich an die Wohnbevölkerung vor Ort richtet. Bis zum Erreichen der Vollvermietung/kompletten Veräußerung der Flächen könnten entsprechende Erdgeschossflächen kulturell oder durch die Kreativwirtschaft zwischen genutzt werden.

Erbbaurecht und Konzeptvergabeverfahren
 Seitens des Stadtrates besteht ein Beschluss, nach dem die Stadt München keine öffentlichen Flächen mehr verkaufen darf, sondern diese lediglich über Erbbaurechte vergeben kann. Seitens privater Projektentwickler und Wohnungsbaugesellschaften besteht auch im Rahmen der Erbbaurechtsvergabe Interesse an Grundstücken zur Realisierung von z.B. Wohnungsbau. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über ein Konzeptauswahlverfahren.

rechte vergeben kann. Seitens privater Projektentwickler und Wohnungsbaugesellschaften besteht auch im Rahmen der Erbbaurechtsvergabe Interesse an Grundstücken zur Realisierung von z.B. Wohnungsbau. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt über ein Konzeptauswahlverfahren.



Kreativquartier, München
 Darstellung der Baufelder, Atmosphäre Kreativlabor

TELEFONINTERVIEW FRANKFURT AM MAIN

Zusammenfassung des Telefonats mit Herrn Krüger, Stadtplanungsamt Frankfurt am Main - Stadterneuerung und Wohnungsbau,

Das Telefonat wurde geführt am 19. September 2019, 09.30 bis 10.30 Uhr.

Aufgaben der Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau des Stadtplanungsamtes Frankfurt

Die Abteilung Stadterneuerung und Wohnungsbau ist zuständig für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Stadterneuerung und der integrierten Stadtteilentwicklung.

Weitere Aufgaben sind die Förderung des Wohnungsbaus, die Förderung und Finanzierung nach verschiedenen Programmen der Stadt sowie die Prüfung von Projekten im Rahmen der Programme von Bund und Land für die Landestreuhandstelle Hessen.

Die Herangehensweise des Stadtplanungsamtes Frankfurt bezüglich der Integration von Kreativräumen in die Stadtplanung erfolgt über die Aufstellung von Rahmenplanungen, die Ausweisung von Stadterneuerungsgebieten und die Anwendung kommunaler Förderprogramme. Der Raumvermittlungs-Dienstleister RADAR stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen der Verwaltung und den Belangen der Kreativen und Kulturschaffenden dar.

Rahmenplanungen

Rahmenplanungen stellen generell ein „weiches Instrument“ dar, welches auf der informellen Ebene Möglichkeiten und Empfehlungen für eine zukünftige Entwicklung aufzeigt und ausspricht. Aus den Rahmenplanungen ergeben sich keine „harten Instrumente“, um eine Umsetzung zu forcieren, vielmehr wird z. B. für Gewerbetreibende vor Ort oder für die Stadtpolitik die Option einer sinnvollen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Nutzung der untersuchten Teilräume dargestellt. In Gebieten der Stadt Frankfurt, für welche Rahmenplanungen aufgestellt werden, ist die Möglichkeit der zukünftigen Integration von kulturellen Nutzungen stets eines der Untersuchungskriterien. Es wird überprüft, welche Potenziale die Untersuchungsräume für kulturelle Nutzungen mit sich bringen und wo sich mögliche Anknüpfungspunkte ergeben. Potenziale stellen in diesem Zusammenhang z. B. Leerstände von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden dar. Angren-

zende, störungsempfindliche Nutzungen werden ebenfalls als Potenzial wahrgenommen, da davon ausgegangen wird, dass eine Nutzung durch Kulturschaffende und Kreative zu einer geringeren Lärmbelastung der Umgebung führt als die gewerbliche Nutzung. Räumlichkeiten und Gebäude, welche aufgrund ihres baulichen Zustands oder ihrer Ausstattung nicht mehr uneingeschränkt den marktüblichen Anforderungen an Gewerbe- oder Dienstleistungsräume entsprechen, stellen ein potenzielle Nutzungsmöglichkeit durch kulturelle / kreative Akteure dar und sind somit ebenfalls als Potenzial zu betrachten.

Die Stadt Frankfurt suchte im Zuge der Rahmenplanerstellung gezielt das Gespräch mit EigentümerInnen, um über die Möglichkeiten einer kulturellen Nutzung aufzuklären und die Bereitschaft der EigentümerInnen diesbezüglich einschätzen zu können.

Stadterneuerungsgebiete

In Frankfurter Stadterneuerungsgebieten werden kreative Nutzungen und Raumbedarfe stets bedarfsgerecht in die Planungen integriert. Im Rahmen der Konzepterarbeitung erfolgt zunächst eine intensive Bestandsaufnahme, Analyse und Kommunikation, in welche Kulturschaffende und Akteure der Kreativwirtschaft miteinbezogen werden. Im Zuge dieses Prozesses entsteht oftmals ein direkter Dialog zwischen vor Ort ansässigen Vertreterinnen der Kreativwirtschaft und dem Stadtplanungsamt.

Im Bereich des Frankfurter Bahnhofsviertels wurde bereits bei der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und darauf aufbauend zu Beginn des Stadtumbauprogramms im Jahre 2006 deutlich, dass wesentliche Akteure der Kreativwirtschaft vor Ort ansässig und tätig sind. Die Zusammenarbeit und Kommunikation mit den Kreativen und Kulturschaffenden wurde seitens des Stadtplanungsamtes aktiv gesucht und unterstützt, weitere am Prozess beteiligte städtische Stellen wie z. B. das Liegenschaftsamt wurden miteinbezogen.

Im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahme für das Bahnhofsviertel wurden schließlich Fördermittel für den Ausbau einer städtischen Liegenschaft zum Atelierhaus eingesetzt.

Förderung / Vermittlungstätigkeit – RADAR

Seitens der Stadt Frankfurt wird seit 2011 die Leerstandsagentur RADAR als Dienstleisterin beschäftigt, welche eine Netzwerkfunktion innerhalb des Kultur / Kreativbereichs wahrnimmt und als Vermittlerin zwischen Kreativwirtschaft und Einzeleigentümern auftritt. Die Leerstandsagentur betreibt eine Online-Datenbank innerhalb welcher angebotene Räumlichkeiten und Suchende geführt und ggf. nach persönlichem Kontakt zwischen Mieter und Vermieter vermittelt werden.

Zu den Aufgaben von RADAR gehört die Erfassung von leerstehenden Räumlichkeiten mit Potenzial für eine kulturelle / kreative Nutzung und die Kommunikation mit den EigentümerInnen bezüglich einer solchen Nutzungsmöglichkeit. Bei Einigung erfolgt seitens RADAR die Vermittlung der Räumlichkeiten an passende NutzerInnen. Hierbei handelt es sich oftmals um Kreative am Anfang ihrer Karriere, welche ohne Unterstützungsleistungen wirtschaftlich nicht in der Lage wären, die örtlichen Mieten zu zahlen.

Seitens der Verwaltung kann die Instandsetzung / Aufwertung der Räumlichkeiten über das Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative erfolgen, dies ist allerdings keine Voraussetzung. Bei den über RADAR vermittelten Liegenschaften handelt es sich meist um Räumlichkeiten, welche aufgrund ihrer Größe, Lage oder des Ausbaustandards Vermittlungsschwierigkeiten auf dem freien Immobilienmarkt haben. Gefördert werden Räumlichkeiten innerhalb der Gesamtstadt. Als räumliches Cluster mit einem erhöhten Anteil an Kreativnutzungen zeichnet sich mittlerweile der Frankfurter Osten ab. Aufgrund der Frankfurter Bodenpreise sind kreative Nutzungen, welche den kommunalen Förder Richtlinien entsprechen, innerhalb von Neubauten wirtschaftlich nicht darstellbar.

Trotz dieser Vermittlungstätigkeit bestehen innerhalb Frankfurts, auch aufgrund des gesamtstädtisch angespannten Immobilienmarkts, Raumbedarfe seitens Kreativer und Kulturschaffender, welche das vorhandene Angebot bei weitem übersteigen. Das Preisniveau für Räumlichkeiten liegt oft außerhalb des Bereiches, welcher durch Kreative und Kulturschaffende finanziert werden kann. Aufgrund dessen bestehen Überlegungen, das Förderprogramm und dessen Richtlinien umzugestalten, um Nutzungsformen wie Co-Working

Spaces und ähnliches zukünftig mit berücksichtigen zu können. Hierbei muss allerdings die Ausrichtung auf die Branchen der Kreativwirtschaft beibehalten und gewährleistet werden, um eine Förderung von Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich zu verhindern.

Die Beratungstätigkeit von RADAR funktioniert generell losgelöst von der städtischen Verwaltung. Das Stadtplanungsamt wird bei allen Veröffentlichungen jedoch stets als Ansprechpartner (Kreativförderstelle) genannt und stellt die Schnittstelle zwischen RADAR und der Verwaltungspraxis dar.

Im Rahmen eines monatlichen Jour-Fixe zwischen dem Stadtplanungsamt, dem Kulturamt, der Wirtschaftsförderung und RADAR werden aktuelle Entwicklungen, Vermietungen, Vorhaben mit Diskussionsbedarf und Förderwege besprochen. Die interdisziplinäre Besetzung dieser Kommunikations- und Kontrollinstanz verdeutlicht, dass die Kreativwirtschaft für die Stadtentwicklung Frankfurts im planerischen, kulturellen und wirtschaftlichen Sinne von Relevanz ist.

Die Arbeit von RADAR und den angeschlossenen Förderprogrammen soll dazu beitragen, die Abwanderung des in Frankfurt (bzw. im Rhein / Main Gebiet) gebildeten und ausgebildeten kreativen Potenzials in Städte, welche vermeintlich bessere Ausgangsbedingungen für künstlerische und kulturelle Nutzungen bieten, zu verhindern.

Förderung / Vermittlungstätigkeit – Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative

Seit 2012 wird in Frankfurt die Förderung des Umbaus von leerstehenden Räumen zu Kreativräumen durch ein entsprechendes kommunales Förderprogramm ermöglicht. Durch die Förderung sollen Gebäude und Gebiete mit leerstehenden Erdgeschosszonen belebt und somit die Lebensqualität in den Stadtquartieren gesteigert werden. Die Vermietung der Leerstände richtet sich an Akteure aus der Kreativ- und Kulturwirtschaft, um eine Verbesserung des Raumangebots für diese Branchen zu erreichen. Gefördert werden Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung, die für die Nutzbarmachung der Räumlichkeiten für Kreativschaffende notwendig sind. Dies beinhaltet auch funktionelle sowie energieeinsparende Anpassungen der leerstehenden Räumlichkeiten. Das Förderprogramm legt für die EigentümerInnen der geförderten Räumlichkeiten eine 5-jährige Bindungsdauer für den Nutzungszweck der

Kreativwirtschaft fest. Die Zweckbindung der Fördermittel für kreative Nutzungen ist durch den Eigentümer vertraglich zu gewährleisten.

Dies kann in Einzelfällen für die Eigentümer Einschränkungen bedeuten oder Hemmnisse hervorrufen. Im Falle einer spezialisierten Ausstattung der Räumlichkeiten, z. B. für die Nutzung als Tonstudio, ist es nach einer Nutzungsaufgabe durch den Erstmieter teilweise aufwendig, passende Nachmieter für eine weitere kreative Nutzung der Räumlichkeiten zu finden.

Kommunale Liegenschaftspolitik, Erbbaurechte

Für die Stadt Frankfurt erfolgte eine Festlegung seitens des Magistrats der Stadt Frankfurt, welche besagt, dass städtische Liegenschaften ausschließlich über das Erbbaurecht vergeben werden dürfen. Innerhalb des Magistrates besteht Einigkeit darüber, dass darüber hinaus seitens der Stadt der Hinzukauf geeigneter Flächen entsprechend der aktuellen Bedarfe erfolgen sollte. Die Hinzukäufe sollen entsprechend den Prioritäten der Stadtpolitik erfolgen, wodurch Liegenschaften zur Deckung von Infrastrukturbedarfen, insbesondere der sozialen Infrastruktur, und Liegenschaften für Wohnbauland im Vordergrund stehen.

In jüngster Vergangenheit wurden über die Erbbaurechtvergabe ausschließlich Wohnungsbauprojekte realisiert, Erbbaurechte für kulturelle oder kreative Nutzungen wurden innerhalb Frankfurts noch nicht vergeben.

Geplante und bestehende Referenzen

Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach

Bei der Rahmenplanung für ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet im Frankfurter Osten (in den Stadtteilen Riederwald und Fechenheim), welches sich in einem Prozess der Transformation und Überformung befindet, wurden bestehende Kreativcluster identifiziert. Diese potenziellen Keimzellen (weiterer) kreativer Nutzungen wurden nicht nur als Bestand aufgenommen, sondern auch als neue, mögliche Ausrichtung des Teilbereichs benannt.

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/Gewerbegebiet-Fechenheim

Fechenheim - Aktiver Kernbereich

Im Rahmen des aus Bund-Länder Fördermitteln finanzierten Förderprogramms Aktive Kernbereiche wurde ein Stadterneuerungsgebiet in Alt Fechenheim ausgewiesen, innerhalb dessen durch Unterstützungsleistungen und mit der Hilfe des Netzwerks von RADAR Kreativ- und Kulturnutzungen aktiv in Erdgeschosszonen zu verorten sind, um die örtliche Geschäftsfläche zu beleben.

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/Aktiver_Kernbereich_Fechenheim

Höchster Design-Parcours

Innerhalb des Stadtteils Höchst wird eine vergleichbare Strategie mit kommunalen Fördermitteln umgesetzt. Als Maßnahme der Öffentlichkeitsarbeit wird der Höchster Design-Parcours, ebenfalls in Zusammenarbeit mit RADAR realisiert. Hierbei werden Leerstände an zwei Wochenenden im Jahr Kreativen im Rahmen eines lokalen Events als Verkaufs- und Präsentationsräume zur Verfügung gestellt.

www.designparcours.de



Höchster Designparcours, Frankfurt am Main
Verortung der Ausstellungsräume

1.7 Aktuelle Konzepte, Maßnahmen und Instrumente in Köln

Zusätzlich zu den im Interkommunalen Arbeitstreffen benannten und anschließend recherchierten Maßnahmen, werden im Folgenden aktuelle Konzepte, Maßnahmen und Instrumente zur Sicherung und Entwicklung von Kreativräumen in Köln vorgestellt. Teilweise wurden die Maßnahmen und Ideen erst kürzlich erarbeitet bzw. beschlossen, andere werden bereits umgesetzt. Neben der Wirkung der einzelnen Maßnahmen und Instrumente, lässt sich insgesamt eine Tendenz erkennen, hin zu einem politischen Bekenntnis für eine stärkere Berücksichtigung der Bedürfnisse und Bedarfe der Kultur- und Kreativwirtschaft in Köln. Dadurch wird eine wichtige Grundlage für die Verknüpfung von wirtschafts- und standortpolitischen Zielen mit jenen der Kulturpolitik und Stadtentwicklung geschaffen.

Aufgrund großer Überschneidungen mit den im Interkommunalen Arbeitstreffen gesammelten Maßnahmen und den Telefoninterviews, wird innerhalb des Maßnahmenkataloges auf diese aktuellen Kölner Konzepte, Maßnahmen und Instrumente Bezug genommen. Die Verknüpfung soll die erforderliche Verbindung von kultur- und stadtentwicklungspolitischen Zielen stärken.

Club- und Kulturraumkataster

Als Teil des Verwaltungsauftrages für die vorliegende Studie wird eine Erhebung von Standortdaten zu bestehenden Musikclubs durchgeführt, die anschließend in das städtische Geoinformationssystem überführt werden. Dieses Kataster wird durch das Kulturamt und das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln erarbeitet.

Definitionsgrundlage für die Aufnahme in das Kataster ist, dass die zu erfassenden Clubs privatwirtschaftlich betriebene Musikspielstätten sind, die sich einem künstlerischen Anspruch oder einer Minderheitenkultur verpflichtet fühlen. Diese Clubs müssen mindestens 25 Live-Konzerte und / oder mindestens 30 Veranstaltungen mit „künstlerischen DJs“ pro Jahr durchführen. Die Veranstaltungen müssen öffentlich sein und die Publikumskapazität darf 2.000 Personen nicht überschreiten.

Die Klubkomm Köln (Verband Kölner Clubs und Veranstalter e.V.) wurde in diesem Zusammenhang mit der Erhebung der Daten beauftragt. Die Datenerhebung umfasst:

- Name des Clubs, Adresse Standort, Kontaktdaten des Betreibers, Website, Mitgliedschaft Klubkomm
- vertretene Sparten, Livemusik oder DJ
- Öffnungszeiten, Anzahl Säle, Vorhandensein Open-Air Gelände, Anzahl an Veranstaltungen pro Jahr, Besucherkapazität, Anzahl Beschäftigte, ÖPNV-Anbindung, Anzahl Parkplätze
- Laufzeit Mietvertrag, Zwischennutzung, Genehmigungen / Förderungen

Diese Daten sollen alle relevanten Informationen beinhalten, um bei einer Planungskollision reagieren zu können. Ziel ist es, frühzeitig und flexibel eine Berücksichtigung bei der Planung zu gewährleisten. Die Implementierung des Instrumentes in die Verwaltungspraxis ist angestrebt. Parallel dazu recherchiert das Kulturamt, in Absprache mit den Kulturschaffenden und Kreativen, potenzielle Partner für die Besetzung eines Beirats, welcher perspektivisch den Prozess der Integration von Kulturquartieren in die Stadtplanung begleiten soll.

Lärmschutzfonds

Die Stadt Köln unterstützt künftig Lärmschutzmaßnahmen, die freie Kulturinstitutionen und Musikclubs mit lärmemittierenden Nutzungen umsetzen. Gefördert werden können sowohl baulich-technische Verbesserungen als auch die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten, die den Lärmschutz betreffen. Hierfür stehen ab 2019 jährlich 300.000 Euro zur Verfügung. Eine Förderung ist bis zu 100.000 Euro und 80 Prozent der Gesamtkosten pro Maßnahme möglich. Einen Zuschuss beantragen können bestehende freie Kulturinstitutionen und Musikclubs, die eine regelmäßige Programmarbeit oder Nutzung nachweisen können, welche den Kriterien der künstlerischen Qualität und Professionalität entspricht. Der Anlass der Antragsstellung muss sich aus einer Gefährdungslage des Kulturtreibenden oder der Darstellung einer entsprechenden Beschwerdelage ergeben.

Der Ausschuss Kunst und Kultur sowie der Finanzausschuss haben der Einrichtung des „Lärmschutzfonds für freie Kulturinstitutionen / Musikclubs“ am 25. Juni bzw. 8. Juli 2019 zugestimmt. Ab 1. August 2019 erfolgt die Ausschreibung für die Fördermittelvergabe.

1.8 Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP)

Am 4. April 2019 hat der Rat der Stadt Köln die Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP) als handlungspolitische Maxime der Stadt beschlossen. Es handelt sich dabei um die Weiterführung des 2009 aufgestellten Kulturentwicklungsplans.

Die Kulturentwicklungsplanung ist ein wesentliches kulturpolitisches Steuerungsinstrument. Sie zeigt Bedarfe, Potenziale sowie Grundsätze einer zukünftigen Kulturpolitik auf und entwickelt Perspektiven und Ziele, um die Kunst und Kultur der Stadt nachhaltig zu stärken und zu fördern.

Die KEP definiert Handlungsfelder und -maximen und enthält im Katalog der Entwicklungsideen operative Maßnahmen, mit denen die Kultur der Stadt gestärkt und die Leistungsfähigkeit der Kulturakteure gehoben werden kann. Mit Ratsbeschluss beauftragt die Verwaltung, die in der Kulturentwicklungsplanung beschriebenen Entwicklungsideen / Maßnahmen zu prüfen und unter dem Vorbehalt der haushaltrechtlichen Möglichkeiten umzusetzen, beginnend mit dem Haushaltsjahr 2020.

Die Planung wurde partizipativ erarbeitet. Gemeinsam mit den Vertreterinnen und Vertretern der Kulturinstitutionen, der freien Szene, der Fördervereine und -institutionen des Kulturbereichs, der Politik und der Verwaltung soll diese Planung für Köln kontinuierlich weiterentwickelt werden. Deshalb ist die KEP als dynamischer und anpassungsfähiger, daher nachhaltiger und fortlaufender Prozess geplant.

Die KEP stellt eine wichtige Grundlage für die vorliegende Studie zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung dar. Sie illustriert bestehende Erkenntnisse und fördert politische Bekenntnisse zu Kunst und Kultur.

Neben der Öffnung der Kulturräume für alle Bürgerinnen und Bürger und der Stärkung der Teilhabe unter Berücksichtigung der Vielfalt der Bevölkerung, ist in der KEP das Schaffen und Öffnen von Räumen für die Kunst und Kultur vorgesehen (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 7). Hierbei geht es sowohl um konkrete Nutzungsräume als auch um den öffentlichen Raum der Stadt als Ort des Kulturschaffens und -präsentierens.

Diese räumliche Komponente in der Kulturförderung ist richtungsweisend für die Berücksichtigung kultur- und kreativwirtschaftlicher Belange bei der Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Im Folgenden werden die wichtigsten raumbezogenen Vorschläge, Maßnahmen, Handlungsfelder und -maximen aus der KEP aufgeführt. Sie weisen teilweise große Schnittmengen und Synergiepotenziale mit den Maßnahmen und Instrumenten aus dem vorliegenden Maßnahmenkatalogs auf.

Raummanagement

Das Raummanagement ist eine von drei sog. Sofortmaßnahmen, die als erstes umgesetzt werden sollen. Als Initiative für die Schaffung und den Erhalt von kulturell genutzten Räumen ist beabsichtigt eine zentrale Koordinationsstelle in der Zusammenarbeit von Verwaltung und Kulturschaffenden zu gründen. Um eine geeignete Organisationsform zu finden, soll die freie Szene in die dezernatsübergreifende Konzeptionierung eingebunden werden.

Das Raummanagement soll folgende Aufgaben erfüllen:

1. Raumkataster

Das Erstellen und die Pflege eines auf bestehenden Verzeichnissen aufbauenden Katasters städtischer Räume, die für Kunst und Kultur grundsätzlich nutzbar sind. In einem zweiten Schritt soll das Raumkataster um Räume in Privatbesitz ergänzt werden.

2. Zwischennutzungsmanagement

Das Entwickeln und Installieren eines Zwischennutzungsmanagements, das leerstehende Räume und Branchen identifiziert, sie auf Möglichkeiten der Nutzbarmachung für Kunst und Kultur prüft und bei Zwischennutzungen zwischen Eigentümern und Kulturschaffenden vermittelt. (Geprüft werden soll, ob das Raummanagement ggf. sogar als vertrauenswürdiger Zwischenmieter für private Immobilienbesitzer fungieren kann).

3. Potenziale

Das Identifizieren neuer für Kunst und Kultur nutzbarer Räume (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 57).

Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit

Als Handlungsmaxime wird in der KEP die Absicht formuliert, die kommunale Planungshoheit zu nutzen, um dem weiteren Verlust von kulturell genutzten Räumen entgegenzuwirken. So soll die Stadt mindestens Teilgrundstücke großer Entwicklungsbereiche im eigenen Besitz halten, oder sie erwirbt dort im Rahmen ihrer infrastrukturellen Verpflichtungen (z. B. Schule und Kita) nach Möglichkeit auch Grundstücke für kulturelle Nutzungen. Dadurch sollen Kunst und Kultur gefördert und einer vielfältigen Bürgerschaft der Zugang zu nichtkommerziellen kulturellen Angeboten im Stadtraum ermöglicht werden. (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 53)

Beteiligung und Beauftragung von Kunst- und Kulturschaffenden bei städtischen Planungsprozessen

Kunst- und Kulturschaffende sollen bei der Stadtentwicklung und Stadtplanung aktiv mitwirken, um Ideen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Stadtentwicklung beizusteuern, die ästhetische, baukünstlerische und denkmalpflegerische Fragen berücksichtigt. Im Rahmen der Kulturentwicklungsplanung sollen dezentratsübergreifend Leitlinien und Verfahrenskonzepte für eine intensiviertere Integration baukultureller und künstlerischer Aspekte in die Stadtentwicklung erarbeitet werden. (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 90-91)

Beteiligung von Bauherren und Investoren am Erhalt und der Neuentwicklung von Kreativräumen

Es wird beabsichtigt, dass im Rahmen großer städtebaulicher Entwicklungsprojekte Investoren stets auch Raum für Kultur vorsehen sollen, der in städtischen Besitz übergeht: Diese Räume sollen durch reduzierten Miet-, Erbpacht- oder Grundstückszins für Kulturschaffende erschwinglich bleiben. Dadurch würde zugleich gewährleistet, dass in Neubaugebieten den kulturellen Bedürfnissen zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner niederschwellig Rechnung getragen wird. (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 53)

Darüber hinaus wird geplant, dass die Stadt Köln in Zusammenarbeit mit Künstlerinnen und Künstlern ein Modell entwickelt, nach dem bei Baumaßnahmen ein bestimmter Prozentsatz der Baukosten für die Kunst zur Verfügung gestellt wird. (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 56)

Bestandsschutz

Da neue Quartiere auch vom bereits Vorhandenen profitieren sollen, wird vorgeschlagen, dass es für bestehende Kulturinstitutionen künftig einen Bestandsschutz geben wird, der die Verdrängung oder gar Zerstörung gewachsener Kultur verhindern soll. Wo das möglich ist, sollen kulturell genutzte Gebäude in Neuplanungen integriert werden, auch wenn das für Investoren zu einem Verlust an nutzbarer Fläche oder an Gestaltungsfreiheit führen könnte. Dadurch sollen nicht nur Kulturräume bewahrt, sondern auch interessantere städtebauliche und architektonische Lösungen provoziert werden. Wo der Erhalt nicht möglich ist, etwa weil dringend benötigte Funktionen sonst nicht realisierbar wären, sollen im Rahmen der Neuplanung bezahlbare Ersatzräume geschaffen werden. Notwendige und gewünschte Neubaumaßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass Kulturräume verschwinden. (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 54)

Genehmigungspraxis und Lärmschutz

In der KEP wird vorgeschlagen, Kunst und Kultur in den Veedeln durch veränderte Lärmschutzrichtlinien und Ausnahmeregelungen in der Genehmigungspraxis zu stärken (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 145). Zudem wird die Einrichtung einer vermittelnden Instanz in Sachen Lärmschutz empfohlen. (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 168)

Definition von Musik-Clubs als Kulturstätten

Es wird empfohlen, die Klassifizierung von Musik-Clubs von „Gewerbebetrieb“ zu „Kulturstätte“ zu ändern. Damit soll insbesondere eine entsprechende Förderung bzw. Entlastung von Abgaben einhergehen. (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 168)

Die Online Veröffentlichung der Kulturentwicklungsplanung Köln findet sich unter:
<http://www.kulturentwicklungsplan.koeln>

B

MASSNAHMENKATALOG

MASSNAHMENKATALOG

Die vorliegende Ausarbeitung listet eine Reihe unterschiedlicher Maßnahmen und Instrumente zur Integration von Kreativräumen in die Stadtplanung auf. Es handelt sich hierbei um die im Rahmen des Interkommunalen Arbeitstreffens benannten Maßnahmen; diese wurden thematisch sortiert und ergänzt. Hinzu kommen weitere Maßnahmen, die im Rahmen des Arbeitstreffens als Handlungsoption formuliert wurden, jedoch noch nicht zur Umsetzung gekommen sind sowie Maßnahmen, die im Rahmen einer Literatur- und Internetrecherche identifiziert und geprüft wurden. Zudem werden Maßnahmen aus der Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP) aufgegriffen und bzw. auf diese verwiesen, sofern sie dazu geeignet sind zur Sicherung und Entwicklung von Kreativräumen beizutragen.

Es lässt sich eine grundsätzliche Unterscheidung zwischen Maßnahmen zur Sicherung bestehender und Maßnahmen zur Entwicklung neuer Kreativräume treffen. Zudem lässt sich unterscheiden zwischen bereits bestehenden Maßnahmen, zu deren Anwendung bereits Praxisbeispiele und somit Erfahrungswerte vorliegen und Maßnahmen, die noch zu etablieren sind.

Der Katalog stellt eine anwendungsorientierte Sammlung strategischer Instrumente und Maßnahmen dar, der als Überblick und Hilfestellung im Rahmen der Verwaltungsarbeit dient. Darüber hinaus dient er den Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft, Planungsbüros, Investoren und Bauherren als Übersicht über das Spektrum an Handlungsoptionen im Spannungsfeld zwischen kulturellen und kreativen Nutzungen und Stadtentwicklung.

Der Maßnahmenkatalog dient im Rahmen der Studie als Grundlage für die anschließenden Handlungsempfehlungen für Kölner Fallbeispiele (Teil C). Dabei soll die Übertragung der gewonnenen Erkenntnisse auf drei Kölner Standorte und deren spezifische Problemstellungen erfolgen.

Die Abgrenzung der Maßnahmen hinsichtlich ihrer Zielsetzung oder einer bereits bestehenden praktischen Anwendung ist nicht klar darzustellen. Trotz der inhaltlichen Überschneidungen vieler Maßnahmen, wird zugunsten der Übersichtlichkeit eine thematische Gliederung vorgenommen.

Hinweis:

Der Maßnahmenkatalog ist allgemeingültig formuliert und bezieht sich nicht auf einen spezifischen Ort oder konkrete bestehende Konflikte. Zur Wahrung einer übersichtlichen Form werden die grundlegenden Informationen zu den Maßnahmen und Instrumenten gegeben. Die hier genannten Maßnahmen und Instrumente zeigen in erster Linie Lösungsansätze auf. Im Anwendungsfall sind diese vertiefend zu prüfen, wobei ggf. auf Beratungsleistungen Dritter wie etwa juristische Gutachten, Machbarkeitsstudien oder Ähnliches zurückzugreifen ist. Bei der Anwendung der vorgestellten Maßnahmen sind die jeweiligen demographischen, baulichen, wirtschaftlichen, finanziellen, juristischen und politischen Rahmenbedingungen vor Ort zu berücksichtigen.

ÜBERSICHT

- 1** LIEGENSCHAFTS- UND STADTENTWICKLUNGSPOLITIK S. 32
- 2** INTEGRIERTE PLANUNG, BAULEITPLANUNG, IMMISSIONSSCHUTZ S. 46
- 3** KOMMUNIKATION INTERN UND EXTERN S. 68
- 4** ORGANISATION UND VERNETZUNG
VON KULTURSCHAFFENDEN UND KREATIVEN S. 80
- 5** BEREITSTELLUNG VON KREATIVRÄUMEN
UND DEREN FÖRDERUNG S. 84

1

LIEGENSCHAFTS- UND STADTENTWICKLUNGS- POLITIK

1.1

STRATEGISCHE- UND AKTIVE LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Problem, Ausgangslage

Der angespannte Wohnungsmarkt und die hohen Grundstückspreise, v. a. in wachsenden Städten, üben einen großen Verwertungsdruck auf noch bestehende Flächenpotenziale aus.

Kulturelle Projekte und Nutzungen sind anderen, finanzkräftigeren Nutzungen beim Erwerb oder der Anmietung von Grundstücken, Gebäuden oder Räumlichkeiten meist unterlegen. Grundstückskäufe bzw. die Projektentwicklung aus eigenen Mitteln sind daher für einen Großteil der teilweise auf Subventionen angewiesenen Branche unrealistisch.

Kommunen verfügen teilweise über eine beträchtliche Größe an Grundbesitz. Darüber hinaus verfügen sie über die Möglichkeit, durch den Neuerwerb gezielt Einfluss auf die Stadtentwicklung und den Grundstücksmarkt zu nehmen.

Die Liegenschaftspolitik der vergangenen Jahrzehnte wurde insbesondere als Mittel zur Haushaltskonsolidierung betrachtet. Durch die 2019 novellierte Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) besteht nun die Möglichkeit, dass Mindererinnahmen bei Grundstücksverkäufen durch eine gemeinwohlorientierte Zielsetzung gerechtfertigt werden können. In der Praxis wird diese Möglichkeit vor allem zur Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum wahrgenommen.

Im Rahmen der „Wohnraumoffensive“ der Bundesregierung hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) berufen. Die jüngst veröffentlichten Empfehlungen der Baulandkommission weisen ausdrücklich auf die Möglichkeiten einer aktiven gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik hin. Dabei wird auch empfohlen, bei der Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum flankierend auch die Flächen für die soziale Infrastruktur und öffentliche Daseinsvorsorge zu berücksichtigen (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019, S. 5). Bei einigen Teilen der Kultur- und Kreativwirtschaft liegt ebenfalls eine Gemeinwohlorientierung der Nutzung vor. Es bestehen positive Effekte auf das soziale Gefüge des umliegenden Quartiers, wie z. B. das Entstehen sozialer Netze und Strukturen. Teilweise lassen

sich diese Nutzungen auch dem Begriff der sozialen Infrastruktur zuordnen. In Politik und Gesellschaft fehlt jedoch weitestgehend ein entsprechendes Verständnis bzw. Bekenntnis.

Maßnahme, Instrument

Mit dem Ziel einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung sollen Bund, Länder und Kommunen Liegenschaften (vergünstigt) zur Verfügung stellen, um die Sicherung bestehender Standorte oder die Schaffung neuer Kreativräume zu ermöglichen.

Hierzu sind in erster Linie geeignete Liegenschaften aus dem Bestand in Betracht zu ziehen. Zusätzlich kann auch der Zwischenerwerb von potenziell kulturell nutzbaren Flächen und Gebäuden betrieben werden. Die Kommunen sollten hierbei auch von Instrumenten wie der amtlichen Umlegung oder dem städtischen Vorkaufsrecht Gebrauch machen.

Die zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaften sollten vor der Freigabe auf dem Immobilienmarkt im Rahmen von ämterübergreifenden Gesprächen bezüglich einer Nutzung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft geprüft werden.

Die Anzahl der bei der Vergabe von Liegenschaften zu beteiligenden Ausschüsse sollte insgesamt bedarfsgerecht festgelegt und nicht zu hoch angesetzt werden, um eine Effizienz und Handlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Indirekt kann auch eine Einflussnahme auf umliegende Grundstücke und deren Nutzung positive Auswirkungen auf bestehende Kreativräume haben. Z. B. Kauf einer Fläche für die Herstellung von Schallschutzmaßnahmen oder Ausweisung einer städtischen Fläche als Gewerbegebiet.

Generell sollte bei der Bereitstellung von Liegenschaften für kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen eine Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Kommunen praktiziert werden etwa durch den Tausch von geeigneten Liegenschaften.

Im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, sollen Liegenschaften auch für kulturelle Nutzungen vergünstigt zur Verfügung gestellt werden.

Wirkung, Lösungsansatz

Erhalt, Sicherung oder Weiterentwicklung von bestehenden Kreativräumen durch das Bereitstellen von Grundstücken, Gebäuden oder Räumen (Verkauf oder Vermietung zu finanzierbaren Bedingungen).

Erhalt, Sicherung oder Weiterentwicklung von bestehenden Kreativräumen durch steuernden Eingriff in die Umgebung. Dadurch kann auch die Bereitstellung von Ersatzflächen für verdrängte Kreativräume oder das Ermöglichen einer Neuansiedlung von Kreativräumen (in der Nähe) erfolgen.

Berücksichtigung der Belange und Bedarfe der Kultur- und Kreativwirtschaft beim Veräußern von Liegenschaften.

Beschleunigung von Entscheidungsverfahren beim Veräußern von Liegenschaften.

Vorhandene Ansätze in Köln

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Nutzung der kommunalen Planungshoheit

In der KEP wird empfohlen, die kommunale Planungshoheit zugunsten von kulturellen Nutzungen stärker wahrzunehmen. U. a. wird die Absicht formuliert, dass die Stadt mindestens Teilgrundstücke großer Entwicklungsbereiche im eigenen Besitz hält oder sie erwirbt, um dort Grundstücke für kulturelle Nutzungen bereitzustellen (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 53). Der grundsätzliche Förderungsbedarf von Kunst und Kultur könnte somit teilweise auch durch das Vorhalten oder den Ankauf von Flächen zur Sicherung eines finanzierbaren Miet- oder Erbbauzinses befriedigt werden (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 144). Der politische Beschluss zu diesem Vorgehen steht noch aus.

www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Möglichkeit der Unterwertverkauf von Grundstücken nach Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Düsseldorf

Gem. § 90 Abs. 3 GO NRW darf die Gemeinde Vermögensgegenstände ausnahmsweise unter ihrem vollen Wert veräußern, wenn dies im besonderen öffentlichen Interesse liegt. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten.

<https://recht.nrw.de>

Empfehlung zur Bereitstellung öffentlicher Grundstücke durch die „Baulandkommission“ (2019), Berlin

Empfehlung der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) an Bund, Länder und Kommunen bei der Bereitstellung von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum flankierend auch die Flächen für die soziale Infrastruktur und öffentliche Daseinsvorsorge zu berücksichtigen.

www.bmi.bund.de/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.2 Vergabeverfahren und Vergabekriterien
- 1.3 Erbbaurecht
- 1.6 Kommunale Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaften
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung

1.2

VERGABEVERFAHREN UND VERGABEKRITERIEN

Problem, Ausgangslage

Kreativräume, insbesondere kreative und kulturelle Nutzungen mit gemeinwohlorientierter Zielsetzung, finden eine zu geringe Berücksichtigung bei der Entwicklung neuer Quartiere auf dem freien Markt, obwohl von ihnen oft wichtige Impulse für das soziale Gefüge im Quartier ausgehen.

Durch die Vergabe von städtischen Grundstücken (Verkauf oder auch Vergabe von Erbbaurecht) anhand von Vergabekriterien kann die zukünftige Nutzung der Flächen beeinflusst werden.

Beim Instrument der Konzeptvergabe ist die Vergabe von städtischen Grundstücken vom beabsichtigten Nutzungs- und Entwicklungskonzept und dessen Qualität abhängig. Bei einer Vergabe mit Festpreis sind die Zuschlagskriterien deckungsgleich mit den definierten Qualitätskriterien. Bei einem Bestgebotsverfahren findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung.

Das Instrument der Konzeptvergabe wird vorrangig zur Gewährleistung eines Anteils an bezahlbarem oder öffentlich gefördertem Wohnraum oder bei der Vergabe zugunsten von besonderen Wohnformen bzw. Wohnungen mit besonderen Trägermodellen angewandt, bei denen soziale bzw. kulturelle Nutzungselemente oftmals Bestandteil des Konzeptes sind („soziales Konzept“).

Der Anteil an kulturellen und kreativen Nutzungen ist in der Regel jedoch nur untergeordnet Teil der Bewertungskriterien.

Im Rahmen der Direktvergabe können städtische Grundstücke zum Verkehrswert veräußert werden. Eine Voraussetzung hierfür liegt u. a. vor, wenn stadtentwicklungspolitische Belange wie künstlerische, soziale oder ökologische Zwecke überwiegen. Die Vergabe nach Höchstgebot (Bieterverfahren) lässt zumindest die Definition von Muss-Kriterien zu. Hierbei kann neben einer Vorgabe für den Anteil an sozial geförderten Wohnungen, auch eine kulturelle und kreative Nutzung als Kriterium definiert werden. Bei beiden Verfahren können Zielvorgaben für die Grundstücksentwicklung im Kaufvertrag festgeschrieben werden, darunter bspw. auch Mietpreisbindungen.

Generell können unklar formulierte Vergabekriterien zu einer Verfehlung der Intention führen. Andererseits können stark detaillierte Vorgaben die Lösungsfindung erschweren. Mit den Grenzen der Planbarkeit von Kreativität ist umzugehen.

Maßnahme, Instrument

Anwendung des Konzeptvergabeverfahrens und vorrangige Orientierung an Qualitätskriterien (Festpreis). Erweiterung der Qualitätskriterien zugunsten der Errichtung und Integration von Kreativräumen. Hierbei muss jedoch ein öffentliches Interesse wie die Förderung sozialer oder kultureller Einrichtungen erkennbar sein.

Sicherstellung der kulturellen und kreativen Zielsetzung im Kaufvertrag oder städtebaulichen Vertrag.

Vertragliche Festsetzung von Mietpreisen für kulturelle und kreative Nutzungen.

Erstellen einer verwaltungsinternen Liste von potenziellen Liegenschaften für die Konzeptvergabe, als Grundlage für eine häufigere Anwendung des Verfahrens. Anwendung auch bei großen Entwicklungsgebieten.

Kreative und kulturelle Nutzungen müssen stärker in den Fokus der Stadtentwicklungspolitik rücken, damit diese auch bei der Direktvergabe und der Vergabe nach Höchstgebot verstärkt berücksichtigt werden.

Beteiligung von Fachämtern und Fachausschüssen aus dem Bereich Kultur bei der Formulierung von Vergabekriterien und der Programmierung.

Ausschreibungen zur Konzeptvergabe sollten in angemessenem Maße detailliert sein und ein klares Programm bzw. eine Vorplanung umfassen. Hierbei ist auch eine generelle Definition von kulturellen und kreativen Nutzungen vorzunehmen.

Erstellung einer interkommunalen Sammlung von durchgeführten und abgeschlossenen Verfahren der Konzeptvergabe zur Übertragung von Erfahrungen. Austausch von bewährten Textbausteinen für die Formulierung von Vergabekriterien sowie Informationen über die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Projek-

Durch die Vergabe von Grundstücken anhand von Kriterien, kann die Integration von kreativen und kulturellen Nutzungen verpflichtend festgeschrieben werden.

entwicklerInnen / InvestorInnen im Hinblick auf Kommunikation und rechtliche Belange.

Bewerbung von Investoren in Zusammenarbeit mit passenden NutzerInnen aus dem Kultur- / Kreativbereich, zugunsten von bedarfsgerechten und umsetzungsorientierten Konzepten.

Wirkung, Lösungsansatz

Verpflichtung von ProjektentwicklerInnen / InvestorInnen zur Bereitstellung von Flächen für kulturelle und kreative Nutzungen beim Kauf von städtischen Grundstücken.

Expertise seitens der Verwaltung im Hinblick auf Kommunikation und rechtliche Belange im Umgang mit ProjektentwicklerInnen / InvestorInnen.

Einflussnahme auf das Nutzungskonzept zugunsten kultureller und kreativer Nutzungen.

Gewährleistung von festgesetzten, bezahlbaren Mietpreisen für kulturelle und kreative Nutzungen.

Erstellen von klaren Kriterien und Definitionen bei der Ausschreibung, die genügend Spielräume bei der Konzeptentwicklung lassen, jedoch Fehlinterpretationen des Begriffs kultureller und kreativer Nutzungen ausschließen.

Qualitätvolle, bedarfsgerechte und umsetzungsfähige Konzepte durch interdisziplinäre Bewerbungen.

Referenzen, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Interessebekundungsverfahren für Mietobjekte im Oberhafenquartier Hamburg

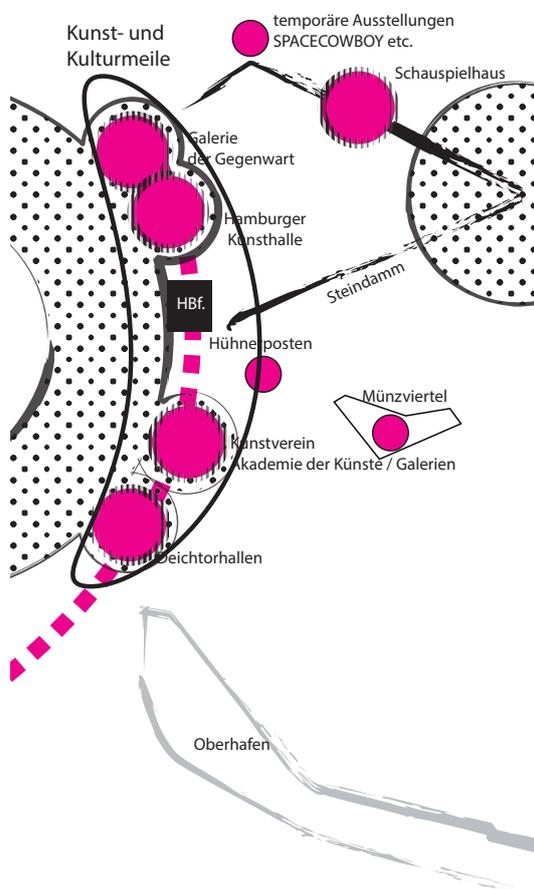
Interessebekundungsverfahren für Konzepte mit kultureller und kreativer Nutzung mit Vorgabe fester Mietpreise im Quartier Oberhafen für die Güterhalle 3 und den Kreativspeicher M28.

www.oberhafen-ev.de/interessenbekundung

www.kreativgesellschaft.org/kreativspeicher-m28

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.3 Erbbaurecht
- 1.4 Kreativräume in der kooperativen Baulandentwicklung
- 2.7 Städtebauliche Verträge



Oberhafenquartier Hamburg, Einbindung in die bestehende Kulturlandschaft

1.3

ERBBAURECHT

Problem, Ausgangslage

Aufgrund befristeter Mietverträge oder rasant steigender Mietpreise ist eine Standort- und Planungssicherheit bei Kreativräumen oftmals nicht gegeben.

Der Verkauf von Grundstücken ist irreversibel. Die Privatisierung von öffentlichen Grundstücken lässt Liegenschaften Teil des freien Grundstücksmarktes werden. Die Wahrung eines beabsichtigten kulturellen oder kreativen Nutzungszwecks über einen längerfristigen Zeitraum nach dem Verkauf kann nur bedingt sichergestellt werden.

Maßnahme, Instrument

Vergabe von Grundstücken als Erbbaurecht zum Erreichen oder Unterhalten eines Gebäudes. Vertragliche Festlegung von kulturellen oder kreativen Nutzungen als Verwendungszweck sowie verbindliche Definition von Laufzeit und Erbbauzins.

Vergabe von Grundstücken an Stiftung oder andere Gesellschafts- bzw. Körperschaftsformen, die das Erbbaurecht treuhänderisch vergeben.

Wirkung, Lösungsansatz

Langfristige Standortsicherheit für die Nutzer durch verlässliche Aussagen über die Dauer der Nutzung (in der Regel 99 Jahre, mind. aber 50 Jahre, danach verlängierbar) und die Kosten.

Verbleib des Grundstücks beim Erbbaurechtsgeber bei gleichzeitig langfristiger Einnahmen- und Planungssicherheit.

Langfristige Gewährleistung der Zielsetzung der kulturellen oder kreativen Nutzung für den Erbbaurechtsgeber.

Vorhandene Ansätze in Köln

Orangerie-Theater im Volksgarten, Köln

Ein Erbbaurechtsvertrag mit dem Trägerverein des Theaters wird aktuell in den politischen Gremien beschlossen. Dadurch soll der Verein in Lage versetzt werden als Bauherr aufzutreten und städtische Fördermittel für erforderliche Baumaßnahme einzusetzen.
www.orangerie-theater.de

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

ExRotaprint, Berlin

Erbbaurechtsvertrag von den Stiftungen trias und Edith Maryon an die ExRotaprint gGmbH mit dem Ziel der paritätischen Vermietung an Gewerbebetriebe, soziale Einrichtungen und kulturelle Nutzungen, die sozial integrative Ausrichtung des Projektes, sowie dessen gemeinnütziger Status für die Projektentwicklung.
www.exrotaprint.de
www.maryon.ch
www.stiftung-trias.de

Rohrmeisterei, Schwerte

Vergabe von Grundstück und Gebäude im Erbbaurecht durch die Stadt Schwerte an die gemeinnützige Bürgerstiftung Rohrmeisterei zur Nutzung als Kultur- und Bürgerzentrum zu einem symbolischen Zins.
www.rohrmeisterei-schwerte.de

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

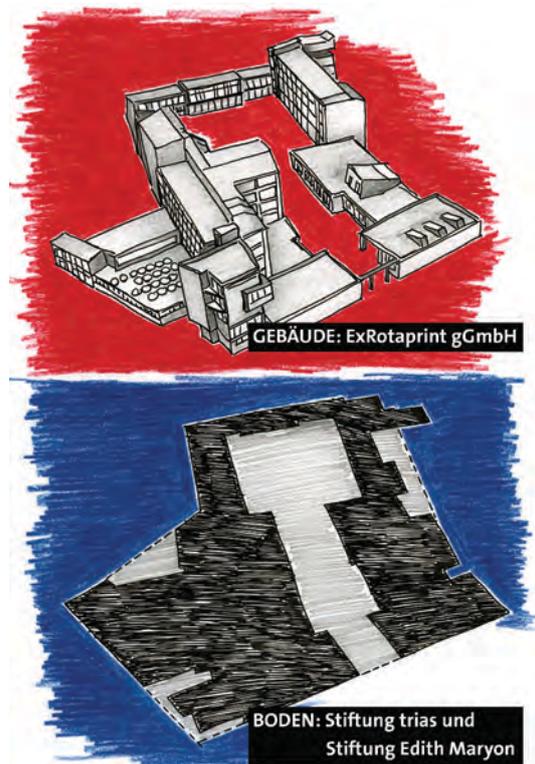
- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.2 Vergabeverfahren und Vergabekriterien
- 1.4 Kreativräume in der kooperativen Baulandentwicklung
- 2.7 Städtebauliche Verträge
- 4 Organisation und Vernetzung
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement

Durch die Vergabe als Erbbaurecht wird eine langfristige Standortsicherheit und eine Zweckbindung zugunsten kultureller und kreativer Nutzungen geschaffen.



© Daniela Brahm / ExRotaprint gGmbH

Funktionsweise des Erbbaurechts, ExRotaprint, Berlin



GEBÄUDE: ExRotaprint gGmbH

BODEN: Stiftung trias und
Stiftung Edith Maryon

1.4

KREATIVRÄUME IN DER KOOPERATIVEN BAULANDENTWICKLUNG

Problem, Ausgangslage

Neue (Wohn-) Quartiersentwicklungen sind oft direkt oder indirekt für die Verdrängung bestehender Kreativräume verantwortlich, obwohl diese ursprünglich sogar ein prägendes Element der Lagequalität darstellten.

Durch die Bewohner neuer Wohnungen wird ein zusätzlicher Bedarf an Kreativräumen ausgelöst.

Die Bereitstellung von Flächen für Kreativräume, insbesondere für diejenigen mit einer wenig kommerziellen Ausrichtung, ist nur selten Bestandteil neuer Quartiersentwicklungen.

Bei innerstädtischen Bauvorhaben lassen sich v. a. im Bereich des Wohnungsbaus hohe Renditen erwirtschaften, weshalb der Wohnungsbau stark zugenommen hat. Bei der Anwendung kooperativer Baulandmodelle wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Vorhaben mit Wohnnutzung sind, durch den Vorhabenträger vertraglich sichergestellt.

Kreative und Kulturschaffende bevorzugen als Standort gewachsene Strukturen in oder im Umfeld von gemischten Quartieren mit vielfältigen Synergieeffekten zu vorhandenen Nutzungen und bestehender räumlicher Atmosphäre.

Maßnahme, Instrument

Erweiterung des bereits etablierten Kooperativen Baulandmodells durch die Aufnahme kultureller und kreativer Nutzungen in den Katalog der Folgekosten z. B. als Flächen für kulturelle oder auch soziale Infrastruktur. Bereitstellung von Flächen bzw. Errichtung von Gebäuden oder Räumen für kulturelle und kreative Nutzungen durch den Investor / Vorhabenträger innerhalb des neuen Quartiers oder bei fehlender Eignung, alternativ an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Anwendung des Kooperativen Baulandmodells zugunsten kultureller und kreativer Nutzungen bei der Überplanung oder Verdrängung von Kreativräumen. Anwendung des Kooperativen Baulandmodells zugunsten kultureller und kreativer Nutzungen ab einer

definierten Größe des Planvorhabens, z. B. in Abhängigkeit von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

Verpflichtung des Investors / Vorhabenträgers zur Bereitstellung von Flächen bzw. Errichtung von Gebäuden oder Räumen für kulturelle und kreative Nutzungen über einen mit dem Vorhabenträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

Wirkung, Lösungsansatz

Verpflichtung von Investoren und Vorhabenträgern zur Bereitstellung von Flächen bzw. zur Errichtung von Gebäuden oder Räumen für kulturelle und kreative Nutzungen bei der Planung neuer Wohngebiete.

Faire Berechnungsmethode für den Bedarf an Kreativräumen bzw. als Ausgleich für deren Überplanung oder Verdrängung als Grundlage der Verpflichtung. Gerechte Beteiligung der Investoren und Bauherren an den Folgekosten im Bereich der kulturellen bzw. sozialen Infrastruktur.

Schaffen neuer Kreativräume als Bestandteil neuer (Wohn-) Quartiere.

Bei fehlender Eignung des Standorts, alternativ an anderer Stelle im Stadtgebiet als Ausgleichs- oder Ersatzfläche, vergleichbar mit dem Vorgehen bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung (Eingriffs-Ausgleichs-Regelung, Flächenpool, Ökokonto etc.). Ausgleichsverpflichtungen zu mehreren Neuplanungen können gebündelt werden, wodurch gezielt Kultur-Cluster oder Kreativquartiere erweitert oder neu entwickelt werden können.

Vorhandene Ansätze in Köln

Kooperatives Baulandmodell, Köln

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde 2014 als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten eingeführt und 2017 fortgeschrieben.

Das Modell verpflichtet die Planbegünstigten bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, 30 Prozent Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Segment zu errichten. Gleichzeitig

Beteiligung von Wohnungsbau-Vorhabenträgern an den Folgekosten für die Verdrängung von bzw. den Mehrbedarf an kulturellen und kreativen Nutzungen.

werden sie stärker in die Pflicht genommen, sich an den ursächlichen Folgekosten ihrer Vorhaben zu beteiligen. Dies gilt beispielsweise für Kindertagesstätten, Grünflächen und Spielplätze. Die Ermittlung des Mehrbedarfs erfolgt u. a. auf Grundlage der zu erwartenden Anzahl neuer Einwohner im Plangebiet.
www.stadt-koeln.de

Kölner Künstler Theater, Köln

Im Rahmen der Entwicklung des Quartiers „Grüner Weg“ wurde eine Fläche für das Kölner Künstler Theater bereitgestellt. Das an einem anderen Standort im Stadtteil bestehende Theater konnte in größere und modernere Räumlichkeiten umziehen und gleichzeitig im Stadtteil bleiben. Die Bereitstellung erfolgte in Form eines „gehobenen Rohbaus“, der durch das Theater mit Eigen- und Fördermitteln ausgebaut wurde. Das Theater mietet und nutzt die Räume langfristig. Die Investorenverpflichtung wurde vertraglich vereinbart. Da auch der Investor profitierte, stellte das gemeinsame Projekt eine Win-Win-Situation dar. Das Theater in der Nachbarschaft begünstigte die Vermarktung der Wohnungen, der Investor wurde öffentlich positiv wahrgenommen.
www.k-k-t.de

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Verpflichtung von Investoren

In der KEP wird empfohlen zu prüfen, ob Investoren verpflichtet werden können, bei der Entwicklung von großen Planungsgebieten/ -projekten Räume für Kultur mit zu planen und zu finanzieren, die anschließend in städtischen Besitz übergehen. Dies würde gewährleisten, dass in Neubaugebieten den kulturellen Bedürfnissen zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung getragen wird (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 53; 144).
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.2 Vergabeverfahren und Vergabekriterien
- 1.3 Erbbaurecht
- 1.5 Planungskennwerte, Bestandsbewertung, Bedarfsermittlung
- 2.3 Planungskooperation und Teilnahmeverfahren



© KKT. Kölner Künstler Theater

Kölner Künstler Theater, Das Mädchen mit der roten Kappe

1.5

PLANUNGSKENNWERTE, BESTANDSBEWERTUNG, BEDARFSERMITTLUNG

Problem, Ausgangslage

Gemeinwohlorientierte und soziokulturelle Kreativräume, z. B. als Orte der individuellen künstlerischen Entfaltung, der politischen und kulturellen Bildung, der Teilhabe oder Sozialisation bereichern das sozialräumliche Umfeld im Quartier und stellen als kulturelle Infrastruktur einen Teil der nicht öffentlich betriebenen Daseinsvorsorge dar.

Trotz dieser wichtigen Funktionen besteht, anders als bei der technischen oder sozialen Infrastruktur, keine Methode zur Bemessung des Bedarfs bei der Neuplanung von Wohnquartieren. Dadurch fehlen verbindliche Planungskennwerte.

Gleichmaßen besteht keine Bewertungsmethode, die die Ermittlung des nicht-monetären Wertes von bestehenden Kreativräumen ermöglicht. Insbesondere bei der Überplanung oder der Verdrängung von Kreativräumen durch neue Quartiersentwicklungen fehlt eine Grundlage zur Bewertung z. B. für das Schaffen eines Ersatzes oder Ausgleichs.

Maßnahme, Instrument

Schaffen einer juristisch gesicherten Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Kreativräumen, der durch Wohnungsbauvorhaben und die dadurch verursachte Erhöhung der Zahl der Einwohner entsteht; in Anlehnung an die Bedarfsermittlung für die Bereitstellung von Einrichtungen der Nahversorgung oder der sozialen Infrastruktur. Dabei ist die prognostizierte Einwohnerzahl im geplanten Wohngebiet, die Ausstattung des Umfeldes mit Angeboten und Einrichtungen sowie der stadtweite bzw. teilweise regionale Bedarf zu berücksichtigen. Individuell zu berücksichtigen ist der Charakter und die stadträumliche Lage des geplanten Gebietes. Kulturschaffende und Kreative sollten bei Fragen der Bedarfsermittlung stets beteiligt werden.

Ermittlung des nicht-monetären Wertes von bestehenden Kreativräumen für das Quartier bzw. die Stadtgesellschaft als Grundlage für die Bemessung von Flächen für den Ersatz (im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet) oder Ausgleich (an anderer Stelle). Anwendung im Falle der direkten Überplanung oder der durch die Einschränkung durch neue Wohnbebauung begründeten Verdrängung.

Im Falle der Integration von kulturellen Einrichtungen in Neubaumaßnahmen über Planungskennwerte, sollte das Vorgehen in Anlehnung an die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung im Naturschutz erfolgen.

Erstellen eines Kriterienkatalogs für kulturelle und kreative Nutzungsarten, für die eine Bedarfsermittlung oder Bestandsbewertung erfolgen soll. Als Mindestvoraussetzungen sollten z. B. Offenheit, soziokulturelle Ausrichtung oder Gemeinwohlorientierung definiert werden.

Wirkung, Lösungsansatz

Gerechte Beteiligung der Investoren / Projektentwickler / Bauherren an den entstehenden Folgekosten für Kreativ- und Kulturräume im Rahmen von Neuplanungen von Wohnquartieren nach dem Verursacherprinzip, auf Grundlage einer Ermittlungsgrundlage für den Bedarf und den Bestandwert.

Bedarfsgerechte Neuentwicklung von Kreativräumen.

Schaffen von Ersatz und Ausgleich entsprechend des Bestandwertes.

Vorhandene Ansätze in Köln

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Verpflichtung von Investoren

In der KEP wird empfohlen zu prüfen, ob Investoren verpflichtet werden können, bei der Entwicklung von großen Planungsgebieten/ -projekten Räume für Kultur mit zu planen und zu finanzieren, die anschließend in städtischen Besitz übergehen. Dies würde gewährleisten, dass in Neubaugebieten den kulturellen Bedürfnissen zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung getragen wird.

(vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 53; 144).
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Kennwerte für den Bedarf und den Bestandwert von Kreativräumen für die Neuplanung oder den Ausgleich bei Verdrängung.

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.2 Vergabeverfahren und Vergabekriterien und -kriterien
- 1.4 Kreativräume in der kooperativen Baulandentwicklung
- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.3 Planungs Kooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.8 Kartierung von bestehenden Kreativquartieren

1.6

KOMMUNALE STADT- UND PROJEKT-ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFTEN

Problem, Ausgangslage

In vielen Städten existieren Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaften, die im Auftrag der Kommune oder städtischer Unternehmen Stadtquartiere planen und entwickeln oder als Bauträger einzelne Gebäude realisieren. Ihr Auftrag besteht, neben dem wirtschaftlichen Erfolg, in der Verbesserung der baulich-räumlichen Situation sowie ökologischer und gesellschaftlicher Aspekte. Sie betrachten übergeordnete, quartiersbezogene bzw. gesamtstädtische Zusammenhänge stärker als privatwirtschaftliche Investoren und Projektentwickler.

Unabhängig von der Rechtsform der Gesellschaft muss ein Gemeinwohlzweck erfüllt werden. Der Einfluss der Kommune auf die Tätigkeit der Gesellschaft wird durch Vertreter der Kommune im Aufsichtsrat kontrolliert und sichergestellt.

Durch kommunale Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaften ist eine differenzierte Steuerung bei der Entwicklung von neuen Quartieren und Immobilien möglich.

Maßnahme, Instrument

Betragung einer neuen oder bestehenden kommunalen Entwicklungsgesellschaft mit der Entwicklung von Kreativräumen oder -quartieren im Rahmen einer nachhaltigen, integrierten Stadtentwicklung.

Etablierung neuer oder Ergänzung bestehender Kontrollinstanzen zur Sicherstellung des Gemeinwohlzwecks (hier: kulturelle oder kreative Nutzungen).

Wirkung, Lösungsansatz

Möglichkeit der direkten Umsetzung von raumbezogenen, kulturpolitischen Entscheidungen.

Direkte und gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Kreativräumen innerhalb des Stadtgebietes.

Planung, Entwicklung, Verwaltung und Vermietung von Kreativquartieren und Kreativräumen durch die Kommune bzw. ein städtisches Unternehmen.

Referenzen, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Musikhaus „Karostar“ und steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH, Hamburg

Das Musikhaus bietet Raum für junge Unternehmen und Existenzgründer aus der Musikbranche. Die Nutzer sollen profitieren von günstigen Mieten, der Imagewirkung durch die gemeinsame Adresse, die gemeinsam genutzte Infrastruktur sowie den szenenahen Standort und das anregende Umfeld in St. Pauli. Entwickelt wurde das Musikhaus von der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH, die auch die Vermietung übernimmt
www.karostar.de www.steg-hamburg.de

Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Linz (AT) Das hundertprozentige Tochterunternehmen der Stadt Linz entwickelt, verwaltet, vermarktet und vermietet die „Tabakfabrik Linz“ als „produzierendes Kreativareal“. Das ehemalige Fabrikareal soll Raum für eine Vielfalt an kulturellen und wirtschaftlichen Nutzungen bieten und dadurch als Labor für zukünftige Arbeits- und Lebensweisen dienen.
<https://tabakfabrik-linz.at>

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.3 Erbbaurecht
- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren

Entwicklung von Kreativräumen durch kommunale, gemeinwohlorientierte Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaften.



Karostar – Musikhaus St. Pauli, Hamburg

2

**INTEGRIERTE PLANUNG
BAULEITPLANUNG
IMMISSIONSSCHUTZ**

2.1

ÜBERGEORDNETE RÄUMLICH-STRATEGISCHE PLANUNGSKONZEPTE

Problem, Ausgangslage

Die Planung der räumlichen Entwicklung von Stadt ist eine hochkomplexe, multidisziplinäre Aufgabe, die zahlreiche Fach- und Themenbereiche umfasst.

Es bestehen unterschiedliche Ansprüche und Bedarfe an den Raum und die Ausstattung der Stadt. In der Konkurrenz zu anderen Nutzungen und deren Bedarfen um die verbleibenden Flächen bzw. die Flächen, die im Zuge von Transformationsprozessen (Aufgabe oder Verlagerung großflächiger baulicher Nutzungen) frei werden, unterliegt die Kultur- und Kreativwirtschaft in der Regel. Der Erhalt und die Entwicklung von Kreativräumen stehen häufig an einer der letzten Stellen in der Rangordnung der Flächenverteilung. Die drängendsten stadtplanerischen Fragen dieser Zeit drehen sich in erster Linie um die Wohnraumversorgung. Nachfolgend werden weitere Themen berücksichtigt, wie z. B. die Bereitstellung von Gewerbeflächen, Infrastruktureinrichtungen (Verkehr etc.), Schulen und Kitas, Flächen für Freiraum und Natur oder Flächen für Maßnahmen zur Anpassung an bzw. Vorbeugung von Klimawandelfolgen (Mobilitätswende, Frischluftschneisen, Starkregenschutz etc.). Die Erfordernisse der verschiedenen Nutzungen sind berechtigt bzw. nachvollziehbar. Kreativräume, als wichtige Stadtbau- steine, die z. B. als Motor für die Entwicklung von Standort und Wirtschaft sowie als Inkubator von sozialen Netzen im Quartier wirken können, erfahren jedoch eine zu geringe Wertschätzung bei der räumlichen Planung.

Integrierte Stadtentwicklungsplanungen (z. B. Integrierte Stadtentwicklungs- oder Handlungskonzepte) betrachten die für die räumlich-funktionale Entwicklung relevanten Themenfelder einer Stadt oder eines Stadtteils, wie z. B. Wohnbauflächenentwicklung, Mobilität, Umwelt und Soziales. Ziel der integrierten Stadtentwicklung ist die nachhaltige und umfassende (Weiter-) Entwicklung von Stadtquartieren, besonders vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen und gesteigerter Anforderungen an die Stadt als Wohnort, Arbeitsort und Lebensmittelpunkt.

Während räumliche und funktionale Zusammenhänge umfangreicher Teil der Stadtentwicklungsplanung sind, findet die zeitliche Komponente der Nutzung und Entwicklung der Stadt bisher kaum Berücksichtigung in der integrierten Stadtentwicklung. Besonders bei

Kreativräumen stellen Nutzungen in den Abend- und Nachtstunden einen wichtigen Bestandteil des Programms dar, welcher jedoch im verdichteten innerstädtischen Raum vielerlei Konflikte mit sich bringen kann. Darüber hinaus können viele kulturelle und kreative Nutzungen Zeitfenster und räumliche Nischen im Prozess der Entwicklung und Verwertung von Flächen besetzen. In Form von Zwischennutzungen können sie auf Experimentierfeldern ihre Nutzungen temporär betreiben und erproben.

Problematisch sind auch der wenig verbindliche Charakter von Stadtentwicklungsplanungen sowie deren große Planungs- und Umsetzungszeiträume. Daher werden integrierte Planungen und Konzepte den oft akuten Bedarfen einer vital und dynamisch agierenden Kulturszene oftmals nicht ausreichend gerecht.

Maßnahme, Instrument

Um den Schutz und die Entwicklung kreativer und kultureller Nutzungen stärker zu berücksichtigen, ist ein umfassendes Einbeziehen dieser Bedarfe im Rahmen einer integrierten, übergeordneten, räumlich-strategischen Planung erforderlich. Aussagen und Strategien zu Kultureinrichtungen, Kreativquartieren und kreativ geprägten Stadtteilen sind zu entwickeln. Standorte für dauerhafte und temporäre Nutzungen müssen erkannt und ausgewiesen werden.

Bei der Planung sollten Kulturschaffende und Kreative einbezogen werden. Hierzu eignet sich eine gezielte Öffentlichkeitsbeteiligung oder auch die Beauftragung von Künstlern und Kreativen bei einer interdisziplinären, kooperativen Planung.

Bestehende Abhängigkeiten und Zusammenhänge in räumlicher und funktionaler, aber auch in zeitlicher Hinsicht sind zu berücksichtigen. D. h. die räumlich-funktionalen Aspekte müssen mit den tageszeitlichen Aspekten der Nutzungen in Einklang gebracht werden, um Konflikte zu vermeiden und Synergien zu begünstigen. Im Sinne einer dynamischen und prozessorientierten Stadtentwicklung sollten räumliche und zeitliche Nischen zur Aneignung durch Kulturschaffende und Kreative z. B. bei der Transformation großer innerstädtischer Areale identifiziert und deren Zwischennutzung ermöglicht werden.

Stärkeres Einbeziehen kreativer und kultureller Raumbedarfe im Rahmen strategischer Planungskonzepte.

Wirkung, Lösungsansatz

Generell eignen sich integrierte Stadtentwicklungskonzepte zu einer stärkeren Berücksichtigung der Belange von Kreativräumen, auch gegenüber anderen Nutzungsarten.

Die Planungen zeigen Strategien und Perspektiven zum Schutz bestehender Nutzungen oder zur Schaffung und Verortung neuer Nutzungen auf.

Sie stellen für kulturelle Nutzungen zwar keine konkrete Planungssicherheit dar, formulieren jedoch (politisch abgestimmte) Entwicklungsrichtungen. Darüber hinaus sollten sie als Vorgaben dienen, die bei der anschließenden Bauleitplanung zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Integrierte Entwicklungskonzepte sind in vielen Fällen Voraussetzung für den Zugang zu Förderprogrammen und -mitteln. Somit besteht auch eine finanzielle Relevanz für die räumliche Entwicklung von Kreativräumen.

Referenzen, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Integriertes Handlungsraumkonzept „Rund um den Ostbahnhof – Ramersdorf – Giesing“ (2018), München

Der Münchner Kultur- und Kreativwirtschaft wird ein erheblicher Anteil am starken Wirtschaftsstandort der Metropolregion zugesprochen. Im Handlungsraum befindet sich eine besondere Konzentration der Kultur- und Kreativwirtschaft. Die Strategie sieht Freiräume für künstlerische Kreativität und die Förderung einer vielfältigen Kulturlandschaft vor. Der aktive Austausch zwischen Kultur und Kreativwirtschaft wird als förderlich für die Innovationskraft angesehen.

www.muenchen.de/Perspektive-Muenchen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Frankfurt 2030+“ (2019), Frankfurt

Kultur wird in Frankfurt als einer der zentralen Faktoren der Stadtentwicklung angesehen, vor allem die kulturelle Vielfalt wird für den Erhalt lebendiger Quartiere und die Gestaltung einer lebenswerten und langfristig tragfähigen Entwicklung der Stadt als ausschlaggebend angesehen.

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/frankfurt_2030

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.3 Planungs Kooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne
- 2.8 Kartierung von bestehenden Kreativräumen
- 2.9 Kartierung potenzieller Flächen und Räume
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement

2.2

ENTWICKLUNG VON KREATIVQUARTIEREN

Problem, Ausgangslage

Viele Kulturbetriebe sind in der Regel nicht in der Lage, dem immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsdruck im Zuge der Gentrifizierung dauerhaft Stand zu halten. Kulturschaffende und Kreative sind aufgrund ihrer Einkommenssituation oftmals vom Immobilienmarkt ausgeschlossen.

Synergieeffekte innerhalb der Community von Kulturschaffenden und Kreativen sind für deren Arbeit ausschlaggebend. Die räumliche Nähe der Arbeitsorte zueinander erleichtert deren Tätigkeit.

Die Arbeitszeiten unterscheiden sich zu „regulären Erwerbstätigkeiten“. Durch eine zunehmende Überschneidung von Arbeits- und Wohnort sind Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Räume rund um die Uhr gefordert.

Kreativräume werden oftmals auch für Veranstaltungen genutzt und bedürfen einer entsprechenden Infrastruktur und einer Akzeptanz der Nachbarschaft.

Ehemalige Produktionsstätten eignen sich aufgrund ihrer baulichen Eigenschaften (massive Bauweise, Möglichkeit der Anlieferung, hohe Decken, Möglichkeit der flexiblen Unterteilung der großflächigen Räume in kleinere Einheiten etc.) besonders für die Nutzung durch Kreative und Kulturschaffende.

Ehemalige innerstädtische Produktionsorte, Kasernen, Krankenhäuser etc. sind oftmals baukulturell bedeutend und zeichnen sich durch eine besonders robuste Baustruktur aus. Die großflächigen Gebäude entsprechen jedoch nicht mehr den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung und sind angesichts des angespannten Marktes für Wohnimmobilien vom Rückbau bedroht.

Maßnahme, Instrument

Entwicklung und Umsetzung von Kreativquartieren.

Sicherung von aus der Nutzung gefallen Flächen und Gebäuden durch das Überführen bzw. den Verbleib in städtischem Besitz zur Verhinderung von Negativentwicklungen.

Prüfen der Möglichkeiten für Denkmalschutzsatzungen, Veränderungssperre etc. um möglichen Rückbau abzuwenden.

Bündelung von Interessen und Schaffen von Rechtsicherheit. Organisation der zukünftigen NutzerInnen z. B. in Form von Genossenschaften, Interessensvereinigungen, Vereinen oder ähnlichem.

Vergabe der Flächen als Erbbaurecht oder anhand von Vergabekriterien, um Planungssicherheit zu erlangen und unerwünschte Nutzungen auszuschließen

Qualitätssicherung bei der Vergabe an Projektentwickler. Bevorzugung von Anbietern, welche im kulturellen Kontext bereits Erfahrungen sammeln konnten und vergleichbare Projekte erfolgreich umgesetzt haben.

Wirkung, Lösungsansatz

Durch die Umgestaltung zu Kreativquartieren und der damit verbundenen Möglichkeit zur Nutzungsmischung und Schaffung öffentlicher Angebote, können ungenutzte, ehemals weniger zugängliche Areale revitalisiert und geöffnet werden.

Die vielfältigen, kulturellen Orte schaffen positive Effekte auf die umliegenden Quartiere und die Gesamtsiedlung und erreichen teilweise überregionale oder internationale Bedeutung.

Die lokale Szene an Kulturschaffenden und Kreativen erhält durch Kreativquartiere und die damit verbundenen Standort- und Planungssicherheiten gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Negative Auswirkungen einzelner Kulturorte, wie z. B. Lärmbelastung kommen innerhalb von Kreativquartieren deutlich weniger stark zum Tragen.

Referenzen, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Viktoria Kaserne, Hamburg

Gemeinschaftlich betriebener Produktionsort für Kunst, Kultur und Gestaltung, Gewerbe und Bildung, kleine Firmen sowie soziale Organisationen. Die aus Kreativen und Kulturschaffenden bestehende Genossenschaft

Entwicklung von Kreativquartieren als Biotope kreativer und kultureller Nutzungen.

flux eG kaufte und sanierte die ehemaligen Kasernengebäude und schuf den neuen Standort.
<https://www.flux-eg.org>

Baumwollspinnerei, Leipzig

Das großflächige Fabrikgelände im Westen Leipzigs stellte zu Beginn des 20. Jahrhunderts die größte Spinnerei des Kontinents dar. Heute bietet das Areal Raum für Galerien, Ausstellungsflächen, Werkstätten, Künstlerateliers, Handwerksbetriebe, Theater, Kino und Freizeitinfrastruktur.
www.spinnerei.de

AEG Areal, Nürnberg

Das Werksgelände der AEG zwischen Nürnberg und Fürth, war bis 2005 Arbeitsort von zeitweise über 5.000 Angestellten. Nach Schließung des Betriebs erfolgte ab 2007 die Revitalisierung des Geländes zu einem Ort für Bildung und Forschung, Design und Handwerk, Dienstleistungen und Handel, Produktion, Kunst und Kultur und Gastronomie.
www.aufaeg.de

Kreativquartier, München

Das 20 ha große Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne und angrenzender Gebiete soll zu einem urbanen Stadtquartier weiterentwickelt werden, in dem Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft werden. Denkmalgeschützte Industriehallen sollen ein kulturelles und kreativwirtschaftliches Zentrum bilden. Die im nördlichen Teil des Areals bereits etablierte lebendige Kunst- und Kulturszene wird in die Planungen integriert und soll zur Identitätsbildung des neuen Quartiers beitragen.
www.muenchen.de
www.kreativquartier-muenchen.de

Freilager auf dem Dreispitz-Areal in Basel

Transformation eines Gewerbe- und Lagergebietes zu einem neuen städtischen Quartier mit Flächen für Kultur und Kreativwirtschaft. Rund um die drei Hauptnutzungen „Schaulager“, „Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK)“ und „Haus der elektronischen Künste Basel (HeK)“ konzentrieren sich zahlreiche verschiedene kulturelle Akteure und deren Räumlichkeiten wie Institutionen, Künstlerateliers, Galerien, kreativwirtschaftliche Gewerbebetriebe und ein Radiostudio.
www.dreispitz.ch

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.3 Planungs Kooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne



© Christina Gransow

Darstellung der Viktoria Kaserne, Hamburg

2.3

PLANUNGSKOOPERATION UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

Problem, Ausgangslage

Bei planerischen Entwicklungsprozessen und -konzepten ist oft eine fehlende oder nur oberflächliche Auseinandersetzung mit den Belangen der Kultur- und Kreativwirtschaft festzustellen.

Kreativnutzungen haben teilweise sehr spezifische Anforderungen an die Ausstattung von Räumen, Gebäuden oder Quartieren, z. B. in Bezug auf Gebäudetechnik, Internetverbindung, Flucht- und Rettungswege, Schallschutz, Verkehrsanbindung, Nutzungskluster, Laufkundschaft. Zudem werden Grundstücke oder technische Infrastruktur oftmals gemeinschaftlich genutzt, wodurch ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit den zukünftigen NutzerInnen und Regelungsbedarf auf juristischer Ebene bestehen.

Kulturschaffende und Kreative setzen sich oft intensiv und kritisch mit ihrer räumlichen Umgebung in der Stadt auseinander. Ihre aus der schöpferischen Tätigkeit erwachsene, praktisch-explorative Herangehensweise und die Beschäftigung mit innovativen und zukunftsorientierten Themen ermöglichen eine andere Perspektive auf Stadt und deren Entwicklung.

Bei Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren zur Bauleitplanung oder zu integrierten Entwicklungsplanungen besteht die Möglichkeit, Bedarfe zu äußern und Stellungnahmen abzugeben, die als Abwägungsgegenstand im Planungsverfahren zu berücksichtigen sind. Die Teilnahme von Kulturschaffenden und Kreativen an solchen Verfahren ist in der Regel hoch. Dennoch besteht teilweise Handlungs- und Verbesserungsbedarf bei der Form der Ankündigung und Einladung dieser Formate.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planverfahren werden die Kultur- und Kreativwirtschaft und Kulturämter nicht umfassend beteiligt.

Maßnahme, Instrument

Auf allen Ebenen der Planung von Kreativräumen (übergeordnete Stadtentwicklungsplanung, städtebauliche und hochbauliche Projekte) sollten Initiativen und Netzwerke von Kulturschaffenden und Kreativen vor Ort einbezogen werden.

Bildung von interdisziplinären Planungsteams (z. B. Stadtplaner und Kulturschaffende) bei der Erarbeitung von Planungen.

Gezielte Ausschreibung von Planungswettbewerben mit der Aufforderung zur Bildung von Planungsteams mit Kulturschaffenden und Kreativen.

Kulturschaffende und Kreative sollten von bestehenden Angeboten der Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB) Gebrauch machen und sich aktiv einbringen.

Gezielte Ansprache von Kulturschaffenden und Kreativen bei Beteiligungsverfahren zu kulturrelevanten Planungen.

Bildung von Arbeitskreisen, Runden Tischen etc. zu kulturellen Themen.

Verankerung von VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft in verfahrensbegleitenden Beratungsgremien.

Einbeziehen von Kulturämtern bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB).

Einbeziehen von Interessenverbänden und Netzwerken der Kultur- und Kreativwirtschaft bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB) als Träger öffentlicher Belange bzw. gleichberechtigt.

Qualifizierung und Fortbildung von VertreterInnen von Interessenverbänden und Netzwerken der Kultur- und Kreativwirtschaft, um eine qualifizierte Beteiligung bei Verfahrensabläufen zu ermöglichen.

Wirkung, Lösungsansatz

Eine umfassende Beteiligung und Zusammenarbeit mit Akteuren und deren Interessenvertretern ermöglicht die Identifikation der Ansprüche an kulturell und kreativ genutzte Räume, Gebäude und Gebiete. Auf dieser Grundlage kann eine bedarfsgerechte Planung erfolgen.

Synergieeffekte zwischen unterschiedlichen kulturellen Nutzungen können bereits in der Planungsphase identi-

Gezieltes Einbeziehen der Expertise und der Innovationskraft von Kreativen und Kulturschaffenden in Planungsprozessen.

fiziert werden, wodurch eine effektive und ökonomisch optimierte Planung zugunsten der zukünftigen NutzerInnen entwickelt werden kann.

Beteiligungsprozesse können dazu dienen, bestehende Konflikte zwischen kulturellen Nutzungen und anderen Nutzergruppen zu thematisieren und zu moderieren. NutzerInnen von Kreativräumen können im Rahmen der Veranstaltungen der Öffentlichkeitsbeteiligung über ihre Arbeit informieren und Anliegen kundtun.

Ein gesteigertes Maß an Mitbestimmungsmöglichkeiten im Zeitraum der Planung steigert im Allgemeinen, und so auch bei der Nutzung durch Kulturschaffende und Kreative, die spätere Akzeptanz und Identifikation mit den Planungen.

Durch die Zusammenarbeit mit Kulturschaffenden und Kreativen kann zudem, über die Expertise für die Belange der Kultur- und Kreativwirtschaft und die Integration von Kreativräumen in die Planung hinaus, auch ein Beitrag für eine innovative, zukunftsorientierte Stadtentwicklung in anderen Themengebieten generiert werden.

Vorhandene Ansätze in Köln

Kulturentwicklungsplan Köln 2019: Beteiligung und Beauftragung von Kunst- und Kulturschaffenden bei städtischen Planungsprozessen

In der KEP wird vorgeschlagen, Kunst- und Kulturschaffende bei der Stadtentwicklung aktiv miteinzubeziehen und deren Ideen und Anregungen hinsichtlich einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Stadtentwicklung und ästhetische, baukünstlerische und denkmalpflegerische Fragen nach Möglichkeit in die Planungen zu integrieren. Dezernatsübergreifend sollen Leitlinien und Verfahrenskonzepte für eine intensivierte Integration baukultureller und künstlerischer Aspekte in die Stadtentwicklung erarbeitet werden (vgl. Kulturentwicklungsplan 2019, S. 90-91).
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Kooperatives Werkstattverfahren Haus der Statistik, Berlin

Der am Alexanderplatz gelegene 45.000 m² große Gebäudekomplex steht seit 10 Jahren leer und wurde als unvermarktbar angesehen. Durch das Engagement von Kulturschaffenden, Kreativen, Politikern und Bürgern wurden 2015 die bisherigen Pläne für den Verkauf an Investoren und der geplante Abriss verhindert. Um ein gemeinwohlorientiertes Modellprojekt zu realisieren, wurde das Gebäude Ende 2017 durch das Land Berlin erworben. Zukünftig sollen Räume für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, bezahlbares Wohnen sowie Verwaltungsnutzungen entstehen. Das Modellprojekt wird kooperativ und gemeinwohlorientiert entwickelt. Fünf Kooperationspartner („Koop5“) arbeiten seit Januar 2018 in gemeinsamer Verantwortung an der gemeinwohlorientierten Entwicklung des Hauses der Statistik.
www.hausderstatistik.org

Kreativquartier nördliche Innenstadt, Essen

Ab Ende 2014 wurde durch die Stadt Essen in Zusammenarbeit mit dem Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. ein Beteiligungs- und Austauschprozess initiiert, der die Entwicklung der nördlichen Innenstadt zu einem Kreativquartier vorsah. Die Bewohnerschaft und weitere lokale Akteure wurden aktiv in das mehrschichtige Verfahren einbezogen, um gemeinsam mit der Stadtverwaltung Maßnahmen für das Kreativquartier zu entwickeln.
www.kq-essen.de

Perspektivenwerkstatt Kreativquartier, München

Zielgerichtete, innovative Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung stellten im gesamten Entwicklungsprozess des Kreativquartiers einen zentralen Baustein dar. Sowohl das städtische Kulturreferat als auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind in die Organisation der Beteiligungsveranstaltungen eingebunden. Diese umfassten z. B. eine Perspektivenwerkstatt zur kooperativen Quartiersentwicklung, ein Expertengespräch zur Nachhaltigkeit, einen Erfahrungsaustausch zu vergleichbaren Projekten, eine Ausstellung und Podiumsdiskussion zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb.
www.muenchen.de/Dachauerstrasse-Werkstattgespraech

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne
- 2.8 Kartierung von bestehenden Kreativräumen
- 2.9 Kartierung potenzieller Flächen und Räume
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung
- 4 Organisation und Vernetzung
- 5.1 Flexible Neubaustrukturen
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement



Veranstaltungsort Werkstatt, Eindrücke des Werkstattverfahrens, Haus der Statistik, Berlin





Eindrücke des Beteiligungsverfahrens,
Hallen Kalk, Köln

2.4

STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH BEBAUUNGSPLÄNE

Problem, Ausgangslage

Bei der Aufstellung, der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen bestehen Möglichkeiten zur Sicherung von Kreativräumen im Bestand und zur Entwicklung neuer Kreativräume hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung.

Kulturelle und kreative Nutzungen können im Bebauungsplan durch verschiedene Arten der baulichen Nutzung bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) lässt sich anhand von verschiedenen Baugebietskategorien (gem. §§ 2 bis 11 BauNVO) festsetzen. Je nach Baugebiet sind Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke und gewerbliche Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (gem. § 12 Abs. 3 BauGB) können zudem eigene bauliche oder sonstige Nutzungen (Baugebietstypen) differenziert festgesetzt werden, die von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung abweichen.

Bei planungsrechtlichen Festsetzungen eines Angebotsbebauungsplans sind die Maßnahmen als Mittel zum Ermöglichen und Begünstigen der kulturellen und kreativen Nutzung zu verstehen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der Festsetzungen im Durchführungsvertrag.

Die Nutzungsarten und Zweckbestimmungen von Kreativräumen sind höchst vielfältig. Daher entziehen sie sich oft einer differenzierten Festsetzung durch die konventionellen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ohne eine Differenzierung kann nicht gewährleistet werden, dass ausschließlich die beabsichtigten Nutzungsarten entstehen. Eine starke Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten widerspricht jedoch dem wandlungsfähigen, flexiblen Charakter der kulturellen und kreativen Nutzungen.

Maßnahme, Instrument

Durch die Anwendung bestehender Festsetzungsmöglichkeiten der Baugesetzgebung können Rahmenbedingungen geschaffen werden, welche die Entwicklung und Sicherung von Kreativräumen be-

günstigen. Folgende Festsetzungen sind zudem mit einem innerstädtischen Gebietscharakter vereinbar:

Allgemeine Wohngebiete (WA): Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe sind allgemein und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Mischgebiete (MI): Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie bestimmte Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig.

Urbane Gebiete (MU): Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sind allgemein, bestimmte Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

Kerngebiete (MK): Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke, Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig.

Gewerbegebiete (GE): Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke und Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

Sonstige Sondergebiete (SO): Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete lässt sich die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für Kultur- und Kreativwirtschaft festsetzen.

Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sind Grundstücke, die durch eine dauerhafte Zweckbindung (hier: Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke) privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind, ohne jedoch im Sinne eines Gemeingebrauchs jedermann ohne Weiteres zugänglich sein zu müssen. Es kommt nicht darauf an, dass der Gemeinbedarfszweck durch einen öffentlichen Träger wahrgenommen wird (vgl. Kleiber 2016, 567). Generell besteht die Möglichkeit die Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete im Rahmen der jeweils zulässigen Nutzungen, individuell zu differenzieren und zu gliedern (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO). Wenn besondere städtebauliche Gründe (z. B. die Errichtung oder der Erhalt kultureller und kreati-

Begünstigende Rahmenbedingungen für Kreativräume durch die entsprechenden Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung.

ver Nutzungen, aufgrund ihrer positiven Wirkung auf das Umfeld) dies rechtfertigen, kann z. B. festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig/unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können. Dadurch kann etwa die Erdgeschosszone ausschließlich einer kulturellen Nutzung vorbehalten werden.

Insbesondere bei Urbanen Gebieten (MU) erfordern die Gliederung und Differenzierung keiner besonderen Begründung (gem. § 6a Abs. 4 BauNVO). Die dadurch ermöglichte funktionale Mischung lässt sich, entsprechend den verschiedenen Lebenswelten und Anforderungen von Kultur- und Kreativräumen, räumlich besonders eng verzahnen.

Verträgliche Nutzungen können daher, entsprechend dem Leitbild einer funktional gemischten Stadt, neben- bzw. übereinander ermöglicht werden. Für kulturelle und kreative Nutzungen, die in Bezug auf ihr Emissionsverhalten mit Wohnnutzungen in räumlicher Nähe existieren können, sollten gemischten Baugebietskategorien aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Bei der Neuplanung sollten die Möglichkeiten von Synergien zwischen verschiedenen Nutzungen in Bezug auf die Nutzungszeiten und die Schallsensitivität berücksichtigt werden. So könnten bspw. Einzelhandel und Club kombiniert werden und an vorbelasteten Standorten wie Bahntrassen angesiedelt werden.

Durch die Festsetzung von besonders für Kreativräume geeigneten Maßen, wie etwa der Geschosshöhen oder Raumgrößen im Erdgeschoss kann eine Ansiedlung dieser Nutzungen begünstigt werden (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO).

Wirkung, Lösungsansatz

Sicherung von Kreativräumen im Bestand.

Entwicklung neuer Kreativräume bzw. Schaffen von begünstigenden Rahmenbedingungen.

Ermöglichen einer funktionalen Mischung und Nutzungsdifferenzierung bei Neuplanungen.

Vorhandene Ansätze in Köln

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Bestandschutz für bestehende Kulturinstitutionen

In der KEP wird ein Bestandschutz für bestehende Kulturinstitutionen vorgeschlagen. Dieser soll die Verdrängung oder gar Zerstörung gewachsener Kultur verhindern und eine Integration kulturell genutzter Gebäude in Neuplanungen ermöglichen. Dadurch sollen Kulturräume bewahrt und interessantere städtebauliche und architektonische Lösungen provoziert werden

(vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 54).
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kreativ-Kontor" in Erfurt

Mit dem Ziel auf dem Areal einer ehemaligen DDR-Großhandelsgesellschaft ein Zentrum für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu errichten, beantragte ein Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dem sog. Kreativ-Kontor soll eine Nutzungsmischung aus Arbeitsräumen, Künstlerwerkstätten und Ateliers, verbunden mit einer Fläche für Groß- und Einzelhandel mit dem Schwerpunkt Künstlerbedarf entstehen. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Somit sind nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben und Räumen freiberuflich tätiger zulässig. Die Planung wurde als Satzung beschlossen und ist seit Mai 2019 rechtskräftig.

www.erfurt.de

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.1 Übergeordnete räuml.-strat. Planungskonzepte
- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.3 Planungs Kooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.6 Baul.-techn. Schallschutz & Planungsrecht
- 2.7 Städtebauliche Verträge

2.5

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN

Problem, Ausgangslage

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterscheidet zwischen zwei Lärmquellen: Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrslärm sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan zulässig. Geht der Lärm jedoch von gewerblichen Nutzungen aus, können keine passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in umliegenden Gebäuden festgesetzt werden, da der maßgebliche Immissionsort außerhalb des schutzbedürftigen Raums liegt. Diese Unterscheidung bei der Definition der Lage des maßgeblichen Immissionsorts bei verschiedenen Lärmarten in der Bundesimmissionsschutzgesetzes entspricht nicht den aktuellen technischen Schallschutzmöglichkeiten.

Kulturelle und kreative Nutzungen werden in der Regel als Gewerbe bzw. als Gewerbebetriebe besonderer Art (Vergnügungsstätten) definiert. Hierbei dient die erwerbswirtschaftliche Ausrichtung als Begründung. Gegen eine Definition als Gewerbebetrieb können jedoch die kulturelle, künstlerische oder soziale Ausrichtung dieser Nutzungen sprechen.

Einhergehend mit der bauordnungsrechtlichen Definition als Gewerbe ist die Verpflichtung zum Lärmschutz nach dem Verursacherprinzip. Zur Einhaltung der bestehenden Immissionsrichtwerte (gem. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) bezüglich der schutzbedürftigen Nachbarschaft sind ausschließlich Maßnahmen an der Lärmquelle zulässig (aktiver Lärmschutz). V. a. bei Kreativräumen wie Clubs mit nächtlichen Nutzungen bestehen oft große Schwierigkeiten, die Richtwerte einzuhalten, da die Lärmbelastung von Besuchern ausgeht, die sich vor dem Veranstaltungsraum aufhalten (beim Warten auf Einlass oder auf dem Hin- oder Rückweg).

Maßnahme, Instrument

Definieren von Kreativräumen als kulturelle bzw. soziale Einrichtungen anstatt als Gewerbe im Sinne immissionsschutzrechtlicher Regelungen.

Änderung des zweigeteilten auf Bundesebene Lärmrechts, Weiterentwicklung der TA Lärm, mit der Möglichkeit nach TA Lärm auch passiven Schallschutz anzuwenden. Verlagerung des maßgeblichen Immissi-

onsorts ins Innere des schutzbedürftigen Raums, um zum Schutz vor gewerblichem Lärm passive Maßnahmen zu legitimieren.

Anwendung des „Agent of Change“-Prinzips in der Gesetzgebung, wodurch die Verantwortung für Schallschutzmaßnahmen verlagert wird. Nicht der Verursacher der Emissionen ist verantwortlich, sondern diejenige Nutzung, welche durch eine Veränderung der Ausgangssituation den Handlungsbedarf geschaffen hat. Als Beispiel kann eine neu errichtete Wohnbebauung im Umfeld einer bestehenden lärmemittierenden, kulturellen Nutzung genannt werden („heranrückende Wohnbebauung“).

Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Bebauungsplänen bei schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld von lauten Nutzungen bzw. Einfordern solcher Maßnahmen bei Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB.

Wirkung, Lösungsansatz

Durch einen Verzicht auf die Anwendung des Gewerbebegriffs bei Kreativräumen (allgemeine Möglichkeit zur Definition als kulturelle bzw. soziale Einrichtungen bzw. Festsetzung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sowie durch eine grundlegende Änderung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wird der rechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen bei schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung geschaffen.

Zum Einhalten von Immissionsrichtwerten, aufgrund von Clublärm etc., wären Maßnahmen auch auf Seiten der schutzbedürftigen Nutzung (z. B. Wohnen) möglich.

Erhöhte Wohnqualität für AnwohnerInnen im Umfeld von lauten Nutzungen wie Musikspielstätten durch passive Lärmschutzmaßnahmen.

Generelle Förderung einer Nutzungsmischung und Koexistenz innerhalb innerstädtischer Quartiere durch eine Anpassung der Lärmgesetzgebung.

Die Verantwortung für Schallschutzvorkehrungen darf nicht ausschließlich beim emittierenden Kreativraum liegen.

Referenzen, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

The London Plan, „Agent of Change“ – Prinzip, London (UK)

Im Rahmen des Londoner Stadtentwicklungsplans „The London Plan“ wird die Anwendung des „Agent of Change“-Prinzips, insbesondere zum Schutz von bestehenden „Grassroots Music Venues“ (kleine, oft unabhängige Musik- Spielstätten) eingeführt. Das Prinzip verlagert die Verantwortung für den Lärm-schutz auf die Seite der neu geplanten Nutzungen in der Umgebung von bestehenden Nutzungen, da sie die Verursacher von Lärm-Belastungssituation sind. Der Verursacher der Belastungssituation ist demnach für baulich-akustische Gestaltungsmaßnahmen verantwort-lich.

www.livemusikkommission.de/agent-of-change

Bundespolitische Forderungen der LIVEKOMM zur Bundestagswahl 2017:

Für die Bundestagswahlen 2017 stellte die LIVE-KOMM (LiveMusikKommission – Verband der Musikspielstätten in Deutschland e.V.) bundespolitische Forderungen für den „Kulturraumschutz“ durch gesetz-liche Mittel auf, u. a.:

- Einführung eines „Kulturgebietes“ in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Nachtruhe, die nach 22 Uhr beginnt, und einem nächtlichen Immissionsrichtwert von 70 dB (A)
- Verpflichtung von Investoren von Bauprojekten zur Rücksichtnahme auf benachbarte Live-Musik-Spielstätten und kulturelle Einrichtungen
- Einordnung von Musikclubs als kulturelle Einrichtungen u. a. im Gewerberecht, Baurecht und Bauplanungsrecht

www.livemusikkommission.de/Bundespolitische-Forderungen

Düsseldorfer Erklärung zum Städtebaurecht: Novellierung des zweigeteilten Lärmrechtes, Deutsches Institut für Stadtbaukunst (2019), Düsseldorf

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen sieht eine Zweiteilung des Lärm-rechts für Verkehr einerseits und Gewerbe andererseits vor. Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm (in der Regel auch Kultur- und Kreativräume, insbesondere Musikclubs) sind rechtlich nur wirksam an der Lärm-quelle (aktiver Lärmschutz). Die Zulässigkeit des pas-siven Lärmschutzes zum Schutz von Gewerbelärm-

emissionen soll ermöglicht werden, um die funktionale Mischung im Stadtquartier zu ermöglichen.

Mit der heutigen Wirtschaftsstruktur, in der industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichem Produktionslärm die Ausnahme darstellen, und durch den technischen Fortschritt der vergangenen Jahrzehnte bei Schallschutzfenstern, ist das zweiteilige Lärmrecht überholt.

www.stadtbaukunst.de/Düsseldorfer-Erklärung

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne
- 2.6 Baulich technischer Schallschutz und Planungsrecht
- 3.3 Genehmigungspraxis

2.6

BAULICH-TECHNISCHER SCHALLSCHUTZ UND PLANUNGSRECHT

Problem, Ausgangslage

Für lärmintensive kulturelle und kreative Nutzungen und Veranstaltungen wie Partys und Konzerte sind aktive Schallschutzmaßnahmen unverzichtbar. Die Maßnahmen sind oft aufwendig und damit kostenintensiv. Insbesondere bei einer nachträglichen Umsetzung.

Der Lärm, welcher von den BesucherInnen im Außen- und öffentlichen Raum, also auf dem Hin- und Rückweg, vor dem Einlass, nach dem Besuch und ggf. beim Aufenthalt zum Rauchen verursacht wird, ist weniger kontrollierbar. Dennoch bestehen Möglichkeiten zur Regulierung durch bauliche und technische Maßnahmen.

Zum Vermeiden von Konflikten, aufgrund von Schallbelastungen zwischen lauten kulturellen und kreativen Nutzungen auf der einen und schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen auf der anderen Seite, sind baulich-technische Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen bereits auf Ebene der Bauleitplanung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festzusetzen.

Werden Kreativräume in die Nutzungskategorie der gewerblichen Nutzungen eingestuft, können nach aktueller Gesetzeslage keine passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in umliegenden Gebäuden festgesetzt werden, da der maßgebliche Immissionsort außerhalb des schutzbedürftigen Raums liegt.

Maßnahme, Instrument

Dem Kreativraum zuzuordnende Maßnahmen: Begrenzung der Maximallautstärke der Musikanlage auf das zulässige Maß durch einen Schallpegelbegrenzer. Beim Einbau dieser technischen Einrichtung durch AkustikerInnen einer zugelassenen Fachfirma, welche die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte der Musikanlage durch ein schalltechnisches Gutachten bestätigen.

Schalldämmung von Fenstern, Wänden, Klima- und Lüftungsanlagen zur akustischen Trennung der Emissionsorte / -räume wie z. B. Konzertsäle von anderen Räumen bzw. von der Umgebung des Baukörpers.

Baulich-räumliche Gestaltung von Außenräumen, Eingangsbereichen oder Raucherbereichen in Form von Raucherlounges, durch Lärmschutzwände oder Eingangsschleusen.

Bei der Finanzierung von Schallschutzmaßnahmen und -konzepten, für Beratungsleistungen und die Durchführung von baulichen Veränderungen können Fördermittel im Rahmen des Lärmschutzfonds akquiriert werden.

Städtebauliche und passive Maßnahmen im Umfeld: Bei ausreichenden Platzverhältnissen: räumlicher Abstand zwischen emittierender und schutzbedürftiger Nutzung.

Städtebaulicher Lärmschutz durch abschirmende Gebäude mit lärmverträglichen Nutzungen und Festsetzung von aufschiebender Bedingung, dass die Wohnnutzung die Errichtung des abschirmenden Gebäudekörpers voraussetzt.

Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen, v. a. Wohnen, in der Umgebung von „lauten“ Kreativräumen bzw. Festsetzung von aufschiebender Bedingung, dass entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung voraussetzen.

Grundrissorientierung der umgebenden (neu entstehenden) Wohnbebauung, welche schutzbedürftige Räume (v. a. Wohn- und Schlafräume) von der Schallquelle entfernt verortet.

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Räumen schutzbedürftiger Nutzungen wie Schalldämmung von Fenstern durch entsprechende Verglasung oder zusätzliche Prallscheiben bei Kastenfenstern.

Festsetzung / Umwidmung der (wohnbaulichen) Umgebung eines v. a. zur Tagzeit lärmemittierenden Kreativraums als Urbanes Gebiet (MU). Durch die Änderung der Gebietstypologie zum MU wird die Obergrenze der Immissionsrichtwerte innerhalb der Tageszeit auf maximal 63 dB(A) erhöht.

Wirkung, Lösungsansatz

Ermöglichen bzw. Sichern von schallintensiven kulturellen und kreativen Nutzungen unter gleichzeitiger

Nutzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen für eine konfliktfreie Koexistenz.

Wahrung gesunder Wohn- und ggf. Arbeitsbedingungen (nächtliches Ruhebedürfnis) im Umfeld.

Vorhandene Ansätze in Köln

Selbstverpflichtungsbündnis Kölner Clubs, Köln
Vorschlag zur Gründung eines Selbstverpflichtungsbündnisses von Betreibern von z. B. Musikspielstätten als Initiative der KLUBKOMM e. V., um Anreize für zusätzliche Investitionen in Lärmschutzmaßnahmen zu schaffen und darüber eine möglichst dauerhafte Standortsicherheit zu gewährleisten.
(vgl. KLUBKOMM, 2015, S. 34).

Lärmschutzfonds für freie Kulturinstitutionen / Musikclubs, Köln
Förderung von Lärmschutzmaßnahmen bei freien Kulturinstitutionen und Musikclubs durch die Stadt Köln.
www.stadt-koeln.de/laermschutzfonds

Eingangsschleuse YUCA Club, Köln
Die Abwicklung der wartenden Besucher innerhalb des Gebäudes des Musikclubs bietet die Möglichkeit der Senkung der von den Wartenden ausgehenden Lärmimmissionen.
www.lux-petri.de/yuca-club-koeln

Bebauungsplan "Euroforum Nord" in Köln-Mülheim, 1. Änderung
Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes konnten bestehende kulturelle und kreative Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich wurden Maßnahmen für eine schalltechnische Verträglichkeit festgesetzt: Die horizontale Gliederung der nebeneinander liegenden Nutzungen (Mischgebiet neben Gewerbegebiet), die Abschirmung des Musikclubs (Gebäude 9) gegenüber der benachbarten Bebauung durch eine bauliche Aufstockung, eine Lärmschutzwand und eine Trennfuge. Darüber hinaus wurden eine aufschiebende Bedingung (Wohnnutzung setzt Errichtung abschirmender Gebäudekörper voraus) und der Ausschluss von zu öffnenden Fenstern bei den an die Clubnutzung angrenzenden Baukörpern festgesetzt.
ratsinformation.stadt-koeln.de/BP_Euroforum_Nord

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Genehmigungspraxis und Lärmschutz
In der KEP wird vorgeschlagen, innerstädtische Kunst- und Kultureinrichtungen durch zu deren Gunsten ver-

änderte Lärmschutzrichtlinien und Ausnahmeregelungen zu stärken. Zudem wird die Einrichtung einer vermittelnden Instanz in Sachen Lärmschutz empfohlen. Durch die Änderung der Klassifizierung der Clubs von „Gewerbebetrieb“ zu „Kulturstätte“ ergeben sich erweiterte Möglichkeiten der Förderung sowie Möglichkeiten der Entlastung von Abgaben.
(vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S.118; 145 und 168)
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Pop im Kiez Toolbox, Berlin
Maßnahmensammlung für den konfliktärmeren Clubbetrieb, u. a. zu den Themen Soundanlage, Schallabsorption und Berliner Clubfenster.
www.kiez-toolbox.de

Kastenfenster mit Prallscheiben „Hafencity Fenster“, Hamburg
Gem. TA Lärm liegt der maßgebliche Immissionsort (Ort in der schutzwürdigen Nachbarschaft von Anlagen an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist) vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume. Durch die Verwendung von Prallscheiben mit einem Abstand zum eigentlichen Fenster können lärmsensible Nutzungen wie Wohnen trotz Gewerbelärmbelastungen realisiert werden. Die sich ergebenden Schlitze an den Seiten gewährleisten die Belüftung und den akustischen Außenbezug der Räume zu ihrer Umgebung.
www.hafencity.com/Laerm_Leitfaden

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.3 Planungs Kooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne
- 2.5 Immissionsschutzrechtliche Regelungen
- 2.7 Städtebauliche Verträge
- 3.3 Genehmigungspraxis

2.7

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Problem, Ausgangslage

Im Unterschied zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist bei Angebotsbebauungsplänen die Umsetzung von Zielen in Bezug auf Nutzung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft nicht immer gewährleistet.

Viele Kulturschaffende und Kreative sind auf Mietsubventionen durch die Kulturförderung angewiesen. Erst durch diese Unterstützungsleistungen werden viele Objekte überhaupt für Kulturschaffende und Kreative „erschwinglich“. Auch bezuschusst liegen die Mieten oftmals unter dem marktüblichen Wert.

Städtebauliche Verträge dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben; sie stellen gemeinsam mit den Bebauungsplänen die zentralen, städtebaulichen Instrumente der Kommunen dar. Die Verträge bieten den Kommunen die Möglichkeit, über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus, ergänzende und detaillierte Regelungen mit dem Vorhabenträger zu treffen. Gegenstände städtebaulicher Verträge sind insbesondere die Übernahme von Planungs- und Folgekosten (z. B. Aufstellung eines Bebauungsplans oder Erschließung) oder die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere der Grundstücksnutzung (Nutzungspflicht).

Aufgrund einer als zu gering erachteten Wirtschaftlichkeit besteht auf Investoren-Seite nur selten die Bereitschaft, vertragliche Vereinbarungen einzugehen, die kreative und kulturelle Nutzungen verbindlich vorsehen.

Die Qualität von städtebaulichen Verträgen unterscheidet sich, oftmals sogar innerhalb einer Kommune. Die Rechtssicherheit der Formulierungen ist nicht immer gewährleistet.

Maßnahme, Instrument

Verwendung von städtebaulichen Verträgen zur Sicherung der Durchführung von im Bebauungsplan festgesetzten kreativen und kulturellen Nutzungen. Entsprechend der Steuerungsmöglichkeiten durch städtebauliche Verträge zur Sozialbindung (für die De-

ckung des Wohnbedarfs einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen), kann der Vorhabenträger auch zur Errichtung eines Anteils von kreativen und kulturellen Nutzungen verpflichtet werden.

Es können Veräußerungsbeschränkungen sowie befristete Zweckentfremdungsverbote zugunsten der kulturellen Nutzungen auferlegt werden.

Darüber hinaus kann ein Mietpreis (mit bestimmten Bindungsfristen) vereinbart werden. Zur Gewährleistung einer auskömmlichen Miete für den Investor können ggf. Zuschüsse durch die Kommune bzw. andere Fördertöpfe vereinbart werden.

Voraussetzung ist ein rechtssicheres und sachkompetentes Auftreten seitens der VertreterInnen der kommunalen Politik und Verwaltung bei der Aushandlung von Verträgen und bei der Formulierung von Anforderungen an die Planung des Vorhabenträgers.

Als grundsätzliche Rechtmäßigkeitsanforderungen sind die Kausalität und die Angemessenheit der Vertragsinhalte zu berücksichtigen.

Zur Gewährleistung von rechtlich gesicherten Verträgen und Regelungen ist eine fundierte juristische Beratung und Prüfung vorzunehmen. Ein intra- oder interkommunaler Austausch bewährter Formulierungen und Textbausteine sollte begleitend etabliert werden.

Wirkung, Lösungsansatz

Durch die Regelungen städtebaulicher Verträge werden Vertragsinhalte ergänzend zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Durch die Verpflichtung zur Errichtung kultureller und kreativer Nutzungen sowie ggf. Regelungen oder Mietpreisbindungen können die Errichtung und die Standort- und Planungssicherheit dieser Nutzungen gesichert werden.

Durch Mietzuschüsse der öffentlichen Hand kann bei Bedarf ein auskömmlicher Mietpreis zugunsten des Investors / Vermieters erreicht werden.

Vorformulierte, einheitliche Vertragsmuster gewährleisten eindeutige Vertragsinhalte und stellen für die Verwaltung eine Hilfestellung zur Erarbeitung von

Verwendung von städtebaulichen Verträgen zur Sicherung und Entwicklung kreativer und kulturellen Nutzungen.

städtebaulichen Verträgen zugunsten der Nutzung durch Kulturschaffende und Kreative dar.

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.3 Erbbaurecht
- 1.4 Kreativräume in der kooperativen Baulandentwicklung
- 2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung
- 5.2 Raumbezogene Förderprogramme

2.8

KARTIERUNG VON BESTEHENDEN KREATIVRÄUMEN

Problem, Ausgangslage

Die Standorte von bestehenden Kreativräumen, deren Art der Nutzung bzw. deren Rahmenbedingungen sind den Verwaltungsstellen oder Projektentwicklern teilweise nicht hinreichend bekannt. In der Folge werden sie bei der Planung nicht berücksichtigt, woraufhin oftmals Tatsachen zuungunsten der Kreativräume geschaffen werden, wie z. B. eine „heranrückende Wohnbebauung“.

Maßnahme, Instrument

Erfassen von planungsrelevanten Daten der bestehenden Kreativraum-Standorte und Überführen in ein Geoinformationssystem.

Bereitstellung für die Verwaltungsarbeit zur Nutzung bei strategischen Entscheidungen und als Tatbestand bei der Abwägung bei Planungsverfahren.

Öffentlich zugängliche Informationen zu Standort, Nutzung und deren Auswirkungen auf die Umgebung (z. B. Dauer und Häufigkeit von Veranstaltungen oder Besucherzahl).

Bereitstellung für die Öffentlichkeit (Online-Tool) als Informationsplattform

Wirkung, Lösungsansatz

Frühzeitige Information der Verwaltung über Standorte und Rahmenbedingungen der Nutzung als Grundlage zur Integration in die Planung sowie als Argumentationsgrundlage bei der Dienststellebeteiligung in formellen Planungsverfahren sowie bei der Bearbeitung von Bauanträgen und -anfragen.

Durch frühzeitige Kenntnis der Rahmenbedingungen können Planungen standortgerecht angepasst (Nutzungsart, Schallschutz etc.) und Konflikte minimiert werden.

Zukünftige Nutzer und Bewohner von Neubauten in der Nachbarschaft von bestehenden Kreativräumen können sich durch die im Kreativraumkataster hinterlegten Informationen ein detailliertes Bild über die bestehende Nutzung und deren Auswirkungen auf das

Umfeld machen. Im Idealfall entsteht ein Verständnis und Toleranz gegenüber dem Kreativraum.

Als Nebeneffekt kann das Kataster als öffentlich zugängliche Übersicht über das vielfältige, bestehende Kultur- und Kreativangebot dienen und somit als Instrument des Kulturmarketings eingesetzt werden.

Vorhandene Ansätze in Köln

KLUBKÖLN – Musik in Köln, Köln

App mit Club-Standorten und aktuellen Konzert- und Party-Informationen in Köln.
<https://www.klubkomm.de/app>

Club- und Kulturraumkataster, Köln

Derzeit im Aufbau befindliches Instrument (siehe Teil A, 1.7).

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Raummanagement

Es wird geplant, ein dezernatsübergreifendes Raummanagement zu etablieren, das als Koordinationsstelle zwischen Verwaltung und Kulturschaffenden dient (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 46; 57).
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Geplante und bestehende Anwendung, Referenzen

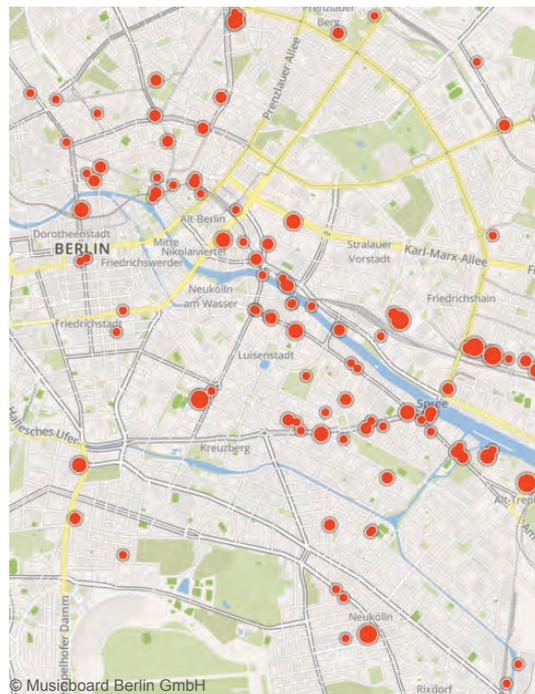
Clubkataster Berlin

Online-Verzeichnis von Kulturstätten, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften als Räume und Flächen der Berliner Musik- und Kreativwirtschaft
www.clubkataster.de

Ermittlung von Standortinformationen von Kreativräumen als Grundlage für Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.6 Baulich-technischer Schallschutz und Planungsrecht
- 2.9 Kartierung potenzieller Flächen und Räume
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung
- 3.4 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement



© Musicboard Berlin GmbH
Online-Darstellung des Clubkatalogs Berlin

2.9

KARTIERUNG POTENZIELLER FLÄCHEN UND RÄUME

Problem, Ausgangslage

Die Nachfrage nach Räumen und Flächen für kreative Nutzungen ist in nahezu allen bundesdeutschen Großstädten höher als das Angebot. Besondere Anforderungen wie große Deckenhöhen etc. erschweren die Suche. In der Konkurrenz zu anderen (gewerblichen) Nutzungen unterliegen insbesondere nicht-erwerbswirtschaftliche oder soziokulturelle Nutzungen. Teilweise besteht ein Misstrauen seitens der Eigentümer gegenüber kreativen Nutzungen bzw. deren Verstärkung.

Vielfach werden Leerstände nicht auf dem Immobilienmarkt angeboten, da die Eigentümer an einer Vermietung/Veräußerung nicht interessiert sind. Das vorhandene Angebot an Räumen und Flächen ist nicht ausreichend transparent und zugänglich.

Maßnahme, Instrument

Erstellen eines öffentlich zugänglichen, benutzerfreundlichen Katasters mit geobasierten Daten zu nutzbaren Flächen und Räumen.

Einbeziehen von temporären und längerfristigen Leerständen sowie konkreten Miet- bzw. Kaufangeboten.

Berücksichtigung von öffentlichen wie auch privaten Angeboten.

Wirkung, Lösungsansatz

Erweitertes und übersichtliches Angebot sowie erleichterte Vermittlung, zugunsten sowohl von Kreativen als auch von Eigentümern.

Planungsgrundlage für die integrierte Planung neuer Quartiere.

Routine bei der Aktivierung und Nutzung von Leerständen durch Kreative und Entwicklung einer Vertrauenskultur zwischen Eigentümern und Kreativen.

Vorhandene Ansätze in Köln

Ateliersuche Köln

Atelierdatenbank der Stadt Köln.
www.stadt-koeln.de/ateliersuche

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Raummanagement

Es ist geplant, ein dezernatsübergreifendes Raummanagement zu etablieren, das u. a. ein Raumkataster erstellen und neue, für Kunst und Kultur nutzbare Räume, identifizieren soll.
(vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 57).
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

R A D A R – Kreativräume für Frankfurt

Im Auftrag des Frankfurter Stadtplanungsamtes und in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Frankfurt GmbH sowie dem Kulturstadtrat vermittelt R A D A R leerstehende Gewerberäume von privaten EigentümerInnen an Kreative, organisiert projektbezogene Zwischennutzungen im gesamten Stadtgebiet und begleitet Förderanträge für Umbaumaßnahmen.
www.radar-frankfurt.de

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH

Immobilienbank als Vermittlungsplattform für leerstehende Räume und Arbeitsplätze.
kreativgesellschaft.org/immobilienbank

Identifizieren, Entwickeln und kostengünstiges Bereitstellen eigener Objekte für kreative oder künstlerische Projekte.
kreativgesellschaft.org/mietobjekte

Temporäre Vermietung verschiedener Räumlichkeiten für kulturelle und kreativwirtschaftliche Zwecke.
kreativgesellschaft.org/Temporäre_Räume

Kreative Räume Wien

Das Büro befasst sich seit 2016 mit der Vermittlung und Förderung von Leerstandsaktivierung und Raumnutzung durch Kultur, Soziales, Kreativwirtschaft und Stadtteilarbeit; es handelt im Auftrag der Wiener Stadtratsbüros für Kultur und Wissenschaft, für Finanzen,

Geobasierte Daten zu nutzbaren Flächen und Räumen als Übersicht über das bestehende Angebot sowie für eine erleichterte Vermittlung.

Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales, und für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung.
www.kreativeraumewien.at

KREATIVAGENTUR.Dresden.

Die Kreativraumbörse ist eine Agentur für die Entwicklung und ein Zwischennutzungs- und Leerstandsmanagement von Räumen für die Kultur- und Kreativwirtschaft. Die Agentur fungiert im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden als Schnittstelle und Moderator für das aktive Finden, Entwickeln und Vermitteln von Räumen für Akteure und Nutzer der Kultur- und Kreativwirtschaft. Unter Räumen werden sowohl Experimentier- und Arbeitsräume als auch Produktionsstätten verstanden.

Kreativraumagentur.de

Leerstandsmelder

Leerstände in ganz Deutschland können auf einer Karte im Internet von allen NutzerInnen eingetragen werden. Dadurch entsteht ein kollektiver und frei zugänglicher Daten- und Raumpool, unabhängig von städtischen Informationskanälen. Darüber hinaus können registrierte NutzerInnen des Leerstandsmelders Infos zu den Objekten und Ideen zum konstruktiven Umgang mit ihnen austauschen.

www.leerstandsmelder.de



Online-Darstellung von R A D A R, Kreativräume für Frankfurt

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.5 Planungskennwerte, Bestandsbewertung, Bedarfsermittlung
- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.3 Planungs Kooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.8 Kartierung von bestehenden Kreativräumen
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement

3

KOMMUNIKATION INTERN UND EXTERN

3.1

AUSTAUSCH UND ZUSAMMENARBEIT DER VERWALTUNG

Problem, Ausgangslage

Die Entwicklung im postindustriellen Zeitalter führt in vielen Städten zu einer stetig wachsenden Relevanz von Kultur- und Kreativwirtschaft und zu vergleichbaren räumlich-ökonomischen Entwicklungstendenzen und Konflikten.

Bundesweit bestehen zahlreiche einheitliche rechtliche Rahmenbedingungen, die in vielen Fällen die Übertragbarkeit von Herangehensweisen und Lösungsansätzen ermöglichen.

Auf kommunaler Ebene fehlt häufig ein verwaltungsinterner Austausch. Der themen- und ressortübergreifende Charakter von Kultur- und Kreativwirtschaft erfordert ein integriertes Handeln und Planen und die Zusammenarbeit von Ämtern und Dienststellen.

Maßnahme, Instrument

Austausch von Erfahrungen und Auswerten erfolgreicher und nicht erfolgreicher Maßnahmen und Instrumente auf intra- und interkommunaler sowie auf internationaler Ebene.

Nutzung bestehender oder Initiierung neuer Plattformen für den interkommunalen bzw. internationalen Austausch von Verwaltungsstellen, die bei der Integration von Kreativräumen in die Stadtplanung entscheidend beteiligt sind.

Initiierung und Verstetigung von Arbeitstreffen zum verwaltungsinternen Austausch auf kommunaler Ebene. Übertragung von Erfahrungen zu den Querschnittsthemen der räumlich-planerisch relevanten Aspekte von Kultur- und Kreativwirtschaft.

Dienststellenbeteiligung der Kulturämter bei Planungsverfahren mit Relevanz für Kreativräume.

Wirkung, Lösungsansatz

Trotz individuell graduell unterschiedlicher Ausgangsbedingungen und Problemstellungen können gelungene Lösungsansätze, Strategien und Instrumente bundesweit übertragen werden. Andernorts gescheiterte Bemühungen sollten, bei vergleichbaren Rahmen-

bedingungen, überarbeitet oder nicht angewendet werden.

Durch klare Zuständigkeiten innerhalb der kommunalen Verwaltungen kann eine effiziente Bearbeitung von Sachverhalten mit Kultur- und Kreativbezug erfolgen und können die Interessen und Belange bei Planungs- und Genehmigungsverfahren angemessen berücksichtigt werden.

Durch den verwaltungsinternen Austausch zeigen sich Synergiepotenziale und werden nutzbar. Arbeitsabläufe können dadurch in ihrer Effizienz gesteigert werden.

Verstetigung des Austauschs und Zusammenschluss z. B. als Verbände zur Interessenvertretung vor Politik und Wirtschaft.

Vorhandene Ansätze in Köln

Interkommunales Arbeitstreffen zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung, Köln

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Studie „Integration von Kreativräumen in die Stadtplanung“ wurde ein interkommunales Arbeitstreffen mit Vertretern und Vertreterinnen der Stadtverwaltungen Köln und Hamburg veranstaltet. Die Teilnehmenden werden sich um eine Verstetigung und Erweiterung des Austausches bemühen.

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Deutscher Städtetag, Deutschland

Interessenverband deutscher Kommunen, der u. a. den Erfahrungsaustausch der Mitgliedsstädte und die Erarbeitung von Konzepten für neue kommunalpolitische Herausforderungen betreibt.
www.staedtetag.de

Connective Cities, weltweit

Internationale Städte-Plattform für nachhaltige Entwicklung, u. a. zum Thema integrierte Stadtentwicklung.
www.connective-cities.net

Austausch von Erfahrungen und Auswerten von Maßnahmen und Instrumente auf intrakommunaler, interkommunaler sowie internationaler Ebene.

United Cities and Local Governments, weltweit
Globales Städtenetzwerk für nachhaltige Stadtentwicklung
www.uclg.org

PLATFORMA – Local & Regional International Action, Europa
Paneuropäische Koalition von 30 Lokal- und Regionalverwaltungen zum Wissensaustausch und gegenseitigem Lernen sowie Vertretung und Anwaltschaft auf EU-Ebene.
<http://platforma-dev.eu>

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.3 Planungs Kooperation und Beteiligungsverfahren
- 3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle
- 3.3 Genehmigungspraxis
- 3.4 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume



3.2

BERATUNGS- UND KOORDINATIONSSTELLE

Problem, Ausgangslage

In zahlreichen Kommunalverwaltungen fehlt eine zentrale Stelle für die Bearbeitung und Koordination der themenübergreifenden Anliegen und Belange der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Aufgrund der zahlreichen Schnittmengen mit weiteren Verwaltungsressorts sind Zuständigkeiten oftmals nicht klar definiert, wodurch die Kommunikation erschwert, Abläufe verlangsamt und Potenziale nicht genutzt werden.

Die teilweise jungen, unerfahrenen Akteure in der „Start-Up Phase“ mit innovativen und sehr individuellen Projektideen und Geschäftsmodellen benötigen oft eine maßgeschneiderte Beratung zur Umsetzung.

Das bestehende, vielfältige Angebot an Fördermöglichkeiten erscheint zunächst unübersichtlich.

Bei vielen Projekten und Unternehmungen besteht großes Potenzial für Kooperationen und das Nutzen von Synergieeffekten. Mangels Übersicht und fehlender Vernetzung wird das Potenzial oft nicht ausgeschöpft.

Maßnahme, Instrument

Schaffen einer zentralen Beratungs- und Koordinationsstelle (verwaltungsintern oder -extern) an der Schnittstelle zwischen den Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft, der Verwaltung (Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt, Kulturamt, Wirtschaftsförderung) sowie den Eigentümern von Flächen und Immobilien.

Dezernatsübergreifende Kommunikation sowie Kommunikation zwischen Verwaltung und Kultur- und Kreativakteuren zur Bündelung von Informationen, um eine möglichst effiziente Bearbeitung zu gewährleisten.

Herstellen von Kontakten zu Immobilienbesitzern, Immobilienverwaltern etc. zur Vermittlung von nutzbaren Räumen und Flächen sowie die Vermietung eigener Objekte der Beratungs- und Koordinationsstelle. Beratung von Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft zu Unternehmensfragen, Recht, Finanzierung und Fördermöglichkeiten.

Vernetzung mit Projektpartnern.

Wirkung, Lösungsansatz

Interessenvertretung der kultur- und kreativwirtschaftlichen Belange.

Maßgeschneiderte Stärkung und Förderung der individuell geprägten Kultur- und Kreativwirtschaft, mit dem Ziel der Ansiedlung, Verstetigung und Weiterentwicklung.

Verlässliche Ansprechstelle und Vertragspartner z. B. für Immobilienbesitzer

Vorhandene Ansätze in Köln

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Raummanagement

Es wird geplant, ein dezernatsübergreifendes Raummanagement zu etablieren, das als Koordinationsstelle zwischen Verwaltung und Kulturschaffenden dient (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 46; 57). www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH

Die Hamburger Kreativ Gesellschaft ist eine von der Stadt beauftragte Gesellschaft zur Vermittlung und Beratung im Bereich unternehmerischen Wissens, zur Herstellung von Kontakten zu AnbieterInnen von Immobilien, zur Vermietung eigener Objekte, zur Beratung bezüglich der Finanzierung von Projekten und Unternehmen sowie zur Vernetzung mit potenziellen (Projekt-) Partnern. kreativgesellschaft.org

Maßgeschneidertes Beratungs- und Koordinationsangebot zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.3 Planungskooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.8 Kartierung von bestehenden Kreativräumen
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung
- 3.4 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume
- 5.2 Raumbezogene Förderprogramme



Ausschnitt der Homepage der Hamburg Kreativ Gesellschaft

3.3

GENEHMIGUNGSPRAXIS

Problem, Ausgangslage

Viele Regelungen und Vorgaben unterliegen der Bundes- oder Landesgesetzgebung, wodurch sie sich einer individuellen Auslegung auf kommunaler Ebene entziehen.

Bei den zuständigen kommunalen Behörden für die Genehmigung von kreativen Nutzungen bestehen dennoch Auslegungsspielräume bei der Anwendung (bauordnungs-) rechtlicher Regelungen und Vorgaben: Eine besonders enge und restriktive Auslegung kann dazu führen, dass Veranstaltungen oder bauliche Nutzungen verhindert oder nur in eingeschränkter Form realisiert werden können.

Eine weniger enge Auslegung bei Anträgen zeigt, dass mehr möglich ist, als oft angenommen wird.

Aufgrund der oftmals geringen personellen Kapazitäten innerhalb der Verwaltung sowie der großen Anzahl involvierter Genehmigungsinstanzen kommt es teilweise zu langen Bearbeitungszeiten bei Genehmigungsverfahren (vgl. KLUBKOMM 2015, S. 27).

Maßnahme, Instrument

Berücksichtigung der vorhandenen Auslegungs- und Ermessensspielräume bei der Genehmigung von kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen und Zwischennutzungen in Verbindung mit einem einheitlichen Vorgehen bei vergleichbaren Sachverhalten, um Fairness und Verlässlichkeit für alle Antragstellenden zu gewährleisten.

Erfassen, Sammeln und Austauschen von Daten zu Genehmigungsverfahren durch die Stadtverwaltung und die (potenziellen) Antragsteller (Betreiber, Veranstalter etc.) zur Verwendung als Präzedenzen / Referenzen für bestehende Lösungsansätze.

Einrichten einer zentralen, kompetenten Anlaufstelle, Beirat oder Gremium innerhalb der Verwaltung zur Reduzierung der Anzahl an Genehmigungsinstanzen und dem personellen Aufwand insgesamt. Vereinfachung der Antragstellung durch Digitalisierung.

Wirkung, Lösungsansatz

Ermöglichen von unkonventionellen, bedarfsgerechten Lösungen bei der Genehmigung von Kreativräumen und Veranstaltungen, unter Berücksichtigung der relevanten Sicherheitsaspekte.

Zuverlässigkeit und Planungssicherheit für die Antragsteller durch Gleichbehandlung und größtmögliche Transparenz.

Beschleunigung von Genehmigungsverfahren.

Vorhandene Ansätze in Köln

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Genehmigungspraxis

In der KEP wird vorgeschlagen, Kunst und Kultur in den Veedeln durch Ausnahmeregelungen in der Genehmigungspraxis zu stärken. Innerhalb der städtischen Verwaltung und bei den für die Genehmigung von Kunst und Kultur im öffentlichen Raum zuständigen Ämtern muss ein Bewusstsein dafür geschaffen werden, dass Kunst und Kultur gewünscht und gebraucht werden.

(vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 57).
www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Projekt “Model Space”, Berlin

Das Projekt “Model Space” zielt auf die Vereinfachung der rechtlichen und verwaltungspraktischen Rahmenbedingungen für informelle Kulturnutzungen in öffentlichen Freiräumen unter besonderer Berücksichtigung kleinteiliger, jugendkultureller und musikbezogener Nutzungen. Das Projekt wurde 2018 von der Clubcommission Berlin in Kooperation mit jungen Veranstaltungskollektiven der Free Open Air Szene, der TU Berlin sowie der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin und ausgewählten Bezirksämtern durchgeführt. Das Projekt umfasst die Kartierung, Testnutzung, wissenschaftliche Evaluierung und langfristige Entwicklung von öffentlichen Freiflächen in Berlin als nicht-kommerzielle und anmeldefrei bzw. -vereinfacht nutzbare Musikflächen. Durch die Schaffung solcher Musikflächen und den Anreiz unbürokratischer, legaler

Berücksichtigung von Auslegungs- und Ermessensspielräumen bei der Genehmigung von Nutzungen und Zwischennutzungen.

Rahmenbedingungen sollen insbesondere ein großer Teil der bislang illegal durchgeführten Spontan-Musikveranstaltungen auf ausgewiesene Orte kanalisiert, Lärmkonflikte reduziert und Verwaltung wie Ordnungsbehörden entlastet werden.
modelspaceproject.de

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.4 Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne
- 2.5 Immissionsschutzrechtliche Regelungen
- 2.6 Baulich-technischer Schallschutz und Planungsrecht
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung
- 3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement



Projekt „Model Space“ Berlin, Darstellungen des Verfahrensablaufs

3.4

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND MARKETING FÜR KREATIVRÄUME

Problem, Ausgangslage

Eine organisierte Interessenvertretung von Kulturschaffenden und Kreativen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit ist teilweise nicht vorhanden bzw. nicht im erforderlichen Maße qualifiziert.

Teilweise fehlendes Bewusstsein für stadtgesellschaftlichen Wert von Kreativräumen oder Unkenntnis über bestehende Einrichtungen. In Einzelfällen ablehnende, intolerante Haltung von Einzelpersonen aus der Nachbarschaft mit der Intention die Nutzung als Kreativraum zu verhindern, z. B. durch Klagen.

Maßnahme, Instrument

Kultur- bzw. Stadtmarketing ermöglichen eine aktive Werbung für das Angebot von Kreativräumen.

Öffentlichkeitsarbeit durch Kampagnen und Aktionen, in Zusammenarbeit der Stadtverwaltung und den BetreiberInnen, tragen zu einer positiven Darstellung von Kreativräumen in der Öffentlichkeit bei.

Proaktive Maßnahmen durch die BetreiberInnen (z. B. von lärmemittlernden Nutzungen) für Toleranz und positive Wahrnehmung in der Nachbarschaft.

Wirkung, Lösungsansatz

Verbesserte Übersicht über Veranstaltungen und Angebote.

Steigerung von Toleranz und Rückhalt in der Stadtgesellschaft durch umfassende Information über die Kreativräume, deren Betreiber, Programm etc.

Förderung von bürgerschaftlichem Engagement zum Erhalt von Kreativräumen, z. B. durch Petitionen.

Austausch und Dialog zwischen BetreiberInnen und Öffentlichkeit. Frühzeitiges Vermeiden von Konflikten durch Kommunikation und Eindämmen einer Beschwerdementalität.

Schaffen von Potenzialen für neue Zusammenarbeit, Teilhabe und Vernetzung mit positiver Wirkung ins Quartier.

Vorhandene Ansätze in Köln

Gästelistenplätze für Anwohner, Köln

Verschiedene Kölner Clubs / Theater ermöglichen den AnwohnerInnen vergünstigte oder kostenfreie Eintritte zu den Veranstaltungen zur Steigerung der Akzeptanz.

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Kulturmarketing

Das Kulturmarketing ist eine von drei sog. Sofortmaßnahmen, die kurzfristig umgesetzt werden sollen. Ein professionelles Kulturmarketing soll künftig die ganze Vielfalt städtischer und freier Kulturangebote über die Stadtgrenzen hinaus, aber auch innerhalb Kölns kommunizieren. Es soll für die Kölner Kultur geworben werden; zugleich soll Kultur als Standortfaktor für das Stadtmarketing genutzt werden (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 47). www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Open Club Day, Europa

Beim Tag der offenen Club-Tür öffnen in ganz Europa Clubs ihre Türen und laden ein, hinter die Tresen und Bühnen zu schauen. Dadurch soll ein Bewusstsein bei NachbarInnen, lokalen KulturakteurInnen, Verwaltung und Politik für die kulturelle, wirtschaftliche und soziale Bedeutung der Musik-Clubs geschaffen werden. www.openclubday.com

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.3 Planungskooperation und Beteiligungsverfahren
- 2.8 Kartierung von bestehenden Kreativräumen
- 3.1 Austausch und Zusammenarbeit der Verwaltung
- 3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle
- 3.5 Konfliktprävention, Konfliktmanagement und Mediation
- 4 Organisation und Vernetzung

Steigerung von Toleranz und Rückhalt gegenüber Kreativräumen durch Dialog, Austausch und Marketing.



Fotodokumentation zum Open Club Day



3.5

KONFLIKTPRÄVENTION, KONFLIKT-MANAGEMENT UND MEDIATION

Problem, Ausgangslage

Außerhalb von Kreativräumen bzw. im umliegenden öffentlichen Raum kommt es insbesondere bei nächtlichen Musik-Veranstaltungen zu Konflikten mit AnwohnerInnen.

Lärmbelastung, aber auch Verschmutzung oder Vandalismus durch die BesucherInnen sind Anlass für Beschwerden, die Auseinandersetzungen mit dem Ordnungsamt oder der Polizei zur Folge haben und in Einzelfällen sogar zu Unterlassungsklagen führen können. Verschärft wurde die Problematik insbesondere durch das 2013 in Kraft getretene Nichtraucherschutzgesetz in Nordrhein-Westfalen (vgl. KLUBKOMM 2015, S. 11).

Maßnahme, Instrument

Bauliche und architektonische Lösungen zur Vermeidung eines langen Aufenthaltes von BesucherInnen im Umfeld von Kreativräumen nach 22 Uhr, unter Wahrung des Nichtraucherschutzes.

Sicherstellen des Einhaltens von Regeln und Grenzwerten (Lautstärke, Ordnung und Sauberkeit) durch den Einsatz privater Sicherheits- und Ordnungsdienste im Auftrag bzw. auf Kosten der BetreiberInnen vor, während und nach Veranstaltungen.

Wiederherstellen der Sauberkeit (auch über das unmittelbare Umfeld oder den Außenbereich hinaus) durch den Einsatz privater Reinigungsdienste im Auftrag bzw. auf Kosten der BetreiberInnen.

Aktionen und (künstlerische) Interventionen zum Schaffen eines Bewusstseins bei den BesucherInnen für die Bedürfnisse der AnwohnerInnen und für die möglichen Konsequenzen von Beschwerden für den Betrieb des Kreativraums.

Einrichten eines Beschwerdetelefons bzw. einer Kommunikationsstelle vor Ort für die AnwohnerInnen.

Kooperation und direkter Kontakt zwischen BetreiberInnen und Ordnungsamt für eine zügige Entschärfung von Konflikten.

Mediation im konkreten Konflikt- und Beschwerdefall, ggf. auch Einsatz von vor Ort präsenten, professionellen, spezialisierten MediatorInnen im Bereich des Nachtlebens, um einer Eskalation (Einschalten der Polizei oder rechtliche Auseinandersetzung) vorzubeugen.

Wirkung, Lösungsansatz

Nachhaltiges Vermeiden von Konflikten und friedliche Koexistenz von Kreativräumen und Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, durch ein verantwortungsbewusstes, rücksichtsvolles Verhalten der BesucherInnen.

Positive Einstellung der AnwohnerInnen durch verbesserte Sauberkeit im öffentlichen Raum und zügiges Beheben von Störungen.

Aussöhnende Vermittlung zwischen BetreiberInnen, NutzerInnen und AnwohnerInnen im konkreten Konfliktfall.

Ausbleiben von juristischen Auseinandersetzungen, Veranstaltungsabbruch oder Schließung des Betriebs.

Referenzen, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Fair Kiez, Berlin

Programm zur Durchführung von Aktionen und Interventionen im öffentlichen Raum mit dem Ziel eine Aufmerksamkeit bei den BesucherInnen in Berliner Ausgevierteln für die Bedürfnisse der Anwohner zu schaffen und sie zu den Themen Lärm und Verschmutzung/Müll zu sensibilisieren. Z. B. durch den gemeinsamen Auftritt von Pantomime-KünstlerInnen und KommunikatorInnen oder im Rahmen der Kampagne „Seid fair im Kiez, wir wohnen hier“ durch Videoprojektionen an touristisch stark frequentierten Standorten (u. a. Warschauer Brücke).
<https://mein.berlin.de/projects/fair-kiez/>

Les Pierrots de la Nuit, Paris

Künstlerische Intervention zur Sensibilisierung von NachtschwärmerInnen.
Mediation bei Konflikten zwischen NutzerInnen, BetreiberInnen, AnwohnerInnen und öffentlicher Hand.
<http://www.lespierrotsdelanuit.org/>

Nachhaltiges Vermeiden bzw. Lösen von Konflikten für eine friedliche Koexistenz von Kreativräumen und benachbarten Wohnnutzungen.

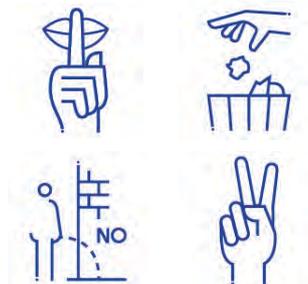
Nachbürgermeister, Mannheim und Night Czar, London (UK)

Professionelle Mediation und Präsenz vor Ort, durch gewählte MediatorIn, um einer Konflikteskalation vorzubeugen. Zusätzlich Kommunikation und Vernetzung der Kreativszene, Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft.

startup-mannheim.de/ein-jahr-nightmayor-mannheim/;
www.scroll.london.gov.uk/24hourlondon/

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.5 Immissionsschutzrechtliche Regelungen
- 2.6 Baulich-technischer Schallschutz und Planungsrecht
- 3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle
- 3.4 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume



Fair.kiez, Berlin, Darstellungen der Projekthomepage

4

ORGANISATION UND VERNETZUNG VON KULTURSCHAFFENDEN UND KREATIVEN

4

ORGANISATION UND VERNETZUNG VON KULTURSCHAFFENDEN UND KREATIVEN

Problem, Ausgangslage

Einzelakteure / -unternehmer aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft erfahren vielfach eine ablehnende Haltung seitens Investoren, Banken oder Behörden. Die Berücksichtigung von und Auseinandersetzung mit Einzelakteuren ist aufwändig und zeitintensiv. Es fehlt oftmals auch an Erfahrungen bei der Beurteilung der Anliegen. Mehrere kleine einzelne Akteure finden für ihre Interessen oftmals nicht angemessenes Gehör, sie werden nicht als kreditwürdig oder liquide genug eingestuft, Projekte oder Unternehmenskonzepte werden als unsicher oder wenig erfolgversprechend beurteilt. Daher kann es zum Scheitern von Vorhaben zur Entwicklung und zum Erhalt von Kreativräumen kommen wie z. B. des Erwerbs und Umbaus von Immobilien oder der Aushandlung neuer Mietpreise in einem heterogenen Künstlerhaus.

Maßnahme, Instrument

Organisation von Kulturschaffenden und Kreativen mit zentralen AnsprechpartnernInnen als Genossenschaften, Vereine, Stiftungen, Gemeinschaften, Gruppen, Netzwerke etc. für die Übernahme von Bauherrenaufgaben, Miet- und Pachtangelegenheiten, Interessenvertretung, Förderanträgen etc.

Schaffen einer Beratungsstelle innerhalb der Verwaltung für die Organisationsformen von Kulturschaffenden und Kreativen, besonders in deren Gründungs- und Konsolidierungsphase.

Dokumentation und Veröffentlichung von Best-Practice Beispielen.

Förderung und Unterstützung von organisierten Zusammenschlüssen Kulturschaffender im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten (z. B. gezielte Berücksichtigung bei Vergabe / Veräußerung von Liegenschaften).

Wirkung, Lösungsansatz

Durch die Organisation von Kulturschaffenden mit zentralen Ansprechpartnern erhalten diese eine Interessenvertretung gegenüber Vermietern, Investoren, Banken oder Behörden. Dadurch wird ihre

Verhandlungsposition gestärkt und das Vertrauen erhöht.

Durch die Überführung mehrerer Einzelakteure in eine gemeinschaftliche Rechtsform ergeben sich Chancen wie z. B. neue wirtschaftliche Betätigungsmöglichkeiten (u. a. die Beteiligung an Ausschreibungen), Einnahmequellen (durch Anleger), Fördermöglichkeiten, Auftrags- und Qualifizierungsmöglichkeiten, die für einzelne Akteure ohne entsprechende Rechtsform nicht zugänglich sind.

Innerhalb der durch die gemeinsame Rechtsform geschaffenen Gemeinschaft bestehen vielfache Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch und zur Effektivitätssteigerung z. B. durch Synergieeffekte und die gemeinschaftliche Nutzung von Infrastruktur etc.

Organisations- und Kommunikationsmöglichkeiten können geschaffen werden und z. B. für die selbstorganisierte Herrichtung der Räumlichkeiten genutzt werden.

Aufgrund der vorhandenen gemeinschaftlichen und sozialen Komponente erfahren Zusammenschlüsse von Kulturschaffenden und Kreativen und deren Bau- bzw. Umbautätigkeiten in vielen Fällen eine höhere Akzeptanz bei Anwohnern / Öffentlichkeit als Bauprojekte von Investoren.

Vorhandene Ansätze in Köln

Clubkomm Köln

Der 2010 gegründete Verein KLUBKOMM – Verband Kölner Clubs und Veranstalter e.V. ist der Interessenverband Kölner Clubs und Veranstalter. Zu den vielfältigen Mitgliedern zählen Macher, DJs, Agenturen sowie BetreiberInnen von Bars, Kneipen, Clubs und Hallen. Der Verein soll zu einer besseren öffentlichen Wahrnehmung der Akteure des urbanen Nachtlebens und der Nachtökonomie beitragen.
www.klubkomm.de

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Genossenschaft fux eG, Hamburg

Aus der ehemaligen Viktoria-Kaserne in Hamburg-Altona wurde durch das Engagement von über 200 als Genossenschaft zusammengeschlossenen Personen ein

Organisation und Vernetzung zur Interessenvertretung gegenüber Vermietern, Investoren, Banken oder Behörden.

dauerhaft gemeinschaftlich betriebener Produktionsort für Kunst, Kultur und Gestaltung, Gewerbe und Bildung, kleine Firmen sowie soziale Organisationen. Durch die Genossenschaft wurde das denkmalgeschützte Gebäude der Kaserne 2015 aus städtischem Besitz gekauft und anschließend saniert, umgebaut und erweitert.

www.fux-eg.org

Genossenschaft für urbane Kreativität eG, Berlin

Die Genossenschaft für urbane Kreativität unterstützt innovative Stadtentwicklungsprojekte, bei denen sich kreative Ideen, Macher und Finanzierungsmodell nachhaltig ergänzen. Ziel ist es, nach fairen Grundsätzen nachhaltige, soziale und kulturelle Projekte in Berlin zu ermöglichen. Durch die Genossenschaft wurde mit dem Holzmarkt eine der letzten Brachlandschaften am Spreeufer urban, kulturell und nicht zuletzt wirtschaftlich revitalisiert.

www.gukeg.de

Clubcommission Berlin

Der 2000 gegründete Verband der Berliner Club-, Party- und Kulturereignisveranstalter e.V. ist zum Vorbild ähnlicher Initiativen in allen deutschen Großstädten geworden. Die Clubcommission setzt sich mit derzeit über 140 Mitgliedern und Netzwerkpartnern für die Unterstützung und Förderung der Berliner Club-, Festival-, Open-Air-, Party- und Kulturereignisveranstalter ein.

www.clubcommission.de

Bürgerstiftung Rohrmeisterei, Schwerte

1999 übernahmen der „Kunstverein Schwerte“ und der „Jugendtheaterverein 5,4“ die Ruine der denkmalgeschützten Pumpstation von der Stadt Schwerte. 2003 erfolgte die Neueröffnung als das von einer Bürgerstiftung getragene Kulturzentrum Rohrmeisterei. Diese stellt ihre Räumlichkeiten für kulturelle und gemeinnützige Veranstaltungen mietfrei zur Verfügung.

www.rohrmeisterei-schwerte.de

Baugruppe für kulturelles Gewerbe FRIZZ23, Berlin

Das Gewerbe- / Wohnbauprojekt FRIZZ23 in der südlichen Friedrichstadt wurde in einer Kombination aus Wettbewerb und Konzeptvergabeverfahren entwickelt und an eine Baugruppe für kulturelles Gewerbe vergeben. Der Neubau enthält gewerbliche Nutzungen der

Bereiche Kunst, Kreativwirtschaft und Bildung, welche mit einem Wohnanteil kombiniert wurden.

www.frizz23.com

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 1.3 Erbbaurecht
- 2.3 Planungskooperation und Beteiligungsverfahren
- 3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle
- 3.4 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume
- 5.2 Raumbezogene Förderprogramme



© Berliner Großmarkt GmbH / Deadline Architekten

Frizz 23, Berlin, Darstellungen der Lage im Stadtraum

5

BEREITSTELLUNG VON KREATIVRÄUMEN UND DEREN FÖRDERUNG

5.1

FLEXIBLE NEUBAUSTRUKTUREN

Problem, Ausgangslage

Kulturschaffende und Kreative benötigen für ihre Tätigkeiten oft eine individuelle Ausstattung. Spezifische Anforderungen sind im Vorfeld der Vermietung unklar oder verändern sich mit der Zeit, weshalb die Räumlichkeiten flexibel gestaltbar sein sollten. Die Nutzung von Atelierräumen bringt, je nach Tätigkeit teilweise eine erhebliche Beanspruchung von Oberflächen und Raumausstattung mit sich.

Kulturschaffende und Kreative bevorzugen für ihre Nutzungen daher oftmals ehemalige Industrie- oder Gewerbeimmobilien, die aufgrund bestehender Raumgrößen eine große Flexibilität bei der Nutzung und Ausstattung ermöglichen.

Neubauten sind demgegenüber oft weniger flexibel.

Maßnahme, Instrument

Bereitstellung von Strukturen im Neubau, die der Flexibilität und ggf. Robustheit alter Bausubstanz ähneln:

Überlassen eines (veredelten) Rohbaus durch den Bauträger an die NutzerInnen. Der Rohbau kann grundlegende Strukturen wie tragende Wände, Treppen, Fenster, Außentüren oder Dacheindeckung umfassen. Der restliche Innenausbau, ggf. die technische Ausstattung (Wasser, Elektrizität, Datenleitungen, nutzungsspezifische Einbauten etc.) und Grundrissgestaltung durch nicht-tragende Wände bleibt den zukünftigen NutzerInnen überlassen und kann entsprechend deren Bedarfen und Fähigkeiten vorgenommen werden. Bei Neuvermietungen bleibt es den Mietern überlassen, ob bestehende Innenausbauten übernommen werden oder ein Ersatz nach eigenen Bedürfnissen erfolgen soll.

Bereitstellung von Gebäuden oder Räumen in Modulbauweise oder (temporären) Containerbauten.

Wirkung, Lösungsansatz

Flexible, wandelbare, aneignungsfähige und gestaltbare Räume ermöglichen kreative Arbeitsweisen und Nutzungen.

Durch den Verzicht auf kostspielige Einbauten und Ausstattungen kann eine relativ günstige Vermietung erfolgen, die NutzerInnen können entsprechend der finanziellen Ausstattung über Umfang und Zeitpunkt der weiteren Ausstattung der Räumlichkeiten entscheiden.

Durch die bedarfsgerechte Ausstattung entsteht ein enger Bezug zum Objekt und ein verantwortungsvoller Umgang.

Referenzen, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Object ONE, Deventer (NL)

Im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelte das niederländische Büro Space & Matter einen Entwurf für ein Gebäude mit einer multifunktional nutzbaren Struktur (Smartframe), welche einen individuellen, mit den zukünftigen NutzerInnen abgestimmten Endausbau ermöglicht. Das Angebot richtet sich an eine Zielgruppe mit hohen Ansprüchen an Flexibilität und Vielfalt. Das Gebäude soll einen robusten Rahmen für ein Lebensumfeld mit Kultur, Gemeinschaft und Unternehmertum geben.

www.spaceandmatter.nl/objectone

Ateliercontainer in der Rakete Dreispitz, Basel (CH)

Die vorgefertigten Containermodule für Büros und Ateliers in der „Rakete“ auf dem Dreispitz-Areal sind ausgestattet mit Wänden aus rohen Gipsplatten und Böden aus rohen Spanplatten. Die Oberflächen können frei gestaltet, wodurch die Räume unterschiedlich nutzbar sind.

www.rakete-dreispitz.ch/projekt-rakete

Grundbau und Siedler, Hamburg

Grundbau und Siedler ist ein Konzept für experimentellen Wohnungsbau von BeL Sozietät für Architektur aus Köln, das für die Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg erarbeitet und umgesetzt wurde. Im ersten Schritt wurde den zukünftigen Bewohnern der Grundbau als tragendes Skelett mit allen Installationssträngen und dem Treppenhaus zur Verfügung gestellt. Im zweiten Schritt konnten die Bewohner ihre Wohnungen errichten, die Grundrisse gestalten und dadurch einen unmittelbaren Bezug zu ihrer eigenen Wohnung gewinnen.

www.internationale-bauausstellung-hamburg.de
www.bel.cx

**Bereitstellung individuell ausgestatteter,
flexibel gestaltbarer, aneignungsfähiger
und robuster Räumlichkeiten.**

**Ähnliche Maßnahmen und Instrumente
innerhalb des Katalogs**

- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.3 Planungskoooperation und Beteiligungsverfahren
- 5.2 Raumbezogene Förderprogramme
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement



Grundbau und Siedler, Hamburg
Rohbau, Möglichkeit zum Eigenausbau

© Foto: Götz Wrage



© Bel. Sozietät für Architektur

Grundbau und Siedler, Hamburg
Mögliche Ausbaumformen, Eigenausbau durch NutzerInnen

5.2

RAUMBEZOGENE FÖRDERPROGRAMME

Problem, Ausgangslage

Die dauerhafte Anmietung bzw. der Erwerb von geeigneten Räumlichkeiten ist für viele Kulturschaffende und Kreative, aufgrund des angespannten Immobilienmarktes und den damit verbundenen hohen Preisen – insbesondere in zentralen innerstädtischen Lagen – nicht zu leisten. Im Umkehrschluss wird der zentrale Stadtraum von kapitalstarken und bereits etablierten Filial- und Franchise-Unternehmen übernommen, worunter die Vielfalt leidet.

Die potenzielle Nutzbarkeit von Standorten in City-Randbereichen bzw. gesamtstädtischen Randbereichen und ehemals gewerblich geprägten Gebieten durch Kulturschaffende und Kreative, steht der zunehmende Entwicklungsdruck des Wohnungsmarktes gegenüber.

Neben hohen Boden- und Mietpreisen entstehen auch für den Ausbau und die Herrichtung bestehender Räumlichkeiten hohe Kosten, die eine Schwelle für die Aneignung und Nutzung darstellen.

Insgesamt sind viele NutzerInnen aus dem kulturellen und kreativen Bereich auf Fördermittel und anderweitige finanzielle Unterstützungen angewiesen.

Maßnahme, Instrument

Nutzung von bestehenden raumbezogene Förderprogrammen von Bund, Land, Region oder Kommunen.

Raumbezogene Förderprogramme ermöglichen durch spezifische Kriterien und einen begrenzten Geltungsbereich einen individuellen und bedarfsgerechten Zuschnitt der Förderung zur Begegnung lokaler Problemstellungen.

Gefördert werden können z. B. die Anmietung und Erüchtigung von Räumlichkeiten oder die Realisierung von Projekten mit Raumbezug.

Wirkung, Lösungsansatz

Erhalt bestehender kultureller / kreativer Nutzungen und Sicherung des Fortbestandes.

Ermöglichen neuer kultureller / kreativer Nutzungen und Entwicklung neuer Räume.

Sicherung von Inhalt und Qualität der Nutzung durch Förderkriterien, wodurch z. B. Programminhalte für die Öffentlichkeit und somit eine positive Wirkung ins Viertel oder eine Nutzungsvielfalt und -mischung gewährleistet werden können.

Vorhandene Ansätze in Köln

Projektförderung Ateliers, Köln

Im Sinne einer Ateliarausbauförderung der Stadt Köln wird der Ein- und Ausbau von Atelierräumen zur Nutzung durch professionelle Künstlerinnen und Künstler gefördert. Die geförderten Räume müssen in Köln geschaffen und vom Vermieter langfristig für Atelierzwecke überlassen werden.

www.stadt-koeln.de/Projektförderung

Bauunterhaltung und Technikförderung der freien Szene, Köln

Gruppen und Institutionen der Kölner Freien Szene, die private oder städtische Gebäude sowie den öffentlichen Raum für die kulturelle Arbeit nutzen, werden bei Baumaßnahmen z. B. im Zusammenhang mit Brandschutz, Lüftung, Sanitäranlagen, technischer Ausstattung oder Barrierefreiheit gefördert.

ratsinformation.stadt-koeln.de/Bauunterhaltung_und_Technikförderung

Lärmschutzfonds für freie Kulturinstitutionen und Musikclubs, Köln

Ab 2019 stellt die Stadt Köln Fördermittel für die bauliche Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen bei freien Kulturinstitutionen und Musikclubs mit lärmemittierenden Nutzungen sowie für die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten, die den Lärmschutz betreffen zur Verfügung.

www.stadt-koeln.de/Lärmschutzfonds

Individuelle und bedarfsgerechte Unterstützung durch raumbezogene Förderprogramme.

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Kreativ.Quartiere Ruhr, Ruhrgebiet

Das auf Teilräume des Ruhrgebiets begrenzte Förderprogramm wird durch das Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes NRW finanziert und vom european center for creative economy konzeptionell gestaltet und durchgeführt. Gefördert werden künstlerische Projekte, Projekte zur Stärkung der Arbeits- und Lebensbedingungen von KünstlerInnen und Kommunikationsprojekte. Antragsberechtigt sind öffentliche Akteure sowie private Akteure aus kulturellen und kreativen Branchen.

www.e-c-c-e.de/kreativquartiere-ruhr

Dritte Orte – Häuser für Kultur und Begegnung in ländlichen Räumen, NRW

Mit dem Förderprogramm werden durch das Ministerium für Kultur und Wissenschaft neue konzeptionelle Ansätze für die kulturelle Infrastruktur und deren Umsetzung im ländlichen Raum Nordrhein-Westfalens gefördert.

www.mkw.nrw/dritte-orte

Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative, Frankfurt a. M.

Durch die Vergabe einer städtischen Umbauförderung für leerstehende Räume und die anschließende Nutzung der Flächen durch Kreative sollen Anreize für EigentümerInnen geschaffen werden, eine Instandsetzung und Modernisierung auch für möglicherweise nur vorübergehende Nutzungen durchzuführen.

www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

Bestandsoptimierungsprogramm, Berlin:

Vergabe von Mietsubventionen für private Anbieter von Probe- und Arbeitsräumen durch die Berliner Senatsverwaltung für Kultur und Europa. Hiermit soll frei arbeitenden professionellen Künstlerinnen und Künstlern die Nutzung bestehender Räume privater Anbieter ermöglicht werden, wovon sie bisher durch deren Größe und Mietpreis ausgeschlossen waren.

<https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/>

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.9 Kartierung potenzieller Flächen und Räume
- 3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle für die Kultur- und Kreativwirtschaft
- 5.1 Flexible Neubaustrukturen
- 5.3 Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement



© Foto: Vladimir Wegener/eccc

Kreativ.Quartiere Ruhr: Art Space, Essen, gefördert 2015



© Foto: Sebastian Becker/eccc

Kreativ.Quartiere Ruhr: atelier automatique_expansion, Bochum gefördert 2017

5.3

ZWISCHENNUTZUNGEN UND ZWISCHENNUTZUNGSMANAGEMENT

Problem, Ausgangslage

Leerstehende Immobilien und minder- oder ungenutzte Flächen stellen Potenzialräume dar, die sich oft für eine temporäre kreative Nutzung eignen.

Langfristige Leerstände wirken sich in vielerlei Hinsicht negativ auf die Umgebung aus. Probleme wie Vandalismus, Trading-Down oder verringertes Sicherheitsempfinden werden begünstigt.

Eine zeitlich befristete Nutzung von leerstehenden Immobilien durch Kreative kommt aufgrund der fehlenden Bereitschaft von Seiten der Eigentümer oft nicht zustande. Insbesondere besteht die Angst vor einer nicht mit dem Eigentümer abgesprochenen Verstärkung der Nutzung bzw. einer langfristigen Veränderung der Nutzungsart.

Ungeklärte oder unbekanntete Eigentumsverhältnisse bei den Immobilien erschweren die Initiierung einer neuen Nutzung bzw. Zwischennutzung.

Maßnahme, Instrument

Einrichten einer kommunalen Zwischennutzungsagentur bzw. einer ähnlich gelagerten Koordinierungsstelle zur Vermittlung privater Objekte sowie als vertrauenswürdiger Zwischenmieter, Ansprech- und Vertragspartner gegenüber Privateigentümern.

Temporäre Vermietung, Verpachtung oder abgabefreie Vergabe städtischer Immobilien und Flächen wie z. B. Brachen.

Errichten und Nutzen von temporären, mobilen Bauten wie Containern für die Zwischennutzung.

Beratung bei rechtlichen Fragen und Mitwirken bei der Vertragsgestaltung.

Wirkung, Lösungsansatz

Vertrauensbildung zwischen Eigentümern und Kreativen.

Aufstellen und Durchsetzen von klar definierten Rahmenbedingungen für die Laufzeit der Nutzung.

Sicherung von Bedarfsansprüchen des Eigentümers nach der Zwischennutzung oder auch Ermöglichen von Folgeverträgen nach erfolgreicher Testphase. Schaffen von Nischen zur Aneignung durch Kreative. Ermöglichen von Experimentierfeldern zum Austesten von neuen, innovativen Nutzungskonzepten.

Bestandssicherung für leerstehende Immobilie durch eine Nutzung und dadurch Verhinderung einer Schädigung der Bausubstanz und Vorbeugen von negativen sozioökonomischen Auswirkungen für das Umfeld.

Steigerung des wirtschaftlichen und v. a. ideellen Wertes von Immobilien und Straßenzügen. Adressbildung durch Pioniernutzungen.

Aktive Steuerung der Stadtentwicklung durch gezielte Leerstandsaktivierung.

Vorhandene Ansätze in Köln

Kulturentwicklungsplanung Köln 2019: Zwischennutzungsmanagement

Etablierung eines Zwischennutzungsmanagements als Teil des Raummanagements. Es soll leerstehende Räume und Flächen identifizieren, sie auf Möglichkeiten der Nutzbarmachung für Kunst und Kultur prüfen, bei Zwischennutzungen zwischen Eigentümern und Kulturschaffenden vermitteln und ggf. als vertrauenswürdiger Zwischenmieter für private Immobilienbesitzer fungieren (vgl. Kulturentwicklungsplanung 2019, S. 57). www.kulturentwicklungsplan.koeln

Referenzen aus anderen Städten, übergeordnete Konzepte und Vorgaben

Zwischennutzung Bonn

Das Städtische Gebäudemanagement Bonn (SGB) verwaltet rund 522 Liegenschaften und 1035 Objekte. Davon stehen derzeit etliche leer. Einen Teil dieser nicht genutzten Immobilien bietet das SGB für eine gewerbliche Zwischennutzung - das heißt nicht zu Wohnzwecken - zu günstigen Konditionen an. Die Vermietungen erfolgen vorrangig an Interessenten, die kulturelle oder soziale Nutzungen anstreben. Die Miete ist aufgrund des Zustands der Objekte ver-

Schaffen von Nischen zur Aneignung durch Kreative im Rahmen einer Leerstandsaktivierung.

handelbar. Für gemeinnützige, kulturelle und/oder soziale Vereine, Sportvereine sowie Träger der Jugendhilfe oder Wohlfahrtspflege gelten mit Blick auf die Miete Sonderkonditionen. Betriebskosten und Instandhaltung trägt der Mieter im Rahmen eines üblichen Gewerbemietvertrages (unbefristet, 3 Monate Kündigungsfrist). Im Falle einer Nutzungsänderung obliegen die hierfür erforderlichen Planungs-, Genehmigungs- und Herrichtungsleistungen dem Mieter. Temporäre und einfach rückbaubare Umgestaltungen in und an den Gebäuden – im Falle von Zwischennutzungen und soweit rechtlich grundsätzlich zulässig – sind erlaubt. Begehungen (ggf. mit Architekten o.Ä.) sind möglich. Auf der Internetseite der Stadt Bonn ist eine aktuelle Liste der Mietobjekte mit Ansprechpartner aufgeführt. www.bonn.de/zwischennutzung

Zwischennutzungsagentur Wuppertal

Ziel der Agentur, die mit Mitteln aus den Städtebauförderungsprogrammen „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt“ finanziert wurde, war auf der einen Seite die Sensibilisierung von Eigentümern leerstehender Ladenlokale für den Mehrwert von Zwischennutzungen und auf der anderen Seite die Vermittlung von Ladenflächen an interessierte Zwischennutzer, um letztlich dem Niedergang traditioneller Geschäftslagen entgegen zu wirken. Bis Ende 2009 konnten so insgesamt 76 temporäre oder dauerhafte Nutzungen vermittelt werden.

www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/Wuppertal_Zwischennutzungsagentur

Camelot Europe

Camelot Europe ist ein privatwirtschaftliches Unternehmen, das sich auf Leerstellenmanagement und Baustellensicherheit in ganz Europa spezialisiert hat. Über eine kartenbasierte Internetplattform werden im Auftrag der Eigentümer leerstehende Objekte im „Hauswächterkonzept“ zur temporären Nutzung als Arbeits- und Wohnraum vermittelt. Durch die Belebung und regelmäßige Kontrolle des Gebäudes sollen Vandalismus und Hausbesetzungen verhindert werden. Die Nutzung wird daher zu günstigen Mietpreisen gewährt. Zu den Gebäuden zählen z. B. Feuerwehren, Polizeistationen, Bürogebäude oder andere öffentliche, private oder gewerbliche Gebäude.

<https://de.cameloteurope.com>

Kreativraumagentur Dresden

Die Kreativraumagentur möchte die Suche von Räumlichkeiten für Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft erleichtern. Dazu entwickelt sie Räume und vermittelt die Raumangebote an potenzielle Nutzer. Zielstellung ist die Bereitstellung von preiswerten Räumen für die Kreativwirtschaft.

www.kreativraumagentur.de

Rakete Dreispitz, Basel

Anlage aus vorgefertigten Containermodulen für Büros und Ateliers im Gewerbe- und Kreativquartier Dreispitz in Basel. Als „mobile Immobilie“ soll das Konzept an anderen Stellen des Areals mehrfach umgesetzt werden. Die Vorteile werden darin gesehen, dass die Container-Anlage günstig zu erstellen und ebenso günstig zu vermieten ist und dass sie Fluktuation und Flexibilität bei der Vermietung ermöglicht.

www.rakete-dreispitz.ch/projekt-rakete

Zwischennutzung der „Lamentofläche“ im Kreativquartier München

Im Kreativquartier vergibt die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH als Ankermieter Zwischennutzungen für 4-5 Jahre an Kultur- und Kreativwirtschaft. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage eines Regelwerkes und eines Vergabekriterienkatalogs.

www.muenchen.de/Lamentoflaeche

Ähnliche Maßnahmen und Instrumente innerhalb des Katalogs

- 1.1 Strategische und aktive Liegenschaftspolitik
- 2.1 Übergeordnete räumlich-strategische Planungskonzepte
- 2.2 Entwicklung von Kreativquartieren
- 2.9 Kartierung potenzieller Flächen und Räume
- 3.2 Beratungs- und Koordinationsstelle
- 3.3 Genehmigungspraxis

C

**HANDLUNGS-
EMPFEHLUNGEN
FÜR KÖLNER
STANDORTE**

DREI KÖLNER STANDORTE

Zur Veranschaulichung einer Anwendung des Maßnahmenkatalogs wurden die folgenden drei Kölner Standorte beispielhaft dargestellt und untersucht:

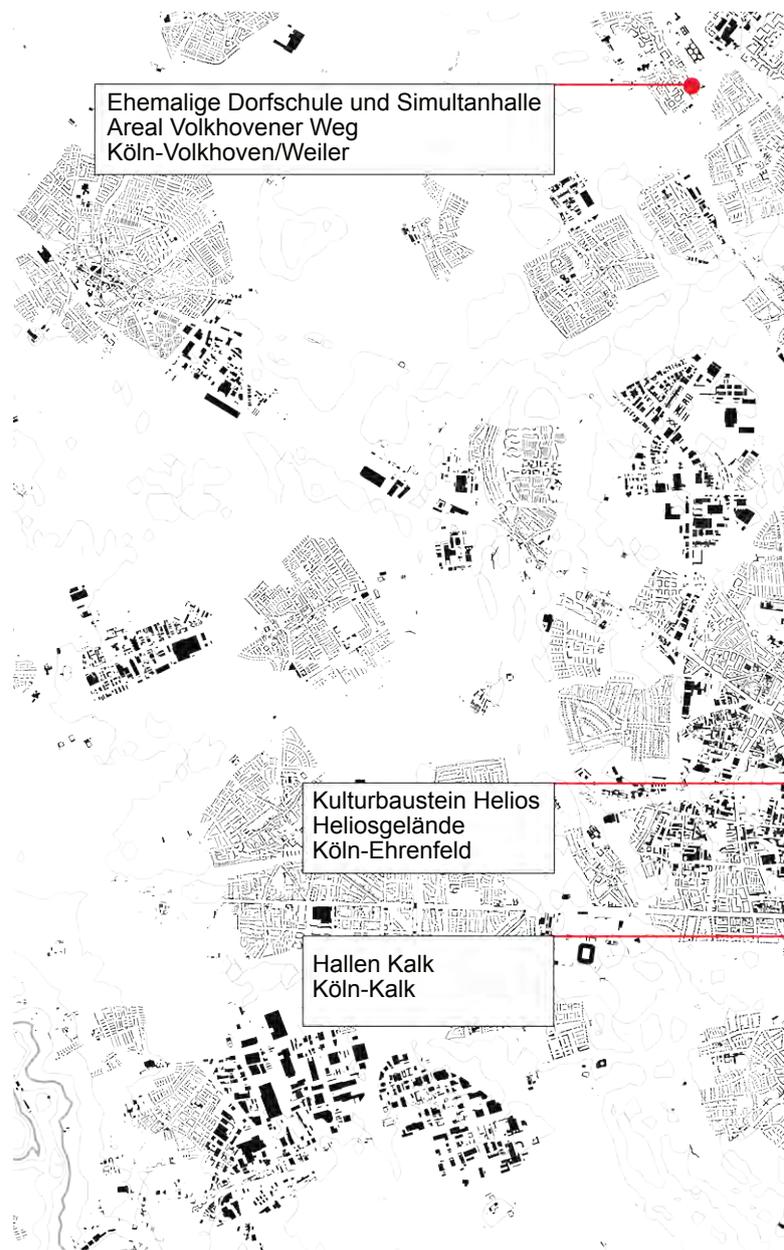
- Hallen Kalk, Köln-Kalk,
- Kulturbaustein, Heliosgelände, Köln-Ehrenfeld,
- Ehemalige Dorfschule und Simultanhalle, Areal Volkhovener Weg, Köln-Volkhoven / Weiler.

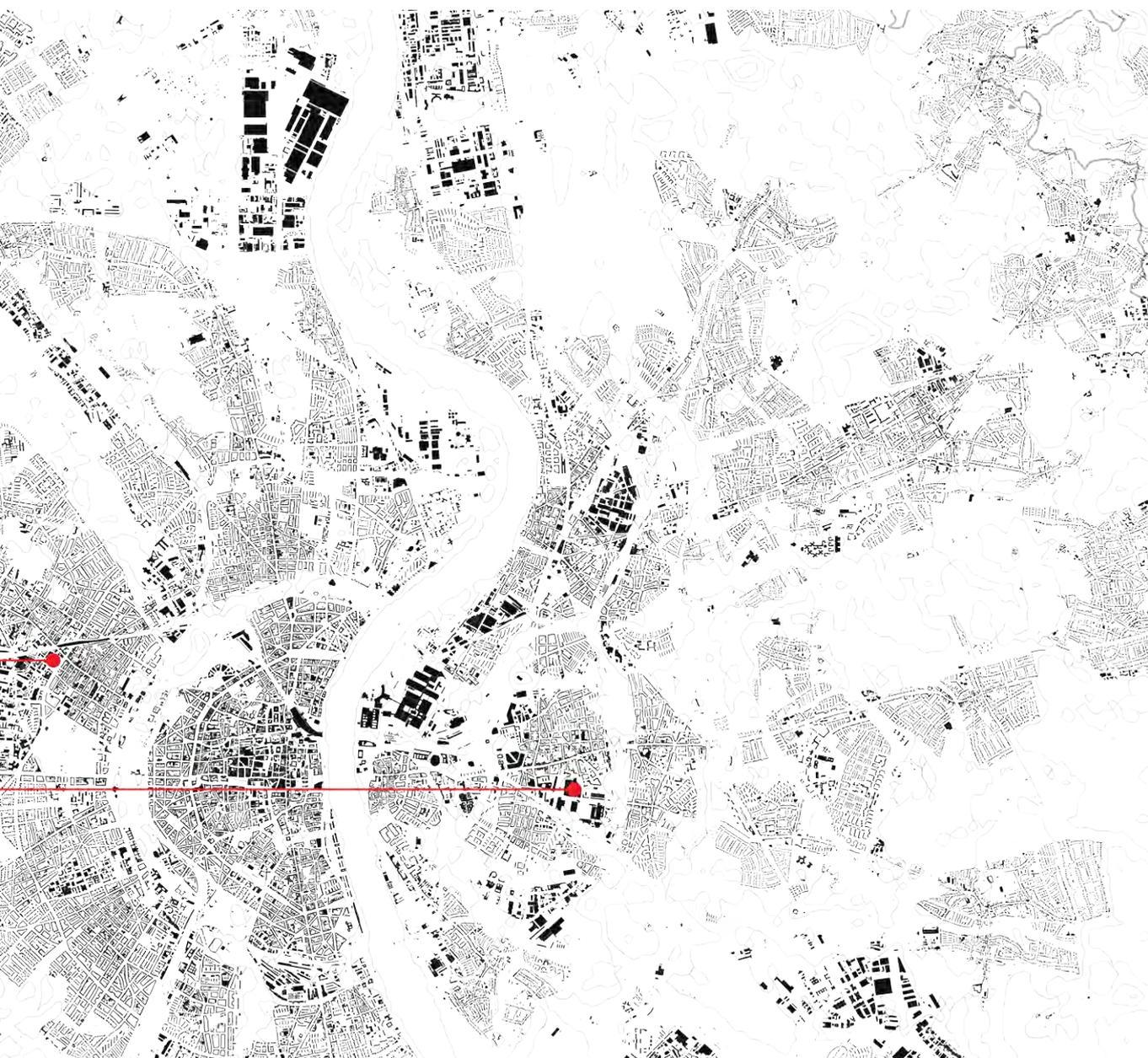
Für diese drei Fallbeispiele wurden Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Die Standorte weisen unterschiedliche Größenordnungen, Ausgangssituationen und Entwicklungsperspektiven auf. Teilweise bestehen bereits kreativ und kulturell genutzte Räume, die es zu sichern gilt, oder es besteht ein großes Potenzial und Interesse für die Entwicklung entsprechender Nutzungen.

Im Rahmen einer vergleichenden Gegenüberstellung der Ausgangssituation wurden verschiedene Aspekte und Charakteristika, wie die räumlichen und planerischen Rahmenbedingungen, die ehemaligen, die bestehenden und die geplanten Nutzungen sowie die beteiligten Akteure dargestellt.

Es wurden bestehende und ggf. zu erwartende Konflikte und Probleme deutlich. Hieraus ließen sich Handlungserfordernisse ableiten, zu denen Handlungsempfehlungen formuliert wurden. Die Handlungsempfehlungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Maßnahmen und Instrumente des Maßnahmenkatalogs. Es erfolgte eine Konkretisierung in Bezug auf die Anwendung für den jeweiligen Standort. Zur weitergehenden Erläuterung sind die übergeordneten textlichen Beschreibungen des Maßnahmenkatalogs heranzuziehen.





ALLGEMEINE UND ÜBERGEORDNETE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Ergänzend zu den fallspezifischen Handlungsempfehlungen für die drei ausgewählten Kölner Standorte bestehen allgemeine und übergeordnete Handlungserfordernisse zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung Kölns.

Besonders die unter Kapitel 3, Kommunikation intern und extern (Seite 68-79) aufgeführten Maßnahmen sind möglichst übergreifend umzusetzen. Dabei hängt eine erfolgreiche Umsetzung maßgeblich vom politischen Willen, der Haushaltslage und der personellen und finanziellen Ausstattung der jeweiligen Fachämter ab.

Für alle weiteren Maßnahmen des Katalogs liegt die Entscheidung bei der Verwaltung, ob diese jeweils bedarfsgerecht und bezogen auf einen konkreten Einzelfall zum Einsatz kommen sollen, oder im Sinne einer generellen Verbesserung der Integration von Kreativräumen in die Stadtplanung im Falle vergleichbarer Aufgabenstellungen / Planungen übergeordnet angewendet werden sollen.

Konkret wird unter Kapitel 3 eine stärkere Berücksichtigung von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen bei der Planung und Genehmigung empfohlen, sowie die Einrichtung einer übergeordneten Stelle zur Beratung, Koordination und (temporären) Raumvermittlung, wodurch sich die Rahmenbedingungen für die Sicherung und die Entwicklung von Kreativ- und Kulturräumen in Köln grundlegend verbessern würden.

Der vorliegende Maßnahmenkatalog stellt eine umfangreiche, jedoch nicht als abgeschlossen zu betrachtende Auflistung von Maßnahmen und Instrumenten dar. Generell ist bei der Betrachtung konkreter Fallbeispiele stets der gesamte Katalog auf seine Anwendbarkeit zu prüfen. Für die folgenden drei Kölner Fallbeispiele stellen die beschriebenen Maßnahmen Handlungsoptionen bezogen auf den aktuellen Sach-, Planungs-, und Entwicklungsstand dar. Bei einer Änderung der Ausgangsbedingungen können weitere Maßnahmen erforderlich werden.



Hallen Kalk



Heliosgelände



Volkhovener Weg

FALLBEISPIEL 01

HALLEN KALK





HALLEN KALK AUSGANGSSITUATION

Stadträumliche Lage

Das Areal befindet sich im rechtsrheinischen Stadtteil Köln-Kalk, Quartier Kalk-Süd zwischen Neuerburgstraße, Wiersbergstraße, Christian-Sünner-Straße und Dillenburger Straße. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Hauptbahnhof / Dom) beträgt ca. 4,5 km.

Das Gebiet ist durch die Stadtbahnlinien 1 und 9 sowie über die Busse 159, 179 und 193 mit dem übrigen Stadtgebiet und dem Zentrum verbunden. Der Bus- und Stadtbahnhaltepunkt Kalk Kapelle befindet sich rd. 500 m nördlich des Areals, mehrere Bushaltestellen der Linie 193 sind in weniger als 100 m zu erreichen. Am rd. 700 m entfernten Haltepunkt Köln Trimbornstraße besteht zudem Anschluss an den S- und Regionalbahnverkehr der Deutschen Bahn.

Größe Gesamtareal / Flächen für kulturelle und kreative Nutzungen

Das ehemals industriell genutzte Plangebiet umfasst 7,7 ha. Die nach derzeitigem Planungsstand für mögliche kulturelle Nutzungen vorgesehenen Bestandshallen 58 (vorgesehene Nutzung Werkstätten) und 63 (vorgesehene Nutzung Werkstätten, Ateliers, Gastronomie) verfügen über eine Grundfläche von 3.990 m² bzw. 1.440 m². Der aktuelle Entwurfsstand sieht darüber hinaus die Umnutzung weiterer Bestandsgebäude zu kulturellen Zwecken sowie Neubauten für Gewerbe und Ateliers vor.

Geschichte Hallen Kalk Areal

Das gesamte Gelände war ab den 1850er Jahren Teil des Produktionsstandortes des Maschinenbauherstellers Klöckner Humboldt Deutz AG (KHD AG). Ende der 1990er Jahre wurde die Produktion durch die KHD AG im Bereich des Plangebiets aufgegeben. Das Maschinenbau-Unternehmen McNally Bharat Engineering (MBE später Cologne Engineering) führte die Produktion in den Hallen 70 und 71 bis 2016 fort.

Im Rahmen des wirtschaftlichen Strukturwandels musste der Produktionsstandort des Industrieanlagen- und Motorenherstellers Klöckner-Humboldt-Deutz AG in Köln-Kalk in den 1990er-Jahre nahezu komplett aufgegeben werden. Die Flächen des Unternehmens wurden sukzessive an die Stadt übertragen. Durch ein von der Stadt Köln beschlossenes Verkaufs-, Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium für den Bereich zwischen Rolshover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße und nördlich der Dillenburger Straße ver-

blieb das Areal in städtischem Eigentum. Die Übertragung und der langfristige Verbleib der Flächen in städtischem Besitz stellten eine richtungsweisende Entscheidung für die zukünftigen Entwicklungen dar.

Eigentums- und Mietverhältnisse

Das gesamte Areal befindet sich im Besitz der Stadt Köln.

Stadtteil / Entwicklung

Innerhalb der Umgebung fand in den letzten Jahren ein Transformationsprozess statt. Im Osten der Hallen wurden ehemalige großflächige Industrie- und Gewerbebauten in kleinere Einheiten unterteilt, die heute durch Gewerbetreibende, Handwerksbetriebe oder Dienstleister genutzt werden. Darüber hinaus siedelten sich südlich der Dillenburger Straße neue Industrie- und produzierende Gewerbebetriebe in teilweise großflächigen Neubauten an.

Teile der unmittelbar nördlich des Plangebiets gelegenen Kaiserin-Theophanu-Schule befinden sich aktuell im Umbau, einzelne Klassenräume wurden temporär in Container verlegt.

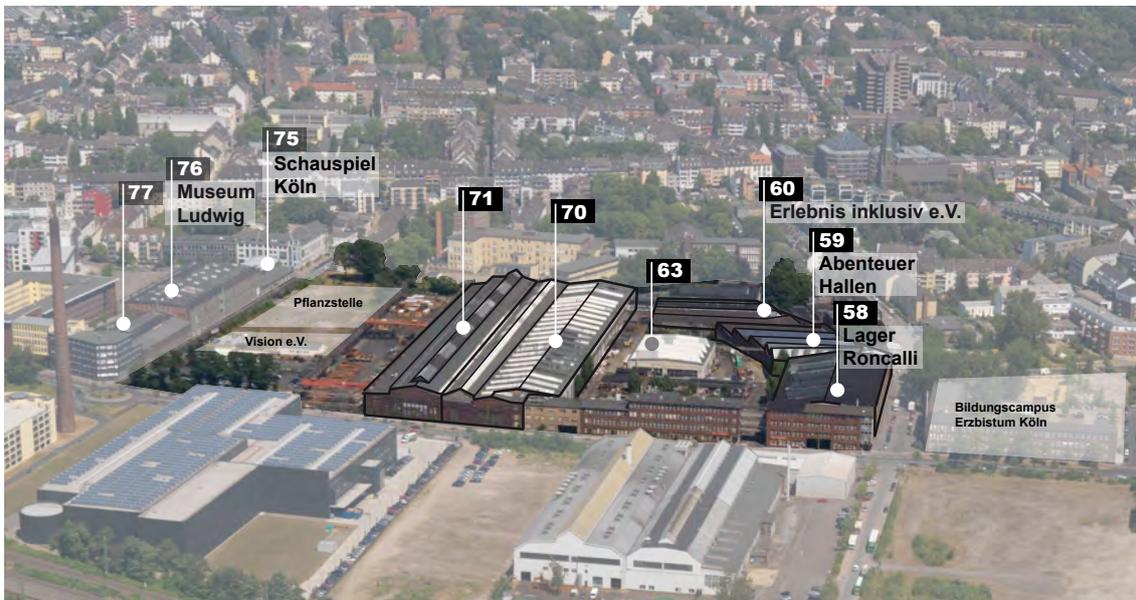
Generell ist seit einigen Jahren eine zunehmende Wohnbautätigkeit in Kalk im Gange. Ehemalige Industrieflächen (Robertstraße), Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (Kaufhof- und Maltesergelände) werden derzeit wohnbaulich entwickelt. Der Kalker Süden entwickelt sich somit immer mehr vom Industrie- und Gewerbestandteil hin zu einem Wohnstandort.

Nutzungen der Umgebung

Die Umgebung der Hallen Kalk ist durch eine Mischung aus großmaßstäblichen industriellen und gewerblichen Nutzungen im Süden und einer kleinteiligeren Wohnbebauung mit kleineren Ladenlokalen und Gastronomiebetrieben im Norden geprägt. Westlich des Areals befinden sich große Verwaltungsbauten, nördlich befindet sich das Gelände einer Schule.

Nutzungen auf dem Areal der Hallen Kalk

In der Halle 59 wird die Abenteuer Halle Kalk durch die Jugendzentren Köln gGmbH betrieben. Teilbereiche der Verwaltungsbauten im südlichen Randbereich des Plangebietes an der Dillenburger Straße sind vermietet. Im westlichen Randbereich des Plangebiets, befinden sich an der Neuerburgstraße Grundstücke und kleinere Gebäude, welche von den Vereinen grenzenlos gärten



Schrägluftbild des Gesamtareals der Hallen Kalk, Darstellung der Nutzungen

e.V. und Vision e.V. (zwischen-) genutzt werden.

Obwohl Teilbereiche des Plangebietes genutzt werden, überwiegt in der Flächenbilanz und in der Außenwirkung der Gebäude der Leerstand.

Städtebauliche Bedeutung

Das Areal der Hallen Kalk stellt eine erhebliche Chance für den Stadtteil und dessen Weiterentwicklung dar. Die Nachnutzung der beeindruckenden historischen Industriearchitektur und die Öffnung des jahrzehntelang abgeschotteten Areals bieten das Potenzial einer städtebaulichen Entwicklung mit großer Strahlkraft.

Die Potenziale des Gebäudebestandes sind aufgrund ihrer Größe und Weitläufigkeit enorm.

Halle 58, ca. 3.990 m²:

Größtenteils Leerstand. Der südliche Bereich des Gebäudes ist als Bürogebäude ausgebildet. Ein Teilbereich der Verwaltungsräume wird als Büro genutzt.

Halle 59, ca. 2.984 m²:

In dem Industriebau wird die Abenteuerhalle Kalk von der Jugendzentren Köln gGmbH betrieben.

Halle 60 ca. 3.688 m²:

Aktuell Leerstand. Zukünftig ist eine Nutzung durch den Verein Erlebnis inklusiv e.V. angedacht.

Halle 63 ca. 1.440 m²:

Aktuell Leerstand. Südlich der Halle befinden sich kleinere, ebenfalls leerstehende Lagergebäude.

Verwaltungsgebäude

Dillener Str 63, 65, 69:

Größtenteils Leerstand. Teilbereiche der ehemaligen Verwaltungsgebäude der Klöckner-Humboldt-Deutz AG werden nachgenutzt.

Halle 70 ca. 10.022 m², Halle 71 ca. 7.094 m²:

Aktuell Leerstand. Die beiden in Nord-Süd Richtung ausgerichteten, großflächigen Hallen 70 und 71 sind besonders prägend innerhalb des ehemaligen Werkareals.

HALLEN KALK PLANUNGSPROZESS

Planungen in der Umgebung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln weist einen Großteil des Areals als Industriefläche aus. Die Hallen 59 und 60 sind als Gemeinbedarfsfläche eingetragen, im nördlichen Randbereich des Geländes ist eine Grünfläche eingetragen, welche Neuerburgstraße und Wiersbergstraße miteinander verbindet und zwischen dem Areal der Hallen Kalk und der nördlich angrenzenden Kaiserin-Theophanu-Schule liegt.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht noch kein Bebauungsplan für das Gesamtareal. Für den nördlichen Teil des Betrachtungsraumes gilt seit 2015 der rechtskräftige Bebauungsplan „Wiersbergstraße“ 70449 / 09. Dieser erstreckt sich zwischen Neuerburgstraße, Wiersberg- und Christian-Sünner-Straße. Der Plan umfasst den Schulstandort der Kaiserin-Theophanu-Schule an der Kantstraße, einen geplanten öffentlichen Grünzug in Ost-West Richtung und die Abenteuerhallen Kalk als Jugendeinrichtung.

Beteiligungs- und Planungsverfahren

Im Jahr 2017 wurden drei interdisziplinäre Planungsteams mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für den gesamten Betrachtungsraum einschließlich der Entwicklung von Nutzungsvorschlägen für die einzelnen Bestandshallen und Freiflächen beauftragt. Im Rahmen des öffentlichen, dialogisch angelegten, kooperativen städtebaulichen Werkstattverfahrens bestanden umfangreiche Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit.

Der Siegerentwurf des Planungsteams um BeL Sozietät für Architektur wurde anschließend in Form einer Machbarkeitsstudie überarbeitet und weiterentwickelt. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde erneut durch eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung flankiert.

Die Belange von Kulturschaffenden und Kreativen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ebenso berücksichtigt wie die spezifischen Anforderungen anderer NutzerInnen. Besonders der Wille der lokalen Akteure zu einer vielfältigen, kulturellen und kreativen Nutzung des östlich gelegenen Innenhofes wurde deutlich.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens begonnene enge Kommunikation mit den Akteuren vor Ort sollte im weiteren Verfahren fortgesetzt werden, um deren

Bedarfe und spezifischen Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten soweit möglich in die Planungen einfließen zu lassen.

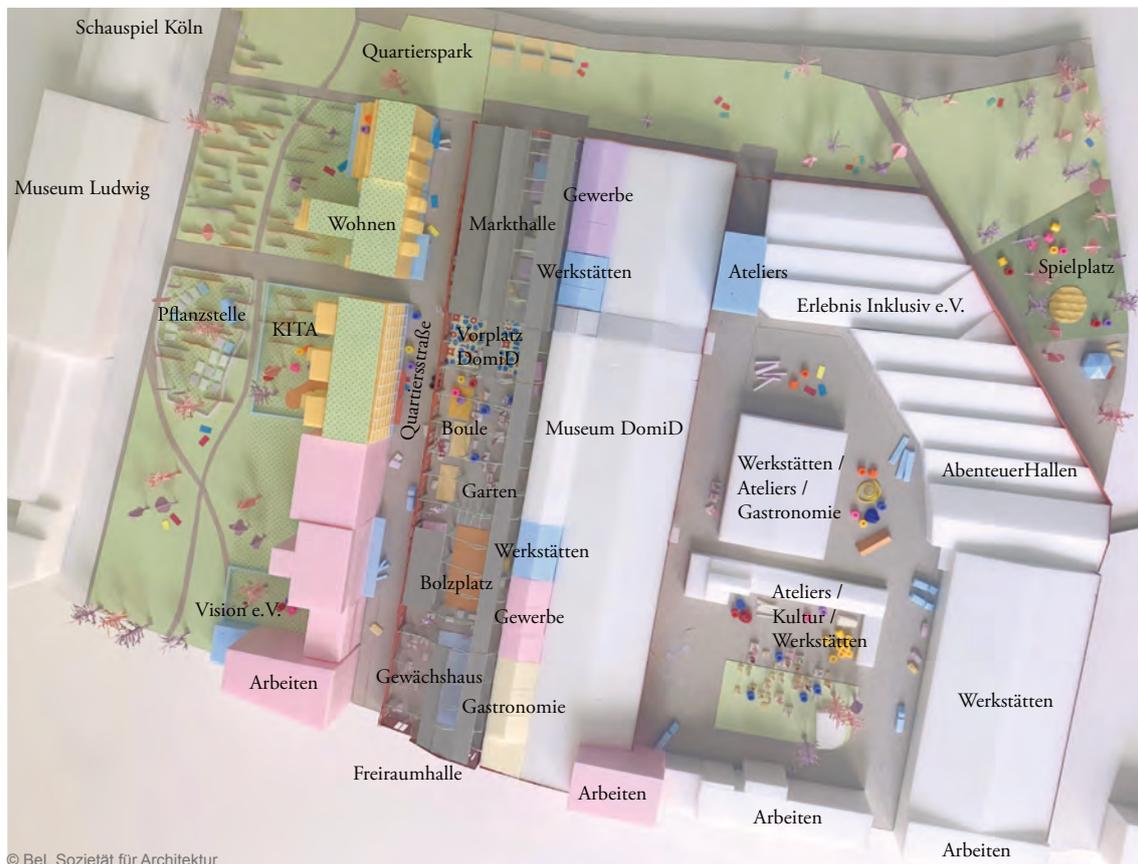
Städtebauliches Planungskonzept, Entwurfsbeschreibung der Machbarkeitsstudie

Entsprechend der aktuellen städtebaulichen Planung sollen die Hallen Kalk zu einem Quartier mit umfangreichen Angeboten für die Öffentlichkeit entwickelt werden. Besonders im Bereich der Freiraumhalle, einem innovativen Freiraum mit zahlreichen Angeboten aus den Bereichen Sport, Kommunikation, Aufenthalt etc., ist ein hohes Maß an Interaktionspotenzial mit dem ansonsten dicht bebauten städtischen Umfeld zu erwarten.

Maßgeblich für die Weiterentwicklung der Hallen Kalk ist die Erhöhung der Zugänglichkeit des Gebietes, der Erhalt der industriellen Identität, eine hohe Nutzungsmischung und die Schaffung neuen Freiraums. Über eine weitestgehend autofreie, fußläufige Erschließung und die Mischung der Nutzungen soll Gemeinschaftlichkeit und Urbanität entstehen. Die Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten unterstreicht das vielfältige Erscheinungsbild.

Der als Park gestaltete Freiraum, welcher die Hallen im Westen, Norden und Osten umgibt, soll Grünflächen bieten, die innerhalb des dicht bebauten Stadtteils Köln-Kalk dringend gebraucht werden. Ergänzt werden diese durch den öffentlichen Raum der Freiraumhalle, hier sind Nutzungen wie ein Marktplatz, Gewächshaus, eine Boule Bahn etc. vorgesehen.

Für die Belange von Kulturschaffenden und Kreativen sind besonders die zu erwartenden Entwicklungen im Bereich des Innenhofs im östlichen Bereich des Quartiers relevant. Dieser zeichnete sich in allen Planungsständen durch eine hohe Nutzungsvielfalt aus. Nutzungen aus dem kulturellen und kreativen Bereich sollen dementsprechend hier konzentriert werden. Die hofförmige Anordnung der bestehenden Industriehallen bietet vielfältige Möglichkeiten für gewerbliche und kulturelle Angebote, Werkstätten, Ateliers und Gastronomie. Ergänzt werden sollen die neuen Nutzungen durch das bestehende Angebot der Abenteuerhallen. Für den gesamten Bereich des Innenhofs besteht somit das Potenzial eines vielfältigen Ortes, welcher durch die bereits bestehende, aktive Bürgerschaft und lokale



© BeL. Sozietät für Architektur

Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung der Hallen Kalk als Modelldarstellung

KünstlerInnen genutzt und bespielt werden kann. Im Verlauf des Beteiligungsverfahrens etablierte sich für den knapp 12.000 m² großen Innenbereich und die darauf liegenden bzw. die diesen umgebenden Gebäude der Begriff „Kulturhof“. Der industrielle Charakter soll erhalten bleiben, die großzügige Dimensionierung des umbauten Außenraums trägt wiederum zur Verbesserung der Freiflächenbilanz innerhalb des gesamten Quartiers bei.

Betreiber, Nutzerinitiativen, Akteurskonstellation

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes (Machbarkeitsstudie) können noch keine Betreiber und Nutzer genannt werden. Die Planungen sehen nach jetzigem Stand den Erhalt aller bestehenden Nutzungen (Abenteuerhalle, Pflanzstelle, Vision e.V.) an ihrem jetzigen Standort bzw. in der direkten Umgebung vor.

Das Museum DOMiD, Dokumentationszentrum und Museum über die Migration in Deutschland e.V., kommt während der Bearbeitung der Machbarkeitsstu-

die als Nutzung für die Halle 70 ins Spiel. Für die Halle 60 wird von einer Nutzung durch den Verein Erlebnis inklusiv e.V. ausgegangen, welcher Sport, insbesondere Trendsportarten, als inklusives Angebot für Menschen mit und ohne Behinderung bietet.

Kulturschaffenden und Kreativen sollen wie beschrieben Räumlichkeiten im östlichen Bereich des Areals zur Verfügung gestellt werden.

Organisation und Vernetzung der lokalen Akteure

Das langfristig angelegte Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung festigte das vielfältige Netzwerk lokaler und überlokaler Akteursgruppen, Initiativen, Interessensgemeinschaften und Vereine. Diese sind den Themenfeldern Kunst und Kultur, Soziales, Integration, Inklusion, Quartiersentwicklung, Ökologie und Naturschutz zuzuordnen. Zu nennen sind hierzu z. B.: Bürgerinitiative Hallen Kalk; Bürgerinitiative Mehr Grün in Kalk, Leitbild Köln 2020, Geschichtswerkstatt Kalk e.V., Integrationshaus e.V.; Kulturhof e.V. i.G., KUNTS e.V., Chris Mock, parto gUG, STADTRAUM 5und4 e.V., Stiftung KalkGestalten, Vision e.V. und weitere.

Interessenslagen

Gemeinsame Interessen der lokalen Akteure sind die Reduzierung der versiegelten und bebauten Fläche zugunsten von mehr Grünflächen, die Minimierung des motorisierten Verkehrs innerhalb des Areals und die baldmöglichste Zwischennutzung des sogenannten Kulturhofs.

Vielfach wurde die Forderung einer langfristig gemeinwohlorientierten Entwicklung des Gesamtareals möglichst in Form einer Genossenschaft, Bürgerstiftung o.ä., sowie die Berücksichtigung aller Einkommensgruppen bei der Mietpreisgestaltung gestellt. Deutlich wurde die ablehnende Haltung gegenüber hochpreisigen Entwicklungen im Bereich Wohnen und Arbeiten und einer rein kommerziellen Nutzung der Hallen 70 und 71. Teilweise bestanden generell ablehnende Haltungen gegenüber baulichen Entwicklungen innerhalb des Plangebiets oder unrealistische Vorstellungen zur Nachnutzung der Gebäude.

Zwar sind die Interessenslagen zunächst im baulichen Bereich sowie in der Sozialverträglichkeit und Gemeinwohlorientierung angesiedelt, doch kommen die

Forderungen auch den Entwicklungsmöglichkeiten von kulturell genutzten Räumlichkeiten innerhalb des Areals zugute. Besonders die vielfältige Nutzungsmischung des Quartiershofs bzw. des Kulturhofs, mit einem Mix aus Ateliers und Ausstellungsräumen, Veranstaltungsräumen und Gastronomie sowie niedrigschwellige Zwischennutzungsmöglichkeiten stellte eine der gemeinsamen Forderungen aller Akteure dar.

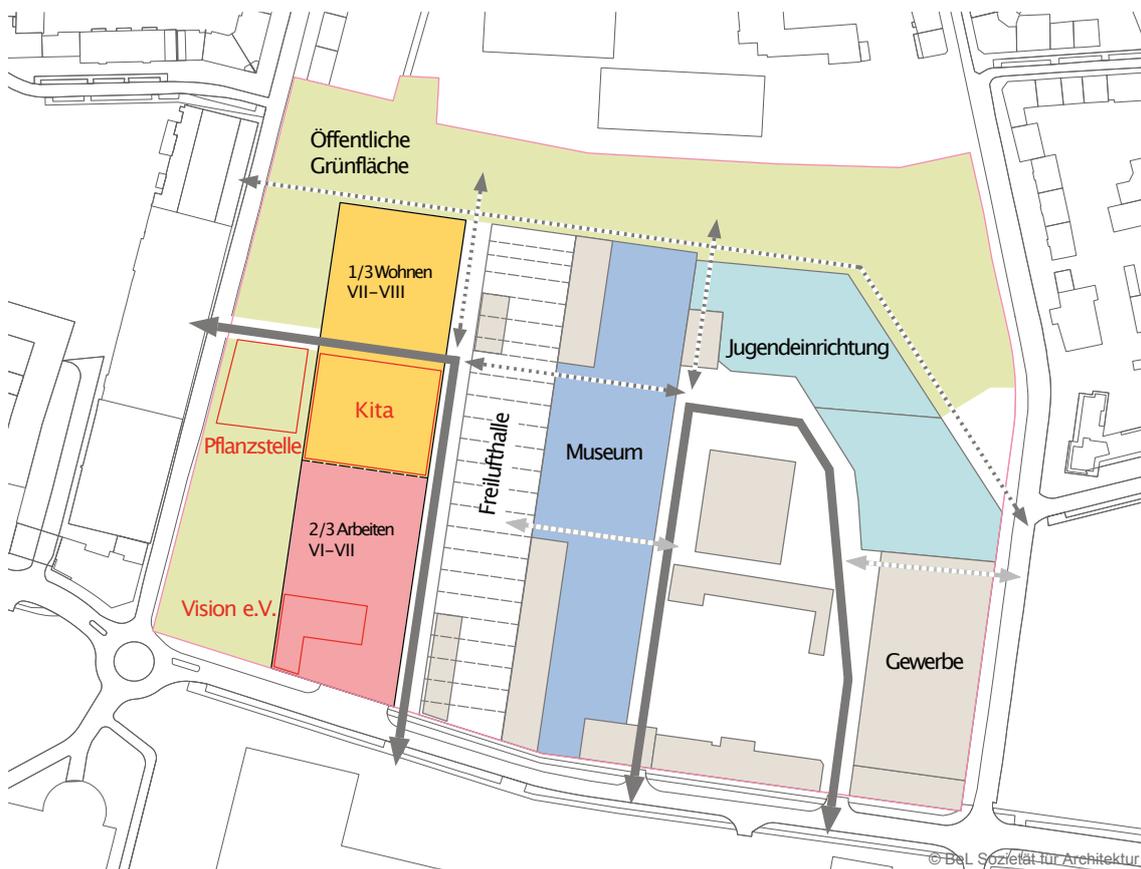
Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Das seit Frühling 20017 andauernde öffentliche Beteiligungsverfahren zur Weiterentwicklung der Hallen Kalk fand im Sommer 2019 seinen vorläufigen Abschluss. Das öffentliche Werkstattverfahren hatte dazu beigetragen, die Planungen mit den lokalen Gegebenheiten abzugleichen und entsprechend den Anforderungen der BürgerInnen und den lokalen Bedarfen weiterzuentwickeln. Zwischen den unterschiedlichen Interessenslagen wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vermittelt, die vorgestellten Planungen wurden entsprechend den Anregungen mehrfach überarbeitet.

Für den Bereich der Kulturschaffenden und Kreativen kann zusammengefasst werden, dass die Schaffung zusätzlicher Angebote an Werkstätten, Ateliers und Kulturräumen sowie deren räumliche Konzentration im Bereich der Freiraumhalle und besonders im Kulturhof begrüßt wird. Es besteht der Wunsch nach einer baldmöglichsten Zwischennutzung der Flächen.

Bereits zum aktuellen Planungsstand der Machbarkeitsstudie besteht seitens der Kulturschaffenden und Kreativen ein stadtweites Interesse an den Entwicklungen, besonders bezogen auf die Verfügbarkeit von Flächen für kulturelle, kreative und künstlerische Nutzung.

Ausschlaggebend für die zukünftige Entwicklung wird die Frage nach einem Entwicklungsmodell und Projektträgern sein, bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vielfach die Forderung nach gemeinwohlorientierten Trägern und Entwicklern gestellt.



Strategischer Plan Hallen Kalk

© BeL Sozietät für Architektur

Strategischer Plan

Der Strategische Plan fasst zum Abschluss des Beteiligungsverfahrens die Nutzungsverteilung zusammen. Kulturelle und Kreative Nutzungen wie Ateliers, Ausstellungs- und Veranstaltungsorte wurden im Verlauf des gesamten Verfahrens gefordert und dementsprechend in den Planungen vorgesehen. Im Strategischen Plan sind diese unter der Bezeichnung Gewerbe zusammengefasst.

Besonders im Bereich des Quartiershofs bzw. Kulturhofs findet sich eine räumliche Konzentration von Gewerbeflächen. Deren Lage eignet sich aufgrund der

räumlichen Trennung zur Wohnnutzung im Westen des Quartiers auch für lärmemittierende Nutzungen wie z. B. Musikspielstätten, Veranstaltungs- und Proberäume, Clubs etc.

Die Bestandsgebäude decken die gesamte Bandbreite von ehemaligen Verwaltungsbauten, Werkstattgebäuden, Lagerräumen bis hin zu großflächigen Industriehallen ab und ermöglichen so die Berücksichtigung unterschiedlicher Raumanforderungen.

Vorgesehen sind ebenso Ergänzungsbauten als Neubauten welche einer kulturellen / kreativen Nutzung zugeführt werden sollen.



Öffentliches Beteiligungsverfahren Hallen Kalk

Eine umfangreiche Dokumentation des Verfahrens und der Beteiligungsergebnisse findet sich unter:
www.hallen-kalk.de



Innenraum der Halle 70

HALLEN KALK HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

1. PROJEKTENTWICKLUNG UND SICHERSTELLUNG EINER KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFTLICHEN ZIELSETZUNG

Vergabeverfahren und Vergabekriterien

vergleiche Maßnahme 1.2, Seite 36

Handlungserfordernis

Durch die Anwendung der unter 1.2 beschriebenen Vergabeverfahren besteht die Möglichkeit, die Realisierung der angestrebten, vielfältigen Nutzungsmischung als Vergabekriterium zu definieren und somit eine kulturelle Nutzung als Zielsetzung möglichst langfristig zu sichern.

Handlungsempfehlungen

Von den beschriebenen Vergabeverfahren (Konzeptvergabe, Vergabe mit Festpreis, Bestgebotsverfahren) bietet das Konzeptvergabeverfahren die umfangreichsten Einflussmöglichkeiten auf die zukünftige Entwicklung und entkoppelt diese am stärksten vom Bestreben nach reiner Gewinnmaximierung.

Zur Sicherstellung der Umsetzung der bestehenden Planungen, welche sich besonders durch ihre Nutzungsmischung und Vielfalt auszeichnen, stellt das Konzeptvergabeverfahren somit ein geeignetes Instrument dar.

Zunächst ist eine nähere Definition der kulturellen und kreativen Nutzungen notwendig, welche auf dem ehemaligen Werksareal verortet werden sollen. Um diese dem gesamtstädtischen und lokalen Bedarf entsprechend vorzunehmen, sind Fachämter und Fachausschüsse sowie verschiedene Akteure aus den Bereichen Kunst und Kultur zu beteiligen. Innerhalb der Ausschreibung sollte der für kulturelle und kreative Nutzungen vorgesehene Flächenanteil benannt werden. Ebenfalls sollten kulturell zu nutzende Gebäude bzw. Gebäudeteile räumlich definiert werden. Es besteht die Möglichkeit Festlegungen bezüglich der dafür zu entrichtenden maximalen Mieten zu treffen.

Bei der Definition der Vergabekriterien (Art der kulturellen Nutzung, Flächenanteil, Verortung) ist zu berücksichtigen, dass Ausschreibungen zur Konzeptvergabe in angemessenem Maße detailliert sein sollten. Durch ein möglichst klares Programm bzw. eine Vorplanung können negative Auswirkungen auf benachbarte Baufelder ausgeschlossen werden. Jedoch sind innerhalb der Ausschreibung auch „Spielräume“ für eine möglichst große Vielfalt an Nutzungskonzepten sinnvoll.

Im Falle der Hallen Kalk besteht bereits ein umfangreiches Netzwerk an Initiativen, Vereinen und sonstigen Akteursgemeinschaften, die Interesse an einer Nutzung im Bereich des Kulturhofes haben. Bei der Ausschreibung sollten sich diese beteiligen, um gemeinsam mit potenziellen Investoren, Bauträgern etc. bedarfsgerechte, realitätsnahe Konzepte zu erarbeiten.

Seitens der Verwaltung sind Qualitätskriterien für die Bewertung der eingereichten Konzepte zu definieren, welche eine Entwicklung im Sinne der im Beteiligungsverfahren erarbeiteten Planungen gewährleisten.

Eine Orientierung an vergleichbaren, bereits durchgeführten Verfahren und ein Austausch mit den beteiligten Verwaltungen ist hinsichtlich der Übertragung von Erfahrungswerten sinnvoll.

Erbbaurecht

vergleiche Maßnahme 1.3 Seite 38

Handlungserfordernis

Erbbaurechte ermöglichen innerhalb einer durch Wachstum und zunehmende Flächenverknappung gekennzeichneten Stadt wie Köln die langfristige Sicherung von gesellschaftlich wichtigen kulturellen Räumen und Angeboten und deren Entkoppelung von rasant steigenden Mietpreisen und Grundstückspekulationen für die Dauer des Erbbaurechtvertrags (meist 99 Jahre).

Handlungsempfehlungen

In Abstimmung mit dem Strategischen Plan, den Nutzungszuweisungen des architektonischen Konzeptes und den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind seitens der Verwaltung Teilbereiche bzw. Grund-

stücke zu definieren, welche als Erbbaurecht vergeben werden sollen.

Im Falle einer beabsichtigten Nutzung dieser Flächen durch Kulturschaffende und Kreative sind Fachämter und Fachausschüsse aus den Bereichen Kunst und Kultur zu beteiligen.

Je nach Planungsstand sind im Falle der Errichtung eines Neubaus durch den Erbbaurechtnnehmer die am Verfahren beteiligten Architekten miteinzubeziehen.

Vor Ort bestehende Initiativen, Vereine und sonstige Akteursgemeinschaften haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bereich des Kulturhofs bereits Nutzungsideen formuliert und sollten im Falle einer geplanten Erbbaurechtsvergabe frühzeitig miteinbezogen und über ihre Möglichkeiten der Mitgestaltung informiert werden.

Eine Kombination aus den bereits beschriebenen Vergabeverfahren und dem Erbbaurecht ermöglicht sowohl die Maximierung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten im Bereich der Vergabe als auch eine hohe Absicherung von kulturellen Nutzungen gegenüber rein marktwirtschaftlichen Interessen.

Durch die Verwaltung ist proaktiv Kontakt zu Stiftungen oder anderen Gesellschafts- bzw. Körperschaftsformen aufzunehmen, welche in Ihrer inhaltlichen Ausrichtung der geplanten Nutzungsmischung aus Kultur, Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistung und sozialen Angeboten entsprechen.

Kommunale Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaften

vergleiche Maßnahme 1.6, Seite 44

Handlungserfordernis

Die Hallen Kalk stellen durch ihre aktuell vorhandenen, umfangreichen Flächenreserven innerhalb der Stadt Köln ein Alleinstellungsmerkmal dar. Entsprechend den bestehenden Planungen soll ein relativ großer Anteil der bedeutsamen Industriearchitektur künftig kulturellen Nutzungen zugeführt werden. Da sich das Areal im städtischen Eigentum befindet, bietet sich die Entwicklung durch eine kommunale Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft an. Darüber hinaus könnte die Gesellschaft bzw. eine eigens zu grün-

dende Stelle oder Tochtergesellschaft die Entwicklung, Realisierung, Vermietung und Verwaltung der kulturell und kreativ genutzten Flächen und Räume übernehmen, um eine effektive Koordination der Räumlichkeiten und deren bedarfsgerechte Vergabe an MieterInnen aus dem kulturellen Bereich und der Kreativwirtschaft langfristig sicherzustellen.

Handlungsempfehlungen

Die beabsichtigte Weiterentwicklung der Hallen Kalk zu einem urbanen Stadtbaustein mit vielfältigen Nutzungen und einem hohen Anteil an kulturell genutzten Räumlichkeiten und Angeboten bietet das Potenzial, um eine in Köln noch nicht vorhandene kommunale Entwicklungsgesellschaft für Kreativräume und kulturelle Raumbedarfe zu initiieren und zu erproben.

Diese könnte zunächst die Transformation der Hallen Kalk begleiten und koordinieren, um sich perspektivisch gesamtstädtisch um die räumlichen Belange von Kulturschaffenden und Kreativen zu kümmern.

Entwicklung eines Kreativquartiers

vergleiche Maßnahme 2.2, Seite 50

Handlungserfordernis

Im städtebaulichen Konzept sind im östlichen Teil des Plangebiets (sog. Quartiershof bzw. Kulturhof) verschiedene Nutzungen aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft vorgesehen. Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen wird empfohlen ein Kreativquartier zu entwickeln.

Das Areal befindet sich in städtischem Besitz. Angrenzend befindet sich keine Wohnbebauung, entsprechend den Planungen ist eine solche auch zukünftig im direkten Umfeld des Hofes nicht vorgesehen. Die Gebäudesubstanz sowie die Räumlichkeiten eignen sich für kulturelle und kreative Nutzungen. Das Areal weist eine integrierte Lage mit guter ÖPNV-Anbindung auf.

Die Entwicklung eines Kreativquartiers in der Größe des Kulturhofes stellt angesichts der zunehmend angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt und dem fehlenden Angebot an kulturell nutzbaren Räumen innerhalb Kölns eine große Chance dar. Darüber hinaus sind von einem vielfältigen, kulturell geprägten Ort in

dem verdichteten und durch komplexe Problemlagen gekennzeichneten Stadtteil positive Impulse für das Umfeld zu erwarten.

Handlungsempfehlungen

Zeitliche Priorisierung der Realisierung des Kreativquartiers zu Beginn der baulichen Umsetzungsphase, um die dort entstandenen positiven Ansätze zur Adressbildung der Hallen Kalk zu nutzen. Durch die damit einhergehende Erhöhung des Bekanntheitsgrads des Areals ergeben sich vielfältige positive Effekte für die Realisierung und Veräußerung der weiter westlich vorgesehenen Baufelder.

Langfristige Etablierung des Kreativquartiers und des Gesamtareals der Hallen Kalk als ein zentraler und vielfältiger Ort im rechtsrheinischen Köln. Nutzung der Strahlkraft des Areals für die weitere Entwicklung des Kalker Südens.

Langfristiger Verbleib der Flächen in städtischem Besitz. Gründung einer zentralen Koordinierungsstelle (im Sinne einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft für Kreativräume und kulturelle Raumbedarfe) zur Koordinierung der Vermietung und Organisation der weiteren Abläufe.

Alternativ Überführung der Räumlichkeiten in eine Genossenschaft der vor Ort tätigen kulturellen NutzerInnen. Verwaltung, Organisation und Außendarstellung des Kreativquartiers durch die Genossenschaft.

Planungskooperation und Beteiligungsverfahren

vergleiche Maßnahme 2.3, Seite 52

Handlungserfordernis

Das bereits beschriebene, umfangreiche Beteiligungsverfahren ist maßgeblich mitverantwortlich für eine abgestimmte, bedarfsgerechte Planung der zukünftigen Entwicklung der Hallen Kalk, welche von den lokalen Akteuren und der Öffentlichkeit getragen wird.

Um einen weiteren, positiven und konfliktfreien Verlauf in den kommenden Phasen der Detailplanung und schrittweisen Umsetzung zu gewährleisten, sollte der bereits organisierte und konsolidierte Kreis lokaler Ak-

teure und Interessensgemeinschaften weiterhin in die Planungen mit eingebunden werden. Dies erfordert ein übergeordnetes, transparentes Konzept der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie spezifische, bedarfsgerechte Beteiligungsformen.

Besonders in Hinblick auf kulturelle und kreative Nutzungen bestehen spezifische Anforderungen an die Ausstattung von Räumen und Gebäuden, wodurch ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit den (potenziellen) zukünftigen NutzerInnen sowie Regelungsbedarf auf planerischer Ebene besteht.

Handlungsempfehlungen

Für die weitere Entwicklung der Hallen Kalk sollten grundlegende Entscheidungen, im Sinne von Weichenstellungen oder Meilensteinen, welche den Beginn einer weiteren Planungs- bzw. Umsetzungsphase markieren, stets durch eine geeignete Form der Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet werden.

Neben der Fortführung des bereits erfolgreich durchgeführten Beteiligungsprozesses der Öffentlichkeit gilt es im zukünftigen Verfahren, spezifischere Formen der Beteiligung anzuwenden, um mit den sich stellenweise bereits abzeichnenden zukünftigen Akteuren zielgerichtet zu abgestimmten Lösungen zu kommen.

VertreterInnen der Kultur- und Kreativwirtschaft sollten als Experten und potenzielle zukünftige NutzerInnen Mitglieder von verfahrensbegleitenden Beratungsgremien sein. Dadurch wird die Transparenz zwischen Verwaltung / Politik und den lokalen Akteuren gesteigert und potenziellen Konflikten vorgebeugt.

Interdisziplinäre Planungsteams aus Kulturschaffenden / Kreativen und StadtplanerInnen und ArchitektInnen gewährleisten Ergebnisse, welche städtebauliche und architektonische Qualitäten mit den spezifischen Anforderungen von NutzerInnen aus dem Kultur- und Kreativbereich in Einklang bringen und sorgen langfristig für eine gesteigerte Akzeptanz und Identifikation.

Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne

vergleiche Maßnahme 2.4, Seite 56

Städtebauliche Verträge

vergleiche Maßnahme 2.7, Seite 62

Handlungserfordernis

Das Aufstellen eines Bebauungsplans ist, ebenso wie damit ggf. verbundene städtebauliche Verträge, meist mit einem vorherigen Grundstücksverkauf an einen Projektentwickler verbunden.

Generell stellt der Verbleib von kulturell genutzten Gebäuden und Arealen in kommunalen Besitz jedoch eine bessere Ausgangsbedingung für die Sicherung und Aufrechterhaltung einer langfristigen kulturellen Nutzung dar.

Im Falle einer Veräußerung von Flächen entfällt für die Kommune die Möglichkeit, die Entwicklungen aktiv und im Sinne einer Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen zu steuern. Bebauungspläne (v.a. Angebotsbebauungspläne) bieten nur begrenzte Möglichkeiten, um eine kulturelle / kreative Nutzung rechtlich zu fixieren.

Da Vorhabenträger und Investoren vorrangig an einer wirtschaftlichen Entwicklung interessiert sind, besteht nur selten die Bereitschaft, die monetär weniger lukrativen kreativen und kulturellen Nutzungen umzusetzen, welche oft auf öffentliche

Unterstützungsleistungen angewiesen sind. Der „stabilisierende Wert“ kultureller Einrichtungen für die umgebende Wohnbevölkerung wird oftmals nicht anerkannt.

Bezogen auf die Hallen Kalk ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird und welche Bereiche des Areals innerhalb des Geltungsbereichs liegen würden. Der Strategische Plan verortet kulturelle Nutzungen überwiegend im östlichen Bereich des Plangebietes (S. 108, unter Gewerbe geführt) in Bestandsgebäuden, was vermuten lässt, dass für deren bauliche Realisierung kein Bebauungsplan notwendig ist. Allerdings befinden sich innerhalb der östlichen Hofrandbebauung zwei Ergänzungsbauten, welche sich in Ihrer Geschossigkeit deutlich vom Bestand unterscheiden und entsprechend der aktuellen Planung in einem Fall auch einer kulturellen / kreativen Nutzung (Ateliers) zugeführt



Ostfassade der Halle 58

werden sollen. Bei den Ergänzungsbauten handelt es sich wiederum um Vorhaben, welche aufgrund ihrer Komplexität die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern.

Handlungsempfehlungen

Durch die gezielte Anwendung bestehender Festsetzungsmöglichkeiten der Baugesetzgebung (Gebietskategorien) können Rahmenbedingungen geschaffen werden, welche die Entwicklung und Sicherung von Kreativräumen begünstigen. Gemischte Baugebetskategorien, insbesondere Urbane Gebiete, eignen sich hierfür besonders, da diese den Anforderungen von Kultur- und Kreativräumen am meisten entsprechen. Zu berücksichtigen sind auch Flächen für den Gemeinbedarf, da diese durch eine dauerhafte Zweckbindung (hier: Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke) privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind.

Generell besteht die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung individuell zu differenzieren und zu gliedern. Sollten besondere städtebauliche Gründe wie z. B. die Errichtung oder der Erhalt kultureller und kreativer Nutzungen aufgrund ihrer positiven Wirkung auf das Umfeld vorhanden und belegbar sein, besteht z. B. die Möglichkeit, die Erdgeschosszone ausschließlich einer kulturellen Nutzung vorzubehalten.

Die Festsetzung von besonders für Kreativräume geeigneten Gebäude- und Raummaße, wie etwa der Geschosshöhen oder Raumgrößen im Erdgeschoss, kann eine Ansiedlung kultureller Nutzungen indirekt begünstigen.

Die Anwendung städtebaulicher Verträge ermöglicht die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung eines im Bebauungsplan definierten Anteils von kreativen und kulturellen Nutzungen. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht z. B. den Schutz kultureller und kreativer Nutzungen durch Veräußerungsbeschränkungen sowie befristete Zweckentfremdungsverbote.

Innerhalb städtebaulicher Verträge besteht die Möglichkeit der Fixierung des Mietpreises für kulturell und kreativ genutzte Räumlichkeiten. In Kombination mit einer Unterstützung der Kulturschaffenden und Kreativen durch kommunale Mietzuschüsse, können Räumlichkeiten sowohl für die NutzerInnen als auch für den Investor rentabel gemacht werden. Zur gezielten und rechtssicheren Anwendung städte-

baulicher Verträge sind fachliche Informationen der Verwaltungen über die rechtlich sichere Formulierung von Vertragsinhalten erforderlich. Ebenfalls hilfreich ist der intra- oder interkommunale Austausch von Formulierungen und Textbausteinen für die Vertragsgestaltung.

Zwischennutzungen und Zwischennutzungsmanagement

vergleiche Maßnahme 5.3 Seite 90

Handlungserfordernis

Leerstehende Immobilien und minder- oder ungenutzte Flächen stellen Potenzialräume dar, die sich für eine temporäre, kreative Nutzung eignen. Bezogen auf die Hallen Kalk kommen unter Berücksichtigung des Strategischen Plans und der vorgeschlagenen baulichen Veränderungen auf dem Areal besonders die Gebäude östlich des geplanten Museums (DOMiD) für Zwischennutzungen in Betracht. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bestandsbauten, welche in das Gesamtkonzept integriert werden. Neben ehemaligen Verwaltungsgebäuden an der Dillenburger Straße sind auch Lagergebäude und großflächige Hallen vorhanden.

Nach dem jahrelangen Leerstand der Hallen würde eine Zwischennutzung der Teilbereiche, welche entsprechend den aktuellen Planungen auch langfristig für eine öffentliche und vielfältige Nutzung vorgesehen sind, zu einer Steigerung der öffentlichen Präsenz, Adressbildung und positiven Wahrnehmung beitragen. Für den durch die Planungen beabsichtigten, heterogenen Charakter im östlichen Teilbereich des Plangebiets können Zwischennutzungen somit „Pioniere“ darstellen, welche sich entweder verstetigen und/oder einen wichtigen Beitrag in der Frühphase der Entwicklung leisten.

Seitens der bisher am Prozess beteiligten lokalen Akteure, Interessensgruppen und Vereine besteht ein großes Interesse an einer zeitnahen Nutzung der Gebäude im Bereich des sog. Kulturhofs in Form von Zwischennutzungen. Die Gruppierungen sind überwiegend im Bereich der selbstinitiierten Quartiersentwicklung, Integration, Dokumentation und im sozialen Bereich tätig, verfügen aber aufgrund ihrer umfangreichen Vernet-

zung auch über Kontakte zu Kulturschaffenden und Kreativen, so dass eine breite Angebotsvielfalt / Nutzungsmischung zu erwarten wäre.

Handlungsempfehlungen

Einrichten einer zentralen Koordinierungsstelle zur Vermittlung der für die Zwischennutzung vorgesehenen Räumlichkeiten. Diese kann innerhalb der Verwaltung angesiedelt werden, oder in Abstimmung mit der Verwaltung vor Ort durch die Akteure selbst betrieben werden. Die Koordinierungsstelle dient als erster Ansprechpartner für Raumanfragen und zur Koordinierung der Abläufe vor Ort. Vertragspartner für die zeitlich begrenzte Vermietung ist die Stadt Köln.

Seitens der Verwaltung ist das Aufstellen und Durchsetzen von klar definierten Rahmenbedingungen für die Befristung der Laufzeit und die Art der Zwischennutzung der Flächen und Räumlichkeiten notwendig. Besonders die vertragsgemäße und konfliktfreie Beendigung des Mietverhältnisses ist klar zu regeln und den ZwischennutzerInnen transparent zu kommunizieren, um spätere Verzögerungen für die auf dem Areal beabsichtigten, weiteren Entwicklungen auszuschließen.

Organisation und Vernetzung von Kulturschaffenden und Kreativen

vergleiche Maßnahme 4, Seite 82

Handlungserfordernis

Der Aufgabenumfang und die Zuständigkeiten einer Organisation / Vernetzung von Kulturschaffenden und Kreativen ist von den Besitzverhältnissen der von Ihnen genutzten Gebäude / Flächen abhängig und somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu bestimmen. Im Falle der Rechtsform einer Genossenschaft mit Grundbesitz oder der Vergabe über das Erbbaurecht sind für die beteiligten Kulturschaffenden und Kreativen sehr viel umfangreichere Rechte und Pflichten vorhanden, als bei dem Zusammenschluss in Form eines Vereins oder eines informellen Netzwerks.

Handlungsempfehlungen

Eine gemeinschaftliche Organisation von Kulturschaffenden und Kreativen, welche innerhalb eines Gebäu-

des oder Gebäudekomplexes tätig sind, ist generell zu empfehlen. Ein solches Netzwerk bringt vielerlei Synergieeffekte mit sich, wie z. B. Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch, zur Effektivitätssteigerung, zur gemeinsam koordinierten Außendarstellung / Werbung und zur gemeinschaftlichen Nutzung von Infrastruktur etc.

Im Falle einer Umsetzung der für den Kulturhof geplanten gewerblichen, kulturellen und kreativen Nutzungen empfiehlt sich die Schaffung einer gemeinsamen Organisationsform mit strukturierter Vernetzung schon allein aufgrund der Anordnung der Bestandsbebauung, welche einen großen Innenhof bildet und somit ideale Voraussetzungen für gemeinsame Angebote und Veranstaltungen bietet.

Raumbezogene Förderprogramme

vergleiche Maßnahme 5.2, Seite 88

Handlungserfordernis

NutzerInnen aus dem kulturellen und kreativen Bereich sind oftmals auf öffentliche Fördermittel und anderweitige finanzielle Unterstützungen durch Bund, Land, Region oder Kommunen angewiesen.

Welche Förderwege im Fall der Hallen Kalk zum Tragen kommen werden, ist von Art und Umfang der kulturellen Nutzung abhängig und zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu bestimmen.

Handlungsempfehlungen

Um für das Areal der Hallen Kalk und besonders für die geplante, vielfältige Nutzung des Kulturhofs eine Umsetzung entsprechend den grundlegenden Ideen des architektonisch-städtebaulichen Entwurfs zu erreichen, ist eine hohe Anzahl und Vielfalt von künstlerisch und kulturell genutzten Räumlichkeiten notwendig. Hierfür sind raumbezogene Förderprogramme erforderlich, welche im Sinne der bereits bestehenden Unterstützungsleistungen (Projektförderung Ateliers, Bauunterhaltung und Technikförderung der freien Szene, Lärmschutzfonds für freie Kulturinstitutionen und Musikclubs) eine Realisierung von Kulturräumen ermöglichen.

Für die großformatigen, ehemaligen Industriehallen Nr.

63 und 58 sind Nutzungsformen zu finden, welche den industriellen Charakter und die bestehende Großzügigkeit der Hallen bewahren und neben der kulturellen / kreativen Nutzung die erforderlichen Auflagen bezüglich Brandschutz, Lüftung, Sanitäreinrichtungen, technischer Ausstattung und Barrierefreiheit gewährleisten. Um die aufwendigen Umbauten bedarfsgerecht abzuwickeln, sind spezifische raumbezogene Förderprogramme zu erstellen, welche den architektonischen Anspruch an den Erhalt der historischen Industriearchitektur mit den individuellen Bedürfnissen der kulturellen und kreativen Nutzung kombinieren.

2. KONFLIKTFREIER BETRIEB UND NUTZUNG DES KULTURHOFES / WEITERER KREATIVRÄUME

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume

vergleiche Maßnahme 3.4, Seite 76

Handlungserfordernis

Für die Hallen Kalk ist dem aktuellen Planungsstand zufolge eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten, Gewerbe und Freizeit, Gastronomie sowie Nutzungen aus dem Bereich der Kulturschaffenden und Kreativen vorgesehen. Trotz der Größe des Gesamtareals und der räumlichen Trennung sensibler Nutzungen wie der Wohnnutzung von potenziell lärmemittierenden Bereichen, sind zukünftige Interessenskonflikte zwischen den einzelnen Nutzergruppen nicht auszuschließen.

Handlungsempfehlungen

Bereits begleitend zur sukzessiven Entwicklung des Areals sollte den zukünftigen NutzerInnen die beabsichtigte Nutzungsmischung entsprechend dem Planungskonzept vermittelt werden. Durch Geländeführungen kann die Entwicklungsperspektive vor Ort räumlich dargestellt werden. Für ggf. bereits bestehende Nutzungen aus dem kulturellen / kreativen Bereich stellt der frühzeitige Austausch mit weiteren NutzerInnen des Areals eine Möglichkeit zur Konfliktvermeidung dar.

Es ist davon auszugehen, dass das Areal in Bauphasen realisiert wird und Teilbereiche bereits genutzt werden, während sich andere Teilbereiche noch in der baulichen Umsetzung befinden. Aus dieser zeitlichen Staffelung dürfen keine Ansprüche entsprechend der Vermeidung später umzusetzender, für die Wohnnutzung vermeintlich störender kultureller Nutzungen abgeleitet werden. Im Falle einer zeitlichen Umsetzung von Wohnnutzung vor der Umsetzung von Gewerbe und durch Kulturschaffende und Kreative genutzte Räumlichkeiten, ist den zukünftigen Mietern / Käufern die beabsichtigte Nutzungsmischung durch den Bauträger bzw. Vermieter so früh wie möglich zu kommunizieren, um unzutreffenden Erwartungshaltungen vorzubeugen. Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gegenüber zukünftigen Mietern / Käufern auf die dort rechtssicher festgeschriebene Nutzungsmischung und Nutzungsverteilung hinzuweisen.

Für alle Personen, welche auf dem Areal der Hallen Kalk arbeiten sowie für die benachbarten Quartiere und deren BewohnerInnen sind Toleranz und Rückhalt gegenüber Kultur- und Kreativräumen auf dem Areal der Hallen Kalk durch umfassende Information über Räumlichkeiten, Betreiber und Programm zu fördern. Das Angebot, Akteure und deren Räumlichkeiten kennenzulernen, sollte regelmäßig bestehen, um den kontinuierlichen Austausch zu ermöglichen.

Konfliktprävention, Konfliktmanagement und Mediation

vergleiche Maßnahme 3.5, Seite 78

Inwieweit Konfliktprävention, -management und Mediation erforderlich werden, lässt sich zum jetzigen Planungsstand nicht vorhersagen. Die großzügige Dimensionierung des Areals und die abgestimmte Verteilung der Nutzungen ermöglicht die räumliche Trennung von Nutzungen, welche unterschiedliche zeitliche Anforderungen z. B. an Ruhezeiten haben. Die innerhalb des Areals vorgesehene Nutzungsmischung erfordert ein generelles gegenseitiges Respektieren der Anforderungen und Bedürfnisse aller auf dem Areal der Hallen Kalk tätigen und lebenden Personen und von deren Bedürfnissen. Ob darüber hinaus Maßnahmen notwendig werden, lässt sich erst nach Umsetzung der Planungen bestimmen.

Handlungserfordernis

Für kulturell und kreativ genutzte Räumlichkeiten bestehen Konfliktpotenziale hauptsächlich durch die von der Nutzung ausgehende Lärmbelastung, welche von der ebenfalls auf dem Areal vorhandenen Wohnnutzung als störend empfunden werden könnte. Hierbei ist zu differenzieren zwischen dem (gewerblichen) Lärm, welcher im Rahmen der Nutzung der Räumlichkeiten während der Tageszeit verursacht wird (z. B. durch künstlerische Tätigkeiten innerhalb eines Ateliers, welche den Einsatz von Maschinen erfordern) und der Lärmbelastung während der Abend- und Nachtzeiten. Im Falle von abendlichen Veranstaltungen sind Konflikte mit AnwohnerInnen nicht auszuschließen.

Handlungsempfehlungen

Im Falle der Umsetzung von Musikspielstätten und Clubs auf dem Areal der Hallen Kalk muss durch bauliche Lösungen des Schallschutzes am Gebäude eine Störwirkung auf benachbarte Wohnnutzung vermieden werden.

Störwirkungen durch Musikspielstätten und Clubs gehen oftmals hauptsächlich vom Lärm aus, welcher durch die Gäste beim Hin- und Rückweg, vor dem Einlass und beim Rauchen im Freien verursacht wird. Besonders für die an die lärmsensible Wohnbebauung angrenzenden öffentlichen Bereiche (Grünflächen und Freiraumhallen) sind bedarfsgerechte Maßnahmen zur Lärmvermeidung zu treffen.

Für Ateliers und künstlerische Produktionsstätten können für lärmintensive Arbeiten Zeiträume definiert werden, welche benachbarte Nutzungen (besonders Wohnnutzung) vor Lärmbeeinträchtigungen schützen.



Innenraum der Halle 60

FALLBEISPIEL 02

KULTURBAUSTEIN HELIOS





KULTURBAUSTEIN HELIOS AUSGANGSSITUATION

Stadträumliche Lage

Das Heliosgelände befindet sich im Zentrum des Stadtteils Köln-Ehrenfeld. Ehrenfeld liegt im Nordwesten Kölns, ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt, angrenzend an den Stadtbezirk Innenstadt. Das Gelände wird von der Venloer Straße, dem Ehrenfeldgürtel, der Vogelsanger Straße und der Heliosstraße begrenzt.

Durch die 200 m entfernten Haltepunkte „Bahnhof Ehrenfeld“ (Regionalverkehr) und „Venloer Straße / Gürtel“ (Stadtbahn) besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an das übrige Stadtgebiet und die Region.

Größe Gesamtareal und Fläche für kreative und kulturelle Nutzungen

Das ehemals industriell genutzte Heliosgelände hat eine Gesamtfläche von rund 4,0 ha.

Als Teil der geplanten städtebaulichen Neuordnung des Gebietes soll eine Teilfläche von ca. 2.800 m² für eine kreative und kulturelle Nutzung entwickelt werden. Im 2017 beschlossenen städtebaulichen Planungskonzept (Ortner & Ortner Baukunst und FSWLA Landschaftsarchitektur) soll die Fläche mit dem sog. „Kulturbaustein Helios“, einem Gebäude mit rd. 1.700 m² Grundfläche bebaut werden.

Stadtteil / Entwicklung

Der Stadtteil Ehrenfeld befindet sich seit Jahrzehnten in einem umfassenden Transformationsprozess. In Folge der Deindustrialisierung entdeckten in den 1990er Jahren KünstlerInnen und Kreative brachliegende Industriebauten und -flächen und richteten Ateliers, Werkstätten und Clubs ein. Vom künstlerischen und multikulturellen Flair angezogen, entwickelte sich das Viertel zunehmend zu einem beliebten Wohnstandort. Durch die anhaltende Beliebtheit und die Aufwertung des Wohnbestandes z. B. durch Sanierungen kam es zu steigenden Mietpreisen und zu einer dadurch bedingten veränderten Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Mit der Zunahme von wohnbaulichen Entwicklungsprojekten, insbesondere auf ehemals industriell genutzten Flächen, werden kreativ und kulturell genutzte Flächen zunehmend überplant. Zwischen (neuen) Wohnnutzungen bzw. neuen Bewohnern und bestehenden kreativen und kulturellen Nutzungen treten vermehrt Konflikte auf, insbesondere aufgrund von Lärmimmissionen.

Nutzungen in der Umgebung

Die Umgebung des Heliosgeländes ist vor allem von gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei es sich überwiegend um Dienstleistungsbetriebe handelt. Teilweise sind die gewerblichen Strukturen durch Wohnnutzungen in Form von fragmentierten Blockrandbebauungen unterbrochen, wodurch Gemengelagen bestehen.

Innerhalb der gewerblichen, oftmals zuvor industriell genutzten Strukturen befinden sich vielfältige kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Neben zahlreichen Künstlerateliers, Musikproberäumen, Designagenturen, Filmstudios und Co-Working-Spaces bieten die folgenden Einrichtungen eine Vielfalt an kulturellen Angeboten: „Heinz Gaul“, „Live Music Hall“, „Barinton“, „Sonic Ballroom“, „Kölner Künstler Theater“, „Club Bahnhof Ehrenfeld“, „Yuca Club“, „Bumann & Sohn“. In der Vergangenheit bestanden zudem bis 2011 „Papierfabrik“ und „Sensor Club“ (beide Grüner Weg), bis 2015 „Die Werkstatt“ (Grüner Weg), bis 2016 „Jack Who“, bis 2017 „Jack in the Box“ (beide Am Alten Güterbahnhof), bis 2018 „Jungle Club“ (Grüner Weg).

Geschichte des Heliosgeländes

Seinen Namen verdankt das Gelände der „Helios AG“, die ab 1882 unter anderem Beleuchtungstechnik, Generatoren und Straßenbahnausrüstungen herstellte und Leuchtfeuer und Leuchttürme fertigte. Im Jahr 1905 meldete die Firma Konkurs an. Nach der Liquidation wurde das Fabrikgelände von der „Cölner Industriewerke GmbH“ übernommen, die es an verschiedene Firmen vermietete. Das Heliosgelände entwickelte sich zu einem Standort für Einzelhandel, Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers, Gastronomie und (Club-)Kultur.

Nutzungen auf dem Heliosgelände

Derzeit ist das Gelände teilweise genutzt und überbaut. Einige Teilflächen liegen brach, ein Großteil des Geländes ist bereits für eine zukünftige Bebauung vorbereitet und daher weiträumig abgesperrt. Prägend sind vor allem die denkmalgeschützte Rheinlandhalle, mit dem Wahrzeichen des Areals, dem Helios-Turm, und dem ebenfalls denkmalgeschützten Helios Haus. Die bestehenden Nutzungen auf dem Gelände sind sehr heterogen. Es überwiegen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wie z. B. ein Möbelhaus, ein Fitnesscenter, ein Ärztehaus und mehrere Gastronomiebetriebe. Entlang von Venloer Straße und Ehrenfeld-

gürtel befinden sich zudem Gebäude mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Des Weiteren bestehen auf dem Heliosgelände, entlang von Heliosstraße und Vogelsanger Straße, und in der Umgebung kreative und kulturelle Nutzungen. Bis 2017 prägten der Musikclub „Underground“ mit zahlreichen Pop- und Rock-Konzerten sowie die Ausstellungshalle „Design Quartier Ehrenfeld“ das Gelände und machten es zum Zentrum der Ehrenfelder Clubkultur und Kreativwirtschaft. Nach Schließung der beiden Einrichtungen wurde das „Helios 37“ (Club- und Konzert-Location) und die „Stapelbar“ als Zwischennutzungen eröffnet. In der Mantelbebauung der Rheinlandhalle befindet sich zudem das Zentrum für Alte Musik Köln (ZAMUS) mit Verwaltungs-, Probe- und Aufführungsräumen für klassische Musik.

Das Heliosgelände ist Teil eines Quartiers, das aufgrund seiner vielfältigen Angebote aus dem Bereich des Nachtlebens eine zentrale Rolle der Kölner Clubkultur übernimmt. Eine besonders hohe Konzentration an Clubs und Bars befindet sich zwischen Bahntrasse, Oskar-Jäger-Straße, Lichtstraße, Vogelsanger Straße, Heliosstraße, Bartholomäus-Schink-Straße und Gürtel.

Planungen in der Umgebung

Im Rahmen des Verfahrens zur 184. Flächennutzungsplanänderung: „Köln – Braunsfeld / Ehrenfeld“ werden umfangreiche Veränderungen innerhalb der Stadtteile Ehrenfeld und Braunsfeld angestrebt. Das Heliosgelände selbst soll jedoch weiterhin als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Die angrenzenden Flächen entlang von Heliosstraße und Vogelsanger Straße sollen von Gewerbegebieten (GE) in gemischte Bauflächen (M) umgewandelt werden. Die FNP-Änderung reagiert damit auf den Wandel eines ehemals industriell geprägten Stadtteils hin zu gemischten Wohnstandorten mit verträglichen gewerblichen Nutzungen.

Direkt gegenüber dem geplanten Kulturbaustein an Vogelsanger Straße und Heliosstraße, wird die Umsetzung der Planung von zwei Neubauvorhaben mit Wohnanteil vorbereitet. Da kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Zulässigkeit der beiden Projekte nach § 34 BauGB beurteilt.



Neubauvorhaben Grüner Weg / Vogelsanger Straße

KULTURBAUSTEIN HELIOS PLANUNGSPROZESS

Auf dem Grundstück Vogelsanger Str. 202, nordwestlich des Kulturbausteins, soll der bestehende Discoun-ter durch ein Gebäude mit Einzelhandel, Studentenwohnen und Hotelnutzung ersetzt werden. Im Hinblick auf die Realisierung des Kulturbausteins wurden bei der Planung bereits (freiwillige) Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen in Form von Fenstern mit vorgelagerten Prallscheiben berücksichtigt.

Auf dem Grundstück Vogelsanger Str. 197, südwestlich des Kulturbausteins, soll ein Neubau mit geförder-ten Wohnungen, Boardinghouse / Mikroapartments, Büros, Ateliers, einer Kindertagesstätte, einem Café und mehreren Kleingewerbeeinheiten entstehen. Der Kulturbaustein als künftige Immissionsquelle wurde bei der Anordnung von Nutzungsarten und der Grundrissgestaltung berücksichtigt. Bei den dem Kulturbau-stein-Grundstück zugewandten Räumen handelt es sich um lärmverträgliche Büronutzungen sowie nicht schutzbedürftige Wohnräume.

Bürgerbeteiligungsverfahren HELIOS FORUM – Leitbild und Kodex

2010 wurde die geplante Realisierung eines Einkaufs-zentrums auf dem Heliosgelände bekannt gegeben, die in der Öffentlichkeit kritisch gesehen wurde. Es grün-dete sich die „Bürgerinitiative Helios“, die sich für den Erhalt der gewachsenen Mischung aus kultureller und gewerblicher Nutzung in den alten Gebäuden sowie für die Beibehaltung der öffentlichen Durchwegung des Geländes einsetzte.

2011/2012 wurde das moderierte Bürgerbeteiligungs-verfahren HELIOS FORUM durchgeführt. Ziel war es, die Positionen der verschiedenen Interessensgrup-pen zu ermitteln, nach Möglichkeit zusammenzuführen und in städtebauliche Bilder zu übersetzen. Darüber hinaus sollten Ziele und Inhalte der Bauleit-planung für das Gelände definiert werden.

In den Werkstätten rückte die Debatte um ein Ein-kaufszentrum in den Hintergrund. Anlass hierfür war die Bedarfsanmeldung des Dezernats für Bildung, Ju-gend und Sport für eine weiterführende Schule auf dem Heliosgelände. Die Gründung der Inklusiven Uni-versitätsschule (IUS) und deren Ansiedlung auf dem Heliosgelände kam ins Gespräch und wurde mehrheit-lich befürwortet.

Im Bürgerbeteiligungsverfahren wurden wichtige Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung des Geländes erarbeitet. Als Ergebnis der beiden Werk-stätten des HELIOS FORUMS wurden ein Leitbild mit Formulierungen zur angestrebten, zukünftigen Ent-wicklung des Geländes und ein Kodex mit Zielen und Vorgaben für die zukünftige Gestaltung und Nutzung des Geländes erarbeitet.

Aufgrund der Prägung des Gebietes wurden kreative und kulturelle Nutzungen und die Beteiligung der Ak-teure der Kultur- und Kreativwirtschaft stark hervorge-hoben (Leitbild A2). Die Absicht, die Heliosstraße als Kulturschwerpunkt auszubauen wurde unter dem Titel „Kulturmeile Helios“ als Planungsvorgabe innerhalb des Kodex formuliert (Kodex B3). Damit wurden die bestehenden kulturellen Einrichtungen und Orte auf dem Heliosgelände als wichtige Teile der Kulturszene Ehrenfelds anerkannt.

Städtebauliches Planungskonzept Helios-gelände und Bebauungsplanverfahren

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbe-teiligung wurde im Rahmen eines kooperativen Gut-achterverfahrens im Jahr 2013 ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Der Siegerentwurf des Büros Or-ner & Ortner Baukunst wurde nach weiteren Beteiligungsschritten und Überarbeitungen (in Zusammen-arbeit mit FSWLA Landschaftsarchitektur) 2017 durch die Bezirksvertretung Ehrenfeld und den Stadtentwick-lungsausschuss der Stadt Köln zur Kenntnis genom-men.

Aufbauend auf einem seit 2006 bestehenden Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das He-liosgelände (damaliges Ziel war die Festsetzung von Büro-, Einzelhandels- und Wohnbauflächen) wurde 2017 die Durchführung der frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes von Ortner & Or-ner beschlossen. Als Zielsetzung wurde dabei u. a. die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer lebendi-gen Mischung aus Wohnen, Kultur, Gewerbe und Ein-zelhandel, unter Einbindung der Grund- und Gesamt-schule Helios (Inklusive Universitätsschule) verfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird weitergeführt, so-bald Klarheit über die Entwicklung des Kulturbausteins besteht.



© Ortner & Ortner Baukunst GmbH

Visualisierung Kulturforum (Kooperatives Gutachterverfahren 2014)

Die Heliosschule wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Zur Realisierung des Schulneubaus erwarb die Stadt Köln die erforderlichen Grundstücksteile von der PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG. Die Bauarbeiten haben mittlerweile begonnen, das Schulgebäude soll voraussichtlich zum Schuljahr 2023/2024 bezogen werden können.

Kulturbaustein und Runder Tisch

Zur Umsetzung der im Kodex geforderten Kulturmeile war eine Fläche für kulturelle Nutzungen (Kulturbaustein) an der Heliosstraße Bestandteil der Aufgabenstellung des Gutachterverfahrens. Das Planungskonzept sieht zu dessen Umsetzung in erster Linie ein „Kulturforum“ (im Weiteren Kulturbaustein genannte) an der Ecke Vogelsanger Straße / Heliosstraße vor, für das eine max. Höhe von 18,0 m und eine Grundfläche von rd. 1.700 m² festgelegt wurden. Das für den Kulturbaustein Helios vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG. Als weiteren Teil der Kulturmeile sieht das Konzept an der Ecke Heliosstraße / Venloer Straße die sogenannte Heliosbar vor.

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Planungskonzeptes wird seit 2018 das moderierte Beteiligungsverfahren Runder Tisch „Kulturbaustein Helios“ durchgeführt. Unter Einbeziehung der Kreativen und Kulturschaffenden vor Ort, der Lokalpolitik, der Stadtverwaltung sowie der Grundstückseigentümerin wurden Nutzungs- und Entwicklungsszenarien entwickelt und diskutiert.

Im Rahmen der bisher erfolgten drei Runden Tische, fand sich die „Initiative der Kulturschaffenden Helios“ zusammen. Die Gruppe von auf dem Heliosgelände aktiven bzw. ehemals aktiven Akteuren entwickelte ein Konzept, welches sich durch eine Nutzungsmischung aus dem Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft auszeichnet, einschließlich verschiedener Modelle zu Finanzierung, Entwicklung und Betrieb des Kulturbausteins.

Das vorgeschlagene Raumprogramm beinhaltet einen Konzertraum für Livemusik aus dem Bereich Pop und Rock, einen Partyraum für Club-Events, eine Ausstellungshalle für Kunst und Design, Ateliers sowie einen multifunktionalen Saal für Klassikkonzerte und Thea-

teraufführungen. Das Raumprogramm soll durch einen Gastronomiebetrieb ergänzt werden.

Die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung bzw. Realisierung einer kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung durch die Grundstückseigentümerin ist die Rentabilität. Darüber hinaus wird von der Eigentümerin im Sinne einer wirtschaftlichen Nachhaltigkeit die Drittverwertungsmöglichkeit des Gebäudes und seiner Räumlichkeiten erwartet. Vonseiten der Kulturschaffenden besteht der Wunsch nach einer langfristigen Sicherung von kulturellen und kreativen Nutzungen an diesem Ort sowie das Bedürfnis nach bezahlbaren Mieten zur Gewährleistung des kulturellen Betriebes.

In seiner Sitzung vom 11.10.2019 beschloss der Finanzausschuss der Stadt Köln die investive Maßnahme „Ankauf Kulturbaustein Heliosgelände“ mit einer Summe von 5 Mio. € in den Haushaltsplan für die Jahre 2020/21 aufzunehmen. Durch diese Entscheidung wurde ein politisches Bekenntnis für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Ehrenfeld und Köln insgesamt gemacht. Durch die Summe wurde der Handlungsspielraum für die Entwicklung des Kulturbausteins erweitert.



Rückseite des Helios 37



Zwischennutzung Stapelbar in der Heliosstraße

KULTURBAUSTEIN HELIOS HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum (Stand Januar 2020). Zur Realisierung des Kulturbausteins wurden keine Verpflichtungen oder vertraglichen Regelungen mit der Eigentümerin vereinbart. Die Umsetzung einer kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung auf dem Heliosgelände hängt daher im großen Maße vom Wohlwollen der Grundstückseigentümerin PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG ab.

Demgegenüber stehen jedoch die formulierten Ziele und Vorgaben des HELIOS FORUM (Leitbild und Kodex: u. a. Kultrumeile) sowie die Bebauungs- und Nutzungsvorschläge des städtebaulichen Planungskonzeptes (Kulturbaustein und Heliosbar als Teil der Kulturmeile), die eine Berücksichtigung der Kultur- und Kreativwirtschaft als Teil der Entwicklung des Geländes implizieren. Zudem besteht ein großes politisches und gesellschaftliches Interesse daran, die kulturellen Zielsetzungen des bisher erfolgten Planungsprozesses durchzusetzen.

Der im Oktober 2019 erfolgte Beschluss des Finanzausschuss zum „Ankauf Kulturbaustein Heliosgelände“ durch die Stadt Köln erweitert den Handlungsspielraum bei Entwicklung, Bau, Betrieb und Vermietung des Kulturbausteins erheblich und begünstigt somit die Umsetzung der obengenannten Ziele.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Unwägbarkeiten wurden bei der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen die folgenden drei grundsätzlichen Szenarien für Projektentwicklung, Bau und Betrieb des Kulturbausteins betrachtet.

Szenario 1: Die Stadt Köln erwirbt das Grundstück und vergibt es als Erbbaurecht. Der/die ErbbaurechtnehmerIn realisiert das Gebäude als Bauherrin (z.B. als Genossenschaft oder Baugruppe).

Szenario 2: Die PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG bleibt Grundstückseigentümerin und baut den Kulturbaustein als „veredelten Rohbau“. Die Stadt Köln erwirbt das Gebäude und verpachtet es an eine Betreibergesellschaft bzw. vermietet die Raumeinheiten direkt.

Szenario 3: Die Stadt Köln erwirbt das Grundstück und verkauft es an eine gemeinwohlorientierte Stiftung, die das Gebäude baut und vermietet bzw. das

Grundstück an einen kulturellen Nutzer verpachtet, der den Kulturbaustein baut und betreibt.

Bei allen drei Szenarien steht die langfristige Sicherstellung von kulturellen und kreativen Nutzungen als Zielsetzung im Mittelpunkt der Betrachtung. Es wird jeweils ein Architektur-Vorentwurf mit einer Kostenschätzung, ein Finanzierungskonzept sowie die Organisation der potenziellen Betreiber (z. B. „Initiative der Kulturschaffenden Helios“) als rechtsfähige Betreiber-gesellschaft vorausgesetzt (siehe „1. Konkretisierung der Vorplanung“). Darüber hinaus sind auch die Handlungsempfehlungen für den konfliktfreien Betrieb („3. Konfliktfreier Betrieb und Nutzung des Kulturbausteins“) auf alle drei Szenarien übertragbar.

1. KONKRETISIERUNG DER VOR- PLANUNG

Maßnahmen für alle Entwicklungsszenarien:

Organisation und Vernetzung von Kulturschaffenden und Kreativen
vergleiche Maßnahme 4, Seite 82

Konkretisierung der Architektur-Planung, Kostenschätzung und Mietpreiskalkulation

raumbezogene Förderprogramme
vergleiche Maßnahme 5.2, Seite 88

Handlungserfordernis

Im Rahmen von Planung und Realisierung des Kulturbausteins ist die Organisation einer Betreiber-gesellschaft wie der „Initiative der Kulturschaffenden Helios“ als rechtsfähige und förderfähige Gesellschaft von Betreibern, Nutzern etc. erforderlich, um bei der Kommunikation mit Grundstückseigentümern, Geldgebern, Bauherren oder Behörden ein verbindliches Auftreten zu ermöglichen.

In allen Entwicklungsszenarien sind zudem für die weitere Projektentwicklung eine Schätzung der Bau- und Folgekosten auf Grundlage eines Architektur-Vorentwurfs sowie eine für die angestrebten Zwecke realistische Mietpreiskalkulation zugrunde zu legen.

Handlungsempfehlung

Die „Initiative der Kulturschaffenden Helios“ oder ein anderer potenzieller Betreiber muss sich in einer rechts- und förderfähigen Betreibergesellschaft (Körperschaft oder andere Gesellschaftsform) organisieren und einen zentralen Ansprechpartner bestimmen. Dadurch wird die Kommunikation mit externen Entscheidungsträgern gebündelt und professionalisiert und es können z. B. Bauherrenaufgaben, (respektive der Kommunikation mit dem Bauherrn), Miet- und Pachtangelegenheiten, die Koordination und Bearbeitung von Förderanträgen, die Teilnahme an Ausschreibungsverfahren sowie weitere rechtliche Aufgaben übernommen werden.

Auf Basis des im Rahmen des Runden Tisches „Kulturbaustein Helios“ durch die „Initiative der Kulturschaffenden Helios“ formulierten Raum- und Nutzungsprogramms ist die Erarbeitung eines Architektur-Vorentwurfs inklusive einer Kostenschätzung erforderlich. Für andere potenzielle Betreiber oder Nutzer ist z. B. für die Teilnahme an Vergabeverfahren ebenfalls eine Architektur-Planung inklusive einer Kostenschätzung zu erarbeiten.

Die Rentabilität ist anhand eines Finanzierungskonzeptes nachzuweisen, ein langfristiger Gesamt-Mietpreis für den Kulturbaustein als Ganzes ist zu benennen. Bei der Kalkulation sind Fördermittel (projekt-, ausstattungs- und raumbezogen) sowie die Querfinanzierung der Nutzungen untereinander einzubeziehen.

2. SICHERSTELLUNG EINER KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFTLICHEN ZIELSETZUNG UND REALISIERUNG DES KULTURBAUSTEINS

SZENARIO 1: Grundstückserwerb und Erbbaurecht durch Stadt Köln, Realisierung durch ErbbaurechtnehmerIn

Strategische und aktive Liegenschaftspolitik

vergleiche Maßnahme 1.1, Seite 34

Erbbaurecht

vergleiche Maßnahme 1.3, Seite 38

Eigenverantwortliche Realisierung durch Erbbaurechtnehmer / Betreibergesellschaft

Handlungserfordernis

Das Szenario 1 setzt den Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Köln voraus. Durch die städtebauliche Gesamtentwicklung wird das derzeit zu großen Teilen brachliegende Heliosgelände aufgewertet. Die Errichtung des Kulturbausteins als Teil der Gesamtentwicklung sollte den Entwicklungen auf dem Heliosgelände als immaterielle Aufwertung, zur Nutzung durch die Bewohner des Stadtteils und der gesamten Stadtgesellschaft gegenübergestellt werden. Das Erfordernis des Ankaufs ist hierdurch in der Öffentlichkeit und gegenüber der jetzigen Grundstückseigentümerin darstellbar.

Zur Gewährleistung einer günstigen und langfristigen Bereitstellung des Grundstücks, unter Sicherstellung einer gemeinwohlorientierten kulturellen und kreativen Nutzung, soll eine Vergabe als Erbbaurecht an eine Betreibergesellschaft erfolgen. Hinsichtlich sich verändernder Rahmenbedingungen und Bedarfe, stellt das Erbbaurecht ein wirksames Instrument für die langfristige Sicherung der Handhabe der Stadt Köln auf das Grundstück dar. Die Vergabe als Erbbaurecht erfolgt

entweder direkt an eine Betreibergesellschaft wie etwa die „Initiative der Kulturschaffenden Helios“ oder es wird eine geeignete Betreibergesellschaft im Rahmen einer Konzeptausschreibung ermittelt. Der/die ErbbaurechtnehmerIn realisiert das Gebäude des Kulturbausteins als Bauherrin (z. B. als Genossenschaft oder Baugruppe organisiert) und sichert sich somit einen größtmöglichen Einfluss bei der Umsetzung eigener Bedarfe.

Handlungsempfehlung

Die Stadt Köln setzt durch den Erwerb des Grundstückes ein Zeichen für eine Liegenschaftspolitik, die eine gemeinwohlorientierte Zielsetzung verfolgt. Der Kultur- und Kreativwirtschaft wird eine Entwicklungsfläche bereitgestellt, die losgelöst von den Mechanismen des Immobilienmarktes langfristig bestehen kann.

Der Erbbaurechtsvertrag muss Verpflichtungen zu einer vielfältigen kulturellen und kreativen Nutzung der Bebauung des Grundstückes enthalten. Darüber hinaus ist die Vergabe eines Erbbaurechts durch die Stadt Köln nur durch die Zielsetzung einer Gemeinwohlorientierung der zukünftigen Nutzungen zu rechtfertigen. Entsprechend sind im Erbbaurechtsvertrag Regelungen, wie etwa die Verpflichtung zur Durchführung von gemeinnützigen Angeboten und die Einbeziehung der Nachbarschaft (z. B. Heliosschulen) zu treffen.

Im Falle der Anwendung eines Vergabeverfahrens sollen insbesondere die Erkenntnisse aus dem Runden Tisch „Kulturbaustein Helios“ und deren anschließende Konkretisierung als Grundlagen für die Erarbeitung von Vergabekriterien genutzt werden. Neben dem Nutzungszweck und baulich-räumlichen Kriterien sollen auch Vorgaben für die Höhe des Mietpreises berücksichtigt werden (Mietpreisbindung), die zwischen kommerziellen und rein künstlerisch-kulturellen Nutzungen unterscheiden. Dadurch wird ein durch zukünftige Preissteigerung bedingter, sukzessiver Austausch der Nutzer verhindert und für unterschiedliche Akteure eine langfristig bezahlbare Nutzung gewährleistet.

Bau und Betrieb werden durch die/den ErbbaurechtnehmerIn als Bauherrin organisiert und begleitet. Eigenverantwortung und Mitbestimmung beim Planungs- und Realisierungsprozess begünstigen die bedarfsgerechte Umsetzung des Kulturbausteins. Im

Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Betreibergesellschaft und der Regelungen des Erbbaurechtsvertrages, kann eine größtmögliche Unabhängigkeit bei der Gestaltung und Nutzung des Gebäudes entstehen.

SZENARIO 2: Realisierung durch PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG, Erwerb des Gebäudes durch Stadt Köln, Verpachtung des Gebäudes an Betreibergesellschaft bzw. direkte Vermietung an Nutzer

flexible Neubaustrukturen

vergleiche Maßnahme 5.1, Seite 86
(veredelter Rohbau)

Vergabeverfahren und Vergabekriterien

vergleiche Maßnahme 1.2, Seite 36
(Konzeptvergabe)

Verpachtung des Gebäudes (vgl. Erbbaurecht)

vergleiche Maßnahme 1.3, Seite 38

Handlungserfordernis

Im Szenario 2 bleibt die PE Ehrenfeldgürtel GmbH & Co. KG Eigentümerin des Grundstückes und baut den Kulturbaustein. Zur Sicherstellung der kultur- und kreativwirtschaftlichen Zielsetzung soll die Realisierung nach den Maßgaben des HELIOS FORUM (Leitbild und Kodex) sowie des städtebaulichen Planungskonzeptes erfolgen. Als weitere Vorgaben sind die Erkenntnisse des Runden Tisches „Kulturbaustein Helios“ sowie weitere noch zu erarbeitende Vorplanungen bzw. die Ergebnisse eines Qualifizierungsverfahrens (hochbaulicher Wettbewerb bzw. Mehrfachbeauftragung) bei der Realisierung zu berücksichtigen.

Das Nutzungs- und Architekturkonzept muss flexibel sein und zukünftige bauliche Veränderungen für Nachnutzungen (Drittverwertbarkeit) ermöglichen. Um eine langfristige und wandelbare Nutzbarkeit des Kulturbausteins zu gewährleisten und um eine niedrige Grundmiete zu erzielen, sollten flexible Neubaustrukturen z. B. in Form eines „veredelten Rohbaus“ geplant werden, bei dem auf kostspielige Einbauten und Ausstattungen verzichtet wird.

Zur langfristigen Sicherung der Zielsetzung erwirbt die Stadt Köln das Gebäude nach dessen Fertigstellung und verpachtet es an eine zu ermittelnde Betreibergesellschaft (Konzeptvergabe) bzw. vermietet die Räumlichkeiten direkt an Nutzer (Dialogverfahren / wettbewerblicher Dialog).

Handlungsempfehlung

Die Errichtung eines veredelten Rohbaus (geschlossener Rohbau mit den notwendigen Einbauten der technischen Infrastruktur, der alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt) bietet finanzielles Einsparpotenzial und eine Wandelbarkeit der Räumlichkeiten. Die Flexibilität der Gebäudestruktur sollte mit dem Ziel der Veränderbarkeit und Nachnutzbarkeit bei Grundrissgestaltung und Geschosseinteilung berücksichtigt werden. Die Einteilung von Nutzungseinheiten soll durch Wand- oder Deckeneinzüge veränderbar sein. Dazu sind z. B. bei Aufführungs-, Konzert- und Ausstellungsräumen Geschosshöhen zu wählen, die eine nachträgliche Einteilung in mehrere Ebenen ermöglicht. Ein Stützenraster mit großen Spannweiten z. B. durch Pflanzdecken, ermöglicht zudem wandelbare Grundrisse.

Neben der Drittverwertbarkeit der einzelnen Räumlichkeiten und des Gebäudes als Ganzes, begünstigen solche flexiblen Strukturen die Aneignungsfähigkeit und kreative Nutzbarkeit. Ausstattung und Ausbau der Räumlichkeiten erfolgen in Eigenleistung durch die Nutzer. Räume wie Club, Konzertraum oder Ausstellungshalle können auch in einem „rohen“ Zustand genutzt werden, da diese Nutzungen oft vom Charme und der Atmosphäre des Unfertigen leben.

Bei Verpachtung des Gebäudes an eine Betreibergesellschaft erfolgt der Ausbau der Räume in Eigenleistung entsprechend des konkreten Bedarfs. Die Räumlichkeiten werden zu von der Stadt Köln festgeschriebenen Mietpreisen vermietet. Durch die Verpachtung und Vorgabe der Mietpreise wird die Zielsetzung einer langfristigen und günstigen Nutzung sowie die Sicherung der Handhabe durch die Stadt Köln gewährleistet (siehe auch Szenario 1, Vergabe des Grundstücks als Erbbaurecht).

Alternativ erfolgt der Ausbau der Räume durch die Stadt Köln. In einem Dialogverfahren oder wettbewerblichen Dialog werden geeignete Nutzer ausgewählt.



Wohngebäude in der Heliosstraße

SZENARIO 3: (Zwischen-) Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Köln, Verkauf an eine gemeinwohlorientierte Stiftung, Realisierung durch Stiftung oder Betreibergesellschaft

Strategische und aktive Liegenschaftspolitik

vergleiche Maßnahme 1.1, Seite 34

Vergabeverfahren und Vergabekriterien

vergleiche Maßnahme 1.2, Seite (zur Ermittlung einer Stiftung und ggf. einer Betreibergesellschaft)

Eigenverantwortliche Realisierung durch Stiftung / Betreibergesellschaft

Handlungserfordernis

Das Szenario 3 setzt den (Zwischen-) Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Köln und die anschließende Übernahme durch eine gemeinwohlorientierte Stiftung voraus, die die Förderung von Kultur- und Kreativwirtschaft als Stiftungszweck hat. Die Stiftung bzw. eine geeignete Gesellschaft realisiert und betreibt den Kulturbaustein bedarfsgerecht.

Handlungsempfehlung

Die Stadt Köln zeigt durch den Zwischenerwerb des Grundstücks ein klares Bekenntnis für eine gemeinwohlorientierte kultur- und kreativwirtschaftliche Entwicklung.

Die Zweckbestimmung des Kulturbausteins oder auch die Höhe der Mietpreise können bereits bei der Auswahl der Stiftung, anhand von Vergabekriterien im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens oder durch vertragliche Regelungen beim Verkauf festgelegt werden. Eine langfristige und günstige Nutzbarkeit des Gebäudes für kulturelle Zwecke wird sichergestellt.

Bau und Betrieb werden durch die Stiftung bzw. eine Betreibergesellschaft organisiert und begleitet. Eigenverantwortung und Mitbestimmung beim Planungs- und Realisierungsprozess begünstigen die bedarfsgerechte Umsetzung des Kulturbausteins. Für die Stadt Köln besteht im Vergleich zu anderen Szenarien ein

geringerer kommunaler Arbeitsaufwand und Mitteleinsatz für Bau oder Betrieb des Gebäudes.

3. KONFLIKTFREIER BETRIEB UND NUTZUNG DES KULTURBAUSTEINS

Maßnahmen für alle drei Entwicklungsszenarien:

Baulich-technischer Schallschutz und Planungsrecht

vergleiche Maßnahme 2.6, Seite 60

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume

vergleiche Maßnahme 3.4 Seite 76

Konfliktprävention, Konfliktmanagement und Mediation

vergleiche Maßnahme 3.5 Seite 78

Handlungserfordernis

Zwischen der in der Nachbarschaft bestehenden sowie der geplanten Wohnbebauung (Vogelsanger Straße und Heliosstraße) und dem Betrieb des geplanten Kulturbausteins besteht Konfliktpotenzial. Lärmintensive Nutzungen wie z. B. Partys und Pop-/ Rockkonzerte zwischen 22 und 6 Uhr dürfen durch die verstärkte Musik und die Besucher im Außenbereich keine Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen oder des Geländes der Heliosschule darstellen.

Durch verschiedene Maßnahmen des Schallschutzes bei der Planung der Wohnungsbauvorhaben wurden potenzielle Schallimmissionen durch den Kulturbaustein bereits berücksichtigt: Schutzbedürftige Nutzungen bzw. Räume sollen auf der dem Kulturbaustein abgewandten Seite angeordnet werden (Bauvorhaben Vogel-sanger Straße 197); Fenster schutzbedürftiger Räume der benachbarten Gebäude erhalten auf der dem Kulturbaustein zugewandten Seite 0,5 m vorgelagerte Prallscheiben als Schallschutzmaßnahme, die das Einhalten gewerblicher Immissionsrichtwerte (gem. TA Lärm: maßgeblicher Immissionsort = 0,5 m vor dem Fenster) ermöglichen.

Trotz der Anwendung dieser baulich-technischen Schallschutzmaßnahmen im Umfeld können nachbarschaftliche Konflikte aufgrund von Lärmimmissionen (unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte) durch die Nutzung des Kulturbausteins entstehen. Auch das Verhalten von BesucherInnen auf dem Hin- und Rückweg zu Veranstaltungen kann zu Lärmimmissionen führen. Darüber hinaus kann es zu einer Beanspruchung des Umfeldes etwa durch Verschmutzung durch den Aufenthalt der BesucherInnen im öffentlichen Raum (Straße, aber auch Schulhof) kommen.

Daher sind weitere baulich-technische Schallschutzmaßnahmen bei der Planung sowie Maßnahmen im Bereich Kommunikation, Konfliktprävention und -management beim Betrieb des Kulturbausteins zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlung

Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Musikanlagen und die Schalldämmung von Fenstern, Wänden, Klima- und Lüftungsanlagen bei Konzert- oder Partyräumen sind unerlässlich. Bei der Planung des Gebäudes und dessen Außenbereichen ist zudem eine baulich-räumliche Gestaltung von Aufenthaltsbereichen im Freien (z. B. Eingangsbereiche oder Raucherbereiche) zu wählen, die eine akustische Abschirmung gegenüber der Nachbarbebauung bietet. Neben einer Verortung auf der, der Wohnnutzung abgewandten Südseite, sind z. B. geschlossene Raucherlounges oder -atrien, Lärmschutzwände und Eingangsschleusen vorzusehen.

Bei der Finanzierung von Schallschutzmaßnahmen und -konzepten, für Beratungsleistungen und die Durchführung von baulichen Veränderungen können Fördermittel z. B. im Rahmen des Lärmschutzfonds der Stadt Köln akquiriert werden.

Durch kommunikative und präventive Maßnahmen ist ein Fehlverhalten von Besuchern möglichst zu unterbinden. Der Einsatz von Sicherheits-, Reinigungs- und Ordnungsdiensten in Kooperation und Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Köln ist zu empfehlen.

Darüber hinaus ist im Rahmen des Marketings und eines gezielten und aktiven Einbeziehens der Anwohner durch Aktionen und Events für Toleranz gegenüber dem Kulturbaustein zu werben. Generell ist der Kontakt und der Austausch mit den Anwohnern wichtig,

um im konkreten Konflikt- und Beschwerdefall zu vermitteln.



Blick über die Baugrube Richtung Nordosten

FALLBEISPIEL 03

VOLKHOVENER WEG





VOLKHOVENER WEG AUSGANGSSITUATION

Stadträumliche Lage

Das Grundstück befindet sich in nördlicher Stadtrandlage im Stadtteil Volkhoven / Weiler zwischen dem Volkhovener Weg und dem Anna-Langohr-Weg. Die Entfernung zur Innenstadt (Dom / Hauptbahnhof) beträgt knapp 11 km. Die Stadtrandlage stellt durch ihre im Vergleich zum Zentrum ruhigere Atmosphäre einen nicht zu unterschätzenden Standortvorteil für die Ate-
liernutzung dar.

Nutzungen in der Umgebung

Die Umgebung ist als Wohngebiet ausgeprägt, im näheren Umfeld bestehen größere Anlagen von Mehrfamilienhäusern sowie freistehende Wohngebäude für eine oder mehrere Parteien. Synergieeffekte mit weiteren künstlerischen und kulturellen Nutzungen, wie sie zum Beispiel beim Heliosgelände in Ehrenfeld zu beobachten sind, entfallen angesichts der Nutzungen der Umgebung weitestgehend. Trotzdem besteht die Möglichkeit zur Interaktion mit der Stadtgesellschaft, wie das 25jährige öffentliche und erfolgreiche Ausstellungsprogramm der Simultanhalle deutlich macht.

Verkehrliche Anbindung

Die Haltestelle Volkhovener Weg befindet sich ca. 400 m südlich des Areals und bietet über die S6 und die S11 Verbindungen zur Innenstadt. Die Anschlüsse bestehen alle 20 Minuten, die Fahrzeit beträgt ca. 15 Minuten.

Eigentums- und Mietverhältnisse

Das gesamte Areal inklusive der Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Köln. Für das alte Schulgebäude und die beiden Nebengebäude bestehen Mietverhältnisse. Sie werden teils als Ateliers und teils als Lagerraum vermietet.

Größe Gesamtareal

Das ehemals als Schulgelände genutzte Grundstück Volkhovener Weg 209–211 wird im Nordosten durch den Volkhovener Weg und im Südwesten durch den Anna-Langohr-Weg begrenzt und hat eine Größe von rd. 3.200 m².

Geschichte

Das Flammenwerfer Attentat vom 11. Juni 1964 stellt einen besonders tragischen Moment in der Geschichte der Liegenschaft dar. Aufgrund der Tragweite des Ereignisses, bei dem 8 Menschen ihr Leben verloren,

sind überlebende Opfer, Hinterbliebenenverbände und alle weiteren Betroffenen im Falle von baulichen Weiterentwicklungen auf dem Areal zu informieren.

Die kulturelle Nutzung der Gebäude und des Geländes stellt bereits seit mehreren Jahrzehnten eine angemessene Möglichkeit dar, den ehemaligen Tatort nachzunutzen und mit neuem Leben zu füllen.

Die Überlegungen, auf dem Gelände einen Ort des Gedenkens einzurichten, sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Akteure

Der Verein, der den Ausstellungsbetrieb organisiert und die Halle genutzt hat (Förderverein Simultanhalle Köln-Volkhoven e.V.) sowie die KünstlerInnen welche in den Ateliers arbeiten ist an einer Fortführung der Arbeit am Standort Volkhoven interessiert, ggf. in einem neuen Ausstellungsort. Bei allen zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Grundstücks sind die ansässigen Künstler einzubinden. Ebenso muss die unmittelbare Nachbarschaft informiert werden. Ein formalisiertes Verfahren zur Einbindung von Bürgern etc. ist indes nicht vorgesehen.

Gebäudebestand und Nutzungen

Das Grundstück wird über den an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Volkhovener Weg erschlossen. Auf dem Grundstück befinden sich vier Gebäude: Die am Volkhovener Weg gelegene, seit 1980 denkmalgeschützte, ehemalige Dorfschule aus dem Jahr 1905, sowie zwei eingeschossige Baracken südlich und südöstlich der Schule (ehemalige „Milchausgabe“ und Toilettengebäude). Zusammen bilden die drei Gebäude einen U-förmigen Hof. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich die Simultanhalle im Bereich des Wendehammers des Anna-Langohr-Wegs. Verbunden sind die Gebäude durch die asphaltierte Fläche des ehemaligen Schulhofs. Die restlichen Bereiche, insbesondere entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze und südlich der ehemaligen Milchausgabe liegen Freiflächen mit größerem Baumbestand vor.

Das in Backsteinbauweise errichtete Schulgebäude befindet sich in einem guten Zustand. Das Mauerwerk und die Fassade sind intakt, das Dach wurde vor einigen Jahren komplett erneuert, die noch im Original erhaltenen Eichenholzfenster wurden lediglich ausgebaut. Das Gebäude der alten Milchausgabe ist in einem erhaltungsfähigen Zustand, die benachbarte Bara-

cke ist als baufällig einzustufen.

Die Simultanhalle im Südwesten des Grundstücks wurde 1979 als Probebau für das Museum Ludwig errichtet und sollte ursprünglich 1983, nach Fertigstellung des Museums in der Kölner Innenstadt wieder zurückgebaut werden. Durch das Engagement lokaler KünstlerInnen konnte der Rückbau verhindert werden.

Die Schulgebäude wurde bis zum Jahr 1964 zu Unterrichtszwecken genutzt. Auf dem Gelände befanden sich neben dem noch heute erhaltenen historischen Schulhaus zwei Holzgebäude mit vier bzw. zwei Klassenräumen, von denen nur noch das kleinere erhalten ist.

Der gesamte Gebäudebestand wird aktuell für kulturelle Zwecke genutzt. Die Gebäude werden durch die Stadt Köln als Ateliers und dazugehörige Lagerräume vermietet. Aktuell sind im historischen Schulgebäude zwei Ateliers untergebracht, zwei weitere Ateliers befinden sich in dem Holzgebäude. Die Raumgrößen liegen zwischen ca. 50-120 m². Die Ateliers im Schulgebäude wären wegen mangelndem Brandschutz, fehlender Sanitäräume und nicht vorhandener Barrierefreiheit nach heutigem Stand nicht genehmigungsfähig.

Die Simultanhalle ging im Jahr 1984 in die Trägerschaft der Stadt Köln über; von 1989 an wurde 25 Jahre lang ein Ausstellungsprogramm mit ca. 150 lokalen und internationalen KünstlerInnen von wechselnden Kuratoren gestaltet. Eine Dokumentation des bisherigen Ausstellungsbetriebs findet sich unter: www.simultanhalle.de

Das Gebäude befindet sich aktuell in einem baulich schlechten Zustand. Aufgrund des baufälligen Daches darf es seit dem Frühjahr 2018 nicht mehr betreten werden.

Die Nachbarschaft unterstützt die kulturelle Nutzung auf dem Gelände, Konflikte sind keine bekannt.



Straßenansicht des ehemaligen Schulgebäudes

Planungsrecht

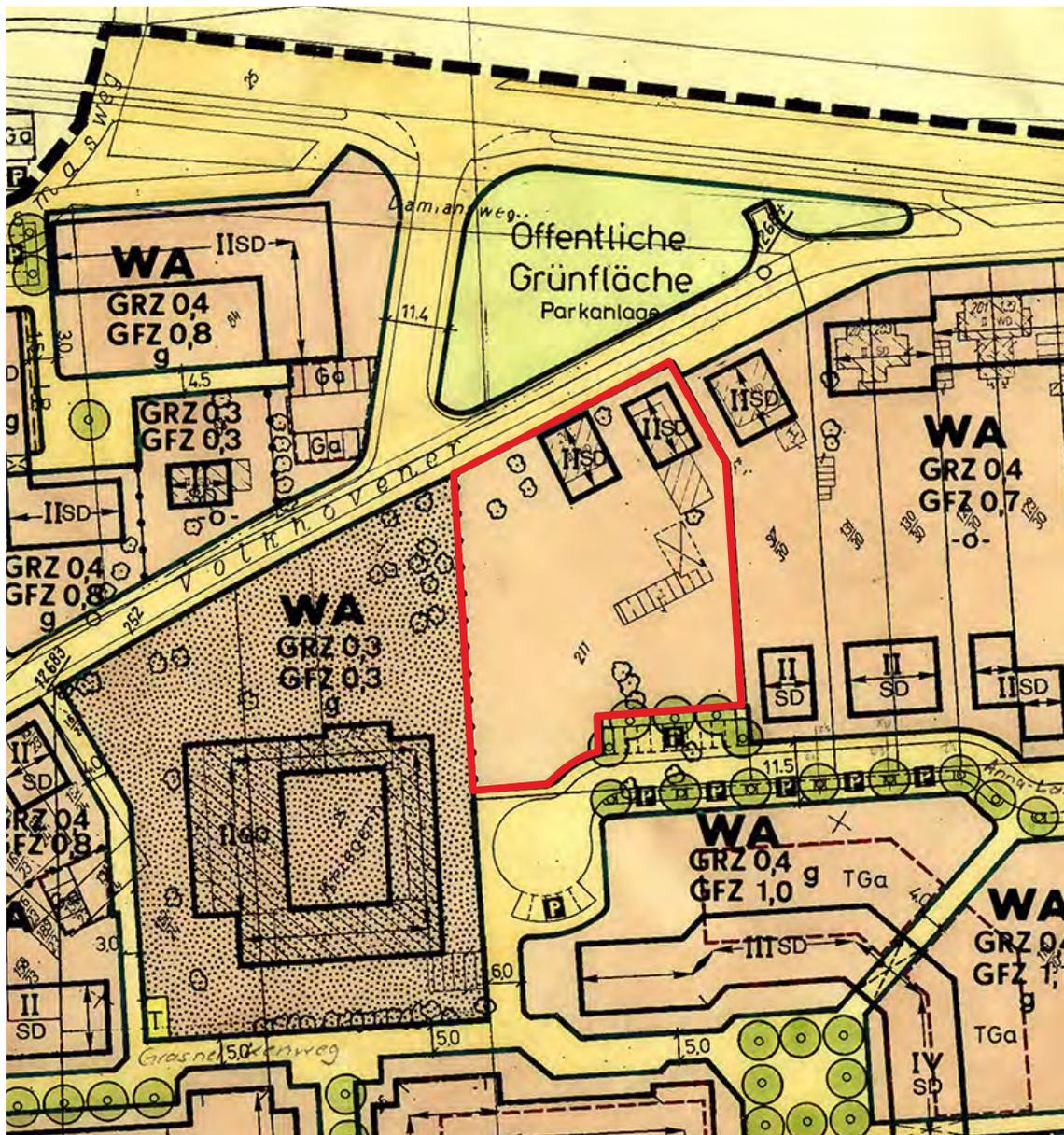
Der für den Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 539 / 02 wurde im Jahr 1986 vom Rat der Stadt Köln als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 36 ha und umfasst den gesamten Bereich zwischen Donatusweg im Norden, Volkhovener Weg im Osten und den Bahnstrecken im Süden und Westen. Für den überbaubaren Bereiche des Geltungsbereichs, nördlich des Chorweiler Zubringers, setzt der Plan allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Auch der Bereich des Grundstücks von Simultanhalle und ehem. Dorfschule ist als WA festgesetzt. Angrenzend an den Volkhovener Weg, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, sind zwei Baufenster eingetragen. Im hinteren Grundstücksbereich sind keine überbaubaren Grundstücksflächen verzeichnet. Durch die Festsetzungen werden die Überbauung bzw. Erweiterung einer bestehenden Baracke sowie der denkmalgeschützten ehem. Dorfschule ermöglicht. Gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) sind in dem allgemeinen Wohngebiet unter anderem auch Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Die städtebauliche Konfiguration und Größe der Baufenster sowie das Fehlen einer Kennzeichnung / nachrichtlichen Übernahme des Denkmalschutzes des Schulgebäudes lassen jedoch die Intention einer Erweiterung der auf den Nachbargrundstücken bestehenden Wohnnutzung vermuten.

Im Dezember 2016 hat die Politik eine Fortführung der Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (Anna-Langohr-Weg) abgelehnt. Insofern besteht ein politisches Bekenntnis, für den Erhalt und die Sicherung der kulturellen Nutzung auf dem Areal.



Ostfassade der Simultanhalle



Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 62 539 / 02, Markierung des Grundstücks © Stadt Köln

VOLKHOVENER WEG HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

1. SICHERSTELLUNG EINER KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFTLICHEN ZIELSETZUNG

Vergabeverfahren und Vergabekriterien

vergleiche Maßnahme 1.2, Seite 36

Handlungserfordernis

Innerhalb Kölns kann die Nachfrage an Wohnraum aktuell nicht gedeckt werden, auch Standorte in Stadtrandlagen wie z.B. Volkhoven / Weiler verzeichnen ein gesteigertes Interesse an Wohnraum bzw. an Grundstücken für Baumaßnahmen im Innenbereich.

Im Falle einer Veräußerung des Grundstücks auf dem freien Markt ist eine Beendigung der aus Investorensicht nicht lukrativen Kulturnutzung zu erwarten.

Handlungsempfehlungen

Sollte das Grundstück veräußert werden, besteht über das Konzeptvergabeverfahren die Möglichkeit der langfristigen Sicherung der kulturellen Nutzung des Grundstücks. Denkbar ist, die Veräußerung des Grundstücks an einen (gemeinnützigen) Investor oder eine genossenschaftlich organisierte Gruppe von Akteuren aus dem kulturellen Bereich.

Im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens sind die Fachverwaltungen aus den Bereichen Kunst und Kultur bei Entscheidungen aktiv miteinzubinden.

Zur genaueren Definition und Sicherung der zukünftig stattfindenden Nutzungen auf dem Grundstück empfiehlt sich die Kombination aus Konzeptvergabeverfahren und Erbbaurecht.

Erbbaurecht

vergleiche Maßnahme 1.3, Seite 38

Handlungserfordernis

Die Vergabe des Grundstücks durch Erbbaurecht bietet

der Stadt Köln die Möglichkeit, die kulturelle Nutzung und bauliche Struktur (insbesondere denkmalgeschütztes Schulgebäude) langfristig zu sichern, ohne das Grundstück jedoch Teil des freien Immobilienmarktes werden zu lassen. Gleichzeitig würde die Stadt Köln personell und finanziell entlastet, da der Verwaltungs- und der Organisationsaufwand reduziert würden und der Erbbauzins Einnahmen generieren würde.

Grundsätzlich bestehen die Möglichkeiten, dass die Stadt Köln selbst als Erbbaurechtgeberin auftritt oder die Vergabe an einen Investor / eine (gemeinnützige) Gesellschaft erfolgt, der / die als ErbbaurechtgeberIn auftritt.

Kulturschaffende und Kreative sind meist aufgrund hoher Grundstückspreise vom Immobilienmarkt ausgeschlossen. Selbst in wenig zentralen Lagen wie dem Volkhovener Weg sind Grundstücke und Räumlichkeiten über den freien Markt für Kulturschaffende und Kreative nur schwer zu finanzieren. Aus Sicht der Nutzer, welche z. B. in Form einer Genossenschaft als Erbbaurechtsnehmer auftreten würden, hätte das Erbbaurechtmodell den Vorteil, dass das Grundstück nicht zu kaufen wäre, sondern nur der Erbbauzins anfallen würde.

Die langfristige Sicherung einer kulturellen Nutzung an dem Standort würde innerhalb des ansonsten größtenteils monofunktional durch Wohnnutzung geprägten Quartiers Volkhoven / Weiler zur Steigerung der Nutzungsvielfalt beitragen.

Handlungsempfehlungen

Vergabe des Grundstücks als Erbbaurecht direkt durch die Stadt Köln oder treuhänderisch durch einen Investor / eine (gemeinnützige) Gesellschaft. Neben der Zielsetzung der langfristigen Sicherung der kulturellen Nutzung sollten auch der Erhalt und die Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz vertraglich festgesetzt werden, um Negativentwicklungen im Sinne des Denkmalschutzes vorzubeugen.

Um eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung durch die (erweiterte) kulturelle Nutzung auszuschließen, könnten weitergehende Regelungen im Erbbaurechtvertrag bezüglich der Nutzungsarten und -zeiträume getroffen werden.

2. WEITERENTWICKLUNG DES STANDORTS

Entwicklung von Kreativquartieren

vergleiche Maßnahme 2.2, Seite 50

Handlungserfordernis

Der Standort wird bereits seit vielen Jahren als Atelier- und Ausstellungsfläche genutzt und ist dementsprechend ein Anlaufpunkt des kulturellen Lebens in Köln und besonders innerhalb des Stadtteils Volkhoven / Weiler. Durch den Förderverein Simultanhalle Köln-Volkhoven e.V. und die bereits 25-jährige Nutzungs- und Ausstellungsgeschichte besteht ein vielfältiges Netzwerk an Akteuren, welches zukünftige Entwicklungen deutlich begünstigen kann.

Angesichts der aktuellen Nutzung kann bereits von einem Kreativquartier gesprochen werden, jedoch werden zunehmend bauliche Maßnahmen erforderlich, um dessen Nutzbarkeit und Fortbestand langfristig aufrechtzuerhalten.

Die im Vergleich zu anderen Kölner Standorten dezentrale Lage ist als Alleinstellungsmerkmal zu betrachten. Die Etablierung einer kulturellen Nutzung im Sinne eines Kreativquartiers an diesem Standort bringt sowohl für die Kulturschaffenden und Kreativen als auch für die umliegende Wohnbevölkerung Vorteile mit sich. Darüber hinaus würde durch die Entwicklung eines Kreativquartiers die Bandbreite an künstlerisch nutzbaren Räumlichkeiten innerhalb der Stadt Köln um einen dezentralen Standort mit besonderer Lagegunst (Verkehrsanbindung) erweitert werden.

Handlungsempfehlungen

Bauliche Erweiterung des Bestandes und Weiterentwicklung des Gesamtareals als Kreativquartier. Differenzierung und Erweiterung der Nutzungsvielfalt, Integration von Angeboten für die Öffentlichkeit und stärkere Verknüpfung mit dem umliegenden Stadtteil. Einbeziehung der auf dem Areal tätigen Kulturschaffenden und Kreativen in alle weiteren Planungen.

Kommunikation mit den vor Ort tätigen über die Möglichkeiten einer gemeinsamen Organisationsform und deren Vorteilen hinsichtlich der Rechtssicherheit und der Bündelung von Interessen.

Durch die Entwicklung eines Kreativquartiers in Selbstverwaltung und Eigentum der NutzerInnen (z. B. über Erbbaurecht) würde die Verantwortlichkeit für entsprechende Baumaßnahmen von der Stadt Köln auf die NutzerInnen übergehen, was sowohl eine Entlastung der Verwaltung darstellt als auch ein Maximum an Bedarfsgerechtigkeit der Baumaßnahmen entsprechend den Anforderungen der NutzerInnen vor Ort mit sich bringen würde. Alternativ wären die baulichen Maßnahmen von der Verwaltung selbst umzusetzen.

Planungskooperation und Beteiligungsverfahren

vergleiche Maßnahme 2.3, Seite 52

Handlungserfordernis

Die als Ateliers und Ausstellungsräume genutzten Gebäude auf dem Grundstück befinden sich teilweise in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, die Simultanhalle darf aufgrund von Schäden an der Dachkonstruktion nicht mehr betreten werden. Eine Planungskooperation mit den aktuell vor Ort tätigen Kulturschaffenden und Kreativen ist dahingehend sinnvoll, da diese sowohl die Nutzbarkeit und die Defizite der Bestandsgebäude genau beschreiben können als auch hinsichtlich der Dimensionierung, des Raumprogramms und der Ausstattung von Neubauten genaue und auf ihre tatsächlichen Bedarfe gestützte Angaben machen können. Die Öffentlichkeit sollte frühzeitig eingebunden werden, um deren Anforderungen an den historischen Ort zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Handlungsempfehlungen

Unabhängig von einem Bebauungsplanverfahrens sollten die auf dem Gelände tätigen Kulturschaffenden und Kreativen und die entsprechenden Fachämter in den Planungsprozess einbezogen werden. Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu Beginn des Projekts sollte die Öffentlichkeit sich über die Ziele der Planung und Beteiligungsmöglichkeiten informieren können.

Steuerungsmöglichkeiten durch Bebauungspläne

vergleiche Maßnahme 2.4, Seite 56

Städtebauliche Verträge

vergleiche Maßnahme 2.7, Seite 62

Handlungserfordernis

Für eine langfristige Sicherung der Zukunftsfähigkeit des ehemaligen Schulgrundstücks als Raum für Kulturschaffende und Kreative ist die Ertüchtigung großer Teile des Gebäudebestands dringend erforderlich.

Das festgesetzte Baufenster im Bereich der ehemaligen Schule ermöglicht eine Erweiterung des Gebäudes im rückwärtigen Bereich. Im Einklang mit den Belangen des Denkmalschutzes könnten zwei zusätzliche Ateliers geschaffen werden. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist kein Baufenster im Bereich des Gebäudes der alten Milchausgabe vorgesehen. Solange keine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans in Aussicht steht, sollte das Gebäude im Sinne des Bestandsschutzes erhalten und als Lageraum genutzt werden. Die Erweiterung oder ein Ersatzbau sind entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich. Ein Teil der nördlich gelegenen Baracke befindet sich innerhalb eines festgesetzten Baufensters. Das Gebäude ist nicht erhaltenswert. Innerhalb des Baufensters könnte, unter Verzicht auf den südlichen Teil des Gebäudes, ein Ersatzbau erfolgen. Ein Neubau würde Platz für zusätzliche Atelier- oder Proberäume bieten. Der bauliche Zustand der Simultanhalle ist kritisch. Insbesondere das marode Dach lässt keine Sanierung zu. Das Gebäude darf seit dem Frühjahr 2018 nicht mehr betreten werden. Der erforderliche Abriss des Gebäudes mit anschließendem Neubau würde im Vergleich zu einer Sanierung eine kostengünstigere, nachhaltigere und daher sinnvollere Variante darstellen, welche seitens der Kulturverwaltung favorisiert wird. Mangels fehlender Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im Bebauungsplan wäre ein Neubau jedoch nicht zulässig.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans lassen eine bauliche Weiterentwicklung der kulturellen Nutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Struktur nur bedingt, entlang des Volk-

hovener Wegs bzw. im Rahmen des Bestandsstrukturen zu. Eine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans im Bereich des Grundstücks ist somit Voraussetzung für eine bauliche Veränderung, die z. B. die Strukturen der Baracken und der Simultanhalle aufgreifen und den Hofcharakter bewahren möchte.

Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage eines zu erarbeitenden Bebauungskonzeptes für das Areal (Ersatzbauten für die bestehenden Baracken und die Simultanhalle) sollte der bestehende Bebauungsplan aufgehoben (Genehmigung der Neubauten nach § 34 BauGB), geändert oder durch einen neuen (ggf. vorhabenbezogenen) Bebauungsplan ersetzt werden. Der Geltungsbereich der Änderung oder Neuaufstellung entspräche den Grundstücksgrenzen des ehemaligen Schulgrundstücks. Die Planungen sollten in Kooperation mit der Fachverwaltung für Kunst und Kultur, den vor Ort tätigen Kulturschaffenden und Kreativen und den EigentümerInnen der angrenzenden Grundstücke erfolgen.

Die Gebietskategorie allgemeines Wohngebiet (WA) könnte beibehalten werden, da z. B. Anlagen für kulturelle Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind und somit auch Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden werden. Insofern müsste eine Planänderung in erster Linie erweiterte Bebauungsmöglichkeiten in Form von zusätzlichen Baufenstern bereitstellen.

Zur langfristigen Sicherung der kulturellen Nutzung könnte ein städtebaulicher Vertrag die VorhabenträgerIn zur kulturellen Zielsetzung verpflichten.

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für Kreativräume

vergleiche Maßnahme 3.4, Seite 76

Handlungserfordernis

Das Nutzungsverbot der Simultanhalle hat erhebliche Auswirkungen auf die öffentliche Wahrnehmbarkeit der auf dem Grundstück stattfindenden künstlerischen Tätigkeit: Aufgrund des Nutzungsverbots entfällt die Möglichkeit öffentlicher Ausstellungen und Veranstaltungen auf dem Grundstück. Die verbleibende Ateliernutzung richtet sich ausschließlich an die Kultur-

schaffenden und hat dementsprechend einen nicht öffentlichen Charakter. Die Synergieeffekte zwischen Quartier und Kulturraum sind mit dem Wegfall der öffentlichen Präsentationsfläche deutlich verringert worden.

Da ein Ersatz für die Simultanhalle, falls überhaupt, erst in mehreren Jahren realisiert werden kann, sind in der Zwischenzeit Maßnahmen notwendig, welche innerhalb des Geländes eine Kommunikations- und Interaktionsmöglichkeit zwischen Kulturschaffenden und der Öffentlichkeit bieten.

Handlungsempfehlungen

Entwicklungen von Möglichkeiten und Formaten zur Weiterführung des öffentlichen Ausstellungsprogramms, möglichst innerhalb des Geländes und in Abstimmung mit den dort tätigen Kulturschaffenden und Kreativen, dem Förderverein Simultanhalle Köln-Volkhoven e.V. und der zuständigen Fachverwaltung.

Flexible Neubaustrukturen

vergleiche Maßnahme 5.1, Seite 86

Handlungserfordernis

Die auf dem Grundstück tätigen Kulturschaffenden und Kreativen haben entsprechend dem Schwerpunkt ihres künstlerischen Schaffens unterschiedliche Anforderungen an die von Ihnen genutzten Räumlichkeiten.

Die für Ausstellungen nutzbaren Räumlichkeiten sollten möglichst multifunktional und flexibel sein, um unterschiedlichste Formate zu ermöglichen.

Handlungsempfehlungen

Errichten eines Ersatzbaus der Simultanhalle, welcher Atelierräume mit Ausstellungsräumen kombiniert.

Einbeziehung der vor Ort tätigen KünstlerInnen in die Planungen, um die Räumlichkeiten entsprechend den Bedarfen zu dimensionieren und auszustatten.

Errichtung des Gebäudes als veredelter Rohbau, Endausbau durch die auf dem Gelände tätigen KünstlerInnen entsprechend der jeweiligen Bedarfe.



Zugang zum ehemaligen Schulgebäude, Hof und Toilettengebäude im Hintergrund

Raumbezogene Förderprogramme

vergleiche Maßnahme 5.2, Seite 88

Handlungserfordernis

Die vor Ort tätigen Kulturschaffenden und Kreativen sind auf öffentliche Förderung angewiesen. Der zukünftige Betrieb des Geländes sowie ggf. notwendige bauliche Erweiterungsmaßnahmen sind voraussichtlich ebenfalls von Fördermitteln abhängig.

Handlungsempfehlungen

Gezielte und bedarfsgerechte Förderung der vor Ort tätigen Kulturschaffenden und Kreativen durch den Einsatz bereits bestehender, raumbezogener Kunst- / Kulturförderprogramme.

Finanzierung der baulichen Maßnahmen inklusive der im Vorfeld notwendigen Planungsleistungen (z. B. Änderung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans) durch raumbezogene Kunst- / Kulturförderprogramme.



Beschilderung der Simultanhalle am Volkhovener Weg

D

**FAZIT UND
AUSBLICK**

FAZIT UND AUSBLICK

„Die ganze Kultur ist eine große, endlose Zusammenarbeit.“

Johan August Strindberg (1849-1912), schwedischer Schriftsteller und Künstler

Das nunmehr über 100 Jahre alte Zitat hat nach wie vor Gültigkeit. Kultur bedeutet Vielfalt, dementsprechend erfordert der Umgang mit Kultur, deren Förderung und Koordination eine umfassende Kommunikation, Abstimmung und Zusammenarbeit. Kultur braucht Raum und Entfaltungsmöglichkeiten. Der komplexe Entstehungsprozess kultureller und künstlerischer Arbeiten ist höchst unterschiedlich und daher nicht verallgemeinernd zu beschreiben. Als elementare Grundvoraussetzungen können jedoch Raum und Zeit genannt werden. Das Vorhandensein von nutzbaren Räumlichkeiten für die Entstehung und Ausführung von Kunst und Kultur wie Ateliers, Spielstätten, Werkstätten, Ausstellungsräumen, Konzertbühnen etc. stellt eine unverzichtbare Ausgangsbedingung für die kulturelle Vielfalt dar. Ebenso relevant sind möglichst langfristige Sicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit, bzw. transparente Vereinbarungen über die Nutzungsdauer im Falle von Zwischennutzungen. Durch die Vielfalt von Kunst und Kultur werden Städte funktional und sozial bereichert, es wird ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität geleistet.

Innerhalb der wachsenden deutschen Großstädte, welche durch eine zunehmende Flächenverknappung in ihren zentralen Bereichen, einem damit einhergehenden rasanten Anstieg der Grundstückspreise und der zunehmenden Kommerzialisierung des öffentlichen Raums gekennzeichnet sind, stellt die Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung und Stadtentwicklung eine wichtige und zunehmend schwierige Aufgabe dar.

Um die unabhängigen, selbstverwalteten, teilweise nichtkommerziellen kulturellen und kreativen Angebote und Nutzungen, jenseits der Hochkultur, in unseren Städten zu bewahren, ist ein aktives und strategisches Vorgehen aller beteiligten Akteure erforderlich. Politisch und öffentliche Hand sind gefordert, Kreativräume und kulturelle Raumbedarfe gegenüber dem marktwirtschaftlichen Interesse an Entwicklungsflächen und Gewinnmaximierung abzusichern. Diejenigen Akteure, welche für die Kommerzialisierung der Städte und der funktionalen Entmischung durch Wohnungsbau maßgeblich mitverantwortlich sind, sollten ebenso be-

teiligt werden und Verantwortung für die Stadt als Lebensraum übernehmen. Nicht zuletzt sind die Kulturschaffenden und Kreativen selbst umfassend einzubinden und zu beteiligen.

Die vorliegende Studie umfasst eine Sammlung an Maßnahmen, Instrumenten und Referenzbeispielen zur Sicherung bestehender und zur Entwicklung neuer kreativ und kulturell nutzbarer Räume. Die Studie wurde auf Grundlage des interkommunalen Austauschs und einer umfassenden Literatur- und Internetrecherche erarbeitet.

Die Themen der Kulturförderung und der Bereitstellung und Koordination kulturell genutzter Flächen, Räumlichkeiten und Gebäude involvieren stets mehrerer Fachverwaltungen. In Köln fallen diese Themen hauptsächlich in die Aufgabenbereiche des Kulturamts, des Stadtplanungsamts, des Amt für Stadtentwicklung und Statistik, des Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster und des Amt für Gebäudewirtschaft; weitere Fachverwaltungen können und müssen, je nach Sachlage ebenfalls involviert sein.

Die Anzahl der beteiligten Ämter zeigt beispielhaft den hohen Verwaltungsaufwand und die sich daraus ergebende Erfordernis der Anwendung übergeordneter Strategien zur möglichst effektiven und konfliktfreien Bearbeitung.

Die Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP) stellt für Köln ein wesentliches kulturpolitisches Steuerungsinstrument dar. Die Zielformulierungen der KEP weisen Schnittmengen und Anwendungsmöglichkeiten des Maßnahmen- und Instrumentenkatalogs des vorliegenden Konzeptes auf, wodurch dessen Bedeutung für die Sicherung existierender Kultur- und Kreativräume sowie die Entstehung neuer Angebote verdeutlicht wird.

Die Komplexität der Aufgabenstellung spiegelt sich im Umfang und thematischen Vielfalt des vorliegenden Maßnahmenkatalogs wider. Die 24 beschriebenen Maßnahmen und Instrumente ermöglichen es der Kommunalverwaltung, möglichst bedarfsgerecht zu agieren. Der in sechs Kapitel gegliederte Katalog kann jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da die Integration von kulturellen und kreativen Nutzungen in bestehende Stadtstrukturen oder in Neuplanungen von Fall zu Fall ein spezifisches Vorgehen erfordern. Die aufgeführten Maßnahmen müssen vor ihrer Anwendung stets entsprechend der jeweiligen Ausgangssituation angepasst werden, ggf. sind Einzelmaßnahmen

auch aufeinander abzustimmen oder miteinander kombinierbar.

Die Beschreibungen der einzelnen Maßnahmen sind gleich und somit vergleichbar aufgebaut. Die widerkehrende Struktur umfasst präzise Beschreibungen von: Problem und Ausgangslage, Maßnahme / Instrument, Wirkung / Lösungsansatz, Akteuren und Referenzen.

Im Kapitel 3 „Kommunikation intern und extern“ sind übergeordnete Maßnahmen aufgeführt, durch welche sich die Rahmenbedingungen für die Sicherung und die Entwicklung von Kreativ- und Kulturräumen in Köln grundlegend verbessern würden. Es wird generell eine stärkere Berücksichtigung von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen bei der Planung und Genehmigung empfohlen, sowie die Einrichtung einer übergeordneten Stelle zur Beratung, Koordination und (temporären) Raumvermittlung.

Als eine von drei Sofortmaßnahmen definiert die KEP unter dem Titel „Raummanagement“ die Etablierung einer solchen Stelle ebenfalls. Das Erfordernis und die Praktikabilität einer solchen Stelle wurden im Laufe der Erarbeitung des vorliegenden Maßnahmenkatalogs durch die Recherche, den Austausch im Rahmen des interkommunalen Arbeitstreffens mit VertreterInnen der Stadt Hamburg und der Telefoninterviews mit VerwaltungsvertreterInnen aus Berlin, Frankfurt und München verdeutlicht und bestätigt.

Die Betrachtung der drei Kölner Fallbeispiele zeigt exemplarisch die Anwendungsmöglichkeiten des Maßnahmenkatalogs.

Die Fallbeispiele unterscheiden sich aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und Größe, der Entwicklungsstadien der kulturellen Nutzung und den daraus ableitbaren Möglichkeiten zur deren Weiterentwicklung und Schutz.

Die fallspezifisch formulierten Handlungsempfehlungen zeigen exemplarisch innerhalb der Bandbreite der Handlungsoptionen einen möglichen Weg zur *Integration und Sicherung der Kultur- und Kreativräume*. Gemeinsamkeiten sind bei der Rolle der Kommune vorhanden. Das frühzeitige, aktive Einwirken der Verwaltung ermöglicht kommunale Handlungsspielräume, welche die Ausgangsbedingungen für Kulturschaffende und Kreative generell positiv beeinflussen. Dies kann z.B. durch eine strategische Liegenschaftspolitik erfolgen, jedoch auch durch vertragliche Regelungen mit Investoren, Förderung und Vernetzung der Kulturschaffenden und eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit.

Die beschriebenen drei Fallbeispiele sollten auch zukünftig einer genauen Beobachtung vonseiten der Politik und Verwaltung im Hinblick auf die Entwicklung der vorhandenen / entstehenden Kultur- und Kreativräume unterzogen werden. Als Referenzen können sie für vergleichbare Vorhaben innerhalb Kölns dienen.

Die vorliegende Studie und insbesondere der Maßnahmenkatalog sollte zukünftig als Entscheidungsgrundlage bezüglich der Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung dienen und ein frühzeitiges Reagieren bei Entwicklungen der Umgebung ermöglichen, welche das Fortbestehen von Kultur- und Kreativräumen gefährden.



Projektgalerie LABOR, Ebertplatz, Köln, nichtkommerzieller Ausstellungsraum für zeitgenössische Kunst

Die aufgeführten Beispiele zeigen positive Entwicklungsmöglichkeiten für Kultur- und Kreativräume, welche ggf. in Teilen als Option bzw. Referenz übertragen werden können.

Im Rahmen eines dezernatsübergreifenden Arbeitstreffens sollte eine umfassende Evaluierung des Maßnahmenkatalogs und den daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen erfolgen. Dabei sind diejenigen Dienststellen der Stadtverwaltung Köln einzubeziehen, in deren Aufgabenbereich die Maßnahmen und Instrumente liegen bzw. potenziell liegen werden.

Im Sinne einer Verstärkung des interkommunalen Erfahrungsaustausches zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung, welcher sich während der Erarbeitung der Studie als effektiv und zielführend erwiesen hat, sollte das Format des Interkommunalen Arbeitstreffens fortgeführt werden. Die gegenseitige Berichterstattung über aktuelle, individuelle Entwicklungen und der jeweiligen kommunalen Vorgehensweisen, über Erfolge und Entwicklungshemmnisse kommt allen beteiligten Fachverwaltungen zugute.

Darüber hinaus wird empfohlen, auf Grundlage von Potenzialraum-Kartierungen und der Auswertung des Kulturraumkatasters ein räumliches Entwicklungskonzept für neue Kreativräume und kulturelle Raumbedarfe im Kölner Stadtgebiet zu erarbeiten.

Die anfangs erwähnte Zusammenarbeit stellt sich für die Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung als zentrale und übergeordnete Handlungsempfehlung heraus. Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung ebenso wie zwischen den Kulturschaffenden / Kreativen und den beteiligten Ämtern. VertreterInnen der Wohnungswirtschaft, Investoren, WirtschaftsvertreterInnen und städtischen Entwicklungsgesellschaften sind zu beteiligen. Ebenfalls zur Zusammenarbeit zu zählen ist der interkommunale Austausch mit anderen Verwaltungen zur Netzwerkbildung und Übertragung von Erfahrungen.

In Köln bestehen, ebenso wie in den anderen deutschen Großstädten, bereits jetzt umfassende kommunale Strukturen, Planungen und Institutionen um Kulturschaffende und Kreative als wichtige Akteure der Stadtgesellschaft zu integrieren und ihnen eine innerstädtisches, bedarfsgerechtes und inspirierendes Arbeitsumfeld zu ermöglichen.

Die Handlungsempfehlungen und Instrumente dieses Katalogs sollen dies auch zukünftig ermöglichen, si-

cherstellen, und ggf. vereinfachen, um Kultur und Kreativität die ihr zustehende Rolle als entscheidende Komponenten der Stadtentwicklung langfristig zu ermöglichen.



**ANHANG:
QUELLEN- UND
LITERATURVERZEICHNIS**

ANHANG: QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) (2017):
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

Baulandkommission (2019):
Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission).
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.).
https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1

BAUNETZ (2018):
BAUNETZ WOCHE #508, From Disco to Disco.
Design und Clubkultur von 1960 bis heute. BauNetz Media GmbH (Hrsg.). Berlin 2018
https://www.baunetz.de/baunetzwoche/baunetzwoche_ausgabe_5353735.html

Baunutzungsverordnung (BauNVO) (2017):
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).
<https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BJNR004290962.html>

Clubcommission (2019):
Model Space Projekt Berlin, Abschlussbericht (2018).
Clubcommission. Verband der Berliner Club-, Party- und Kulturereignisveranstalter e. V. (Hrsg.). Berlin 2019. Zugriff am 16.8.2019.
<https://modelspaceproject.de/>

Das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln – aktuell (2010)
Autoren: Sabine Schmidt, Dorothee Schnell, Thomas Reinders, Matthias Siemes und Oliver Tatz, Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster Köln (Hrsg.).

Düsseldorfer Erklärung zum Städtebaurecht (2019):
Nichts ist erledigt! Reform der städtebaulichen Gesetzgebung
Düsseldorfer Erklärung zum Städtebaurecht.
Deutsches Institut für Stadtbaukunst, An-Institut der TU Dortmund (Hrsg.). Zugriff am 16.8.2019.

<http://www.stadtbaukunst.de/wp-content/uploads/2019/05/190426-D%C3%BCsseldorfer-Erkl%C3%A4rung.pdf>

Enquetekommission Schlussbericht „Kultur in Deutschland“ (2007):
Enquetekommission des Deutschen Bundestages „Kultur in Deutschland“, Kapitel Thema Kultur- und Kreativwirtschaft, Drucksache 16/7000 Deutscher Bundestag – 16. Wahlperiode.
<https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/070/1607000.pdf>

Erbbaurechte in Berlin (2017):
Runder Tisch Liegenschaftspolitik. Erbbaurechte in Berlin. Dokumentation der Expertenwerkstatt. Initiative Stadt Neudenken mit Stiftung trias (Hrsg.). Mit freundlicher Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin. Zugriff am 16.8.2019.
https://www.exrotaprint.de/wp-content/uploads/2018/01/Erbbaurechtswerkstatt_Dokumentation.pdf

Kleiber, Wolfgang (2016):
Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundeszeiger Verlag (Hrsg.). Prof. Wolfgang Kleiber. 2016. Zugriff am 16.8.2019.
www.bundesanzeiger-verlag.de/wertermittlerportal

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (2019):
Der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). Stand vom 16.8.2019
https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=2320021205103438063

Interessenbekundungsverfahren „Güterhalle 3 Oberhafenquartier“ (2011):
Ausschreibung Interessenbekundungsverfahren für kreativwirtschaftliche, kulturelle Nutzungskonzepte. Nutzung einer Fläche in der Güterhalle 3 Oberhafenquartier in der HafenCity Hamburg. Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH mit HafenCity Hamburg (Hrsg.). Hamburg 2011
<http://oberhafen-ev.de/wp-content/uploads/pdf/material/interessenbekundungsverfahren.pdf>

KLUBKOMM (2015):

Studie zur Kölner Club- und Veranstalterszene – Langfassung. KLUBKOMM. Verband Kölner Clubs und Veranstalter e.V., Köln (Hrsg.). Köln 2015. Zugriff am 16.8.2019.

https://www.livemusikkommision.de/wordpress/wp-content/uploads/2016/09/Studie_Klubkomm_Langfassung_2016-1.pdf

Kooperatives Baulandmodell Köln (2017):

Stadt Köln, Die Oberbürgermeisterin. Stadtplanungsamt, Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Hrsg.). Köln 2017

<https://www.stadt-koeln.de/artikel/62175/index.html>

Kulturentwicklungsplanung Köln (KEP) (2019):

Stadt Köln, Die Oberbürgermeisterin, Dezernat Kunst und Kultur (Hrsg.). Köln 2019

<http://www.kulturentwicklungsplan.koeln/>

LIVEKOMM (2017):

Bundespolitische Forderungen zur Kommunikation und Diskussion im Wahljahr 2017 und Fragen an die Parteien für die Bundestagswahl. Li LIVEKOMM. LiveMusikKommission. Verband der Musikspielstätten in Deutschland e.V. (Hrsg.). 2017. Zugriff am 16.8.2019.

<https://www.livemusikkommision.de/wordpress/wp-content/uploads/2017/04/LiveKomm-Bundespolitische-Forderungen-zur-Kommunikation-und-Diskussion-im-Wahljahr-2017.pdf>

Night Manifesto. Seeking Citizenship 24h (2014):

CoLaboratório (Hrsg.). Sao Paulo 2014
https://issuu.com/invisiveisproducoes/docs/manifesto-19_digital

Räume kreativer Nutzungen. Potenziale für Wien (2014):

Departure, Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien (Hrsg.). Autoren: Klaus Overmeyer, Siri Frech, Luc Knödler (Urban Catalyst studio); Rudolf Scheuven (IFOER/TU Wien), Anja Steglich (SKuOR/TU Wien); Veronika Ratzenböck, Xenia Kopf (österreichische Kulturdokumentation), Wien 2014

https://issuu.com/departure/docs/layout_final_neu_issuu

Stadt Köln: Pressemitteilung „Lärmschutzfonds“ (2019):

<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/20786/index.html>. Veröffentlicht: 26. Juni 2019.

Stadtnachacht, Management der Urbanen

Nachtökonomie (2015):

Ein Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Gefördert durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bauen und Reaktorsicherheit. Bearbeitet durch die HafenCity Universität Hamburg (Hrsg.). Hamburg 2015. Zugriff am 16.8.2019.

https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Projektentwicklung_-_management/Forschung/stadtnachacht_2015.pdf

stadt:pilot spezial. Die Stadt und das Nachtleben (2015):

Das Magazin zu den Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Sonderausgabe. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.). Bearbeitet durch die HafenCity Universität Hamburg, Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung. Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger; Dipl.-Ing. Jakob F. Schmid. 2015. Zugriff am 16.8.2019.

https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_NSP/stadtpilot_spezial_2015_09.pdf?__blob=publicationFile&v=4