



Utopie oder Chance?

Der Kulturbaustein Helios in Köln

Ideen zu einem harmonischen Miteinander von Nacht-Kultur und Wohnen

Fakten zum Entwicklungsgebiet Heliosgelände Ehrenfeld

- liegt zwischen Vogelsanger Straße, Heliosstraße, Venloer Straße und Ehrenfeldgürtel
- 4 Hektar – Grundstücke sind im Besitz von Stadt und privatem Investor
- zurzeit: Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen sowie Kulturnutzung
- entstehen sollen: **Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Schule, Kultur**
- 2012 Bürgerbeteiligungsverfahren **HELIOS-Forum**

Ergebnis: Leitbild **Belebtes Stadtquartier für alle** sowie **Kodex aus sieben Punkten**.



Kodex und Kulturmeile Helios



1. Kein Einkaufszentrum und keine Ausweitung der Handelsflächen
2. Durchwegung mit Plätzen und Grünflächen
- 3. Kulturmeile Helios**
4. Bildung als Impuls
5. Wohnen belebt
6. Historische Gebäude als Wahrzeichen
7. Innovatives Verkehrskonzept – *Shared Space*

Kodex soll der zukünftigen Gestaltung und Nutzung des Heliosgeländes zugrunde liegen

Kulturmeile Helios



Die Heliosstraße soll als Kulturschwerpunkt ausgebaut werden

Die bestehenden kulturellen Einrichtungen und Orte auf dem Heliosgelände sind wichtige Teile der Kulturszene Ehrenfelds, deren Erhalt gesichert werden soll

Die historischen Hallen sind Potenzial für die Weiterentwicklung von Kultur und Kreativwirtschaft

Stand des Bebauungsplanverfahrens

Im **kooperativen Gutachterverfahren** entwickelten drei Planungsbüros 2013 eine städtebauliche Planung

Siegerentwurf: **Planung des Büros Ortner & Ortner aus Köln**

Entwurf wurde überarbeitet und den politischen Gremien 2015 vorgelegt

Stadtentwicklungsausschuss forderte Überarbeitung und formulierte Veränderungswünsche

Städtebauliches Planungskonzept wurde am 26. September 2017 öffentlich vorgestellt

Teilfläche von ca. 2.800 m² für kreative und kulturelle Nutzung vorgesehen

Kulturbaustein Helios (KBH): Gebäude mit rd. 1.700 m² Grundfläche und maximaler Höhe von 18 m geplant

2018 **Ratsbeschluss: Runder Tisch KBH**

Ziel: Verfahren mit Investor zur Entwicklung des Kulturbausteins vereinbaren

Kulturbaustein Helios und seine bisherigen Herausforderungen

Kulturbaustein soll **Nutzungsmix für Ehrenfeld** schaffen und **existierende Kulturnutzung in Heliosstraße ergänzen**

Nähe zur Heliosschule schafft Kooperationsmöglichkeiten bei Bildungsangeboten, aber auch Zielgruppenkonflikte

In direkter Nähe zu geplanten **Wohnungen** bedeutet Nachtkultur ggf. **Aufkommen von Lärmschutz-Konflikten**

Kulturveranstaltungsort muss trotz Dichte des Gebietes **Stellplätze nachweisen**

Mietpreis-Vorstellungen der Eigentümerin und der Kulturnutzer klaffen durch hohe Investitionskosten **auseinander**

Durch lange Entwicklungsphase mussten frühere Nutzer ausziehen, **weitere Umzüge** sind ggf. nicht zu vermeiden

Kündigung anderer Kulturstandorte in Ehrenfeld erhöht Begehrlichkeit auf/Erwartung an Kulturbaustein

Der Runde Tisch für den Kulturbaustein (2018-2019)

TeilnehmerInnen: Verwaltung, Politik, Kulturschaffende, die bisher auf dem Heliosgelände gearbeitet haben, die Eigentümerin
Moderation: Büro DeweyMuller

Ergebnisse:

Raumkonzept aus Club mit Konzertraum und Partyraum, Ausstellungshalle für Kunst und Design, Ateliers, Saal für Klassikkonzerte und Theater sowie Gastronomiebetrieb

Wunsch der Kulturschaffenden: langfristige Sicherung von kulturellen Nutzungen sowie bezahlbare Mieten zur Gewährleistung des kulturellen Betriebs

Dagegen **Forderung der Grundstückseigentümerin:** Rentabilität für die Entwicklung bzw. Realisierung einer kulturwirtschaftlichen Nutzung sowie Drittverwertungsmöglichkeit des Gebäudes

Offene Punkte bleiben:

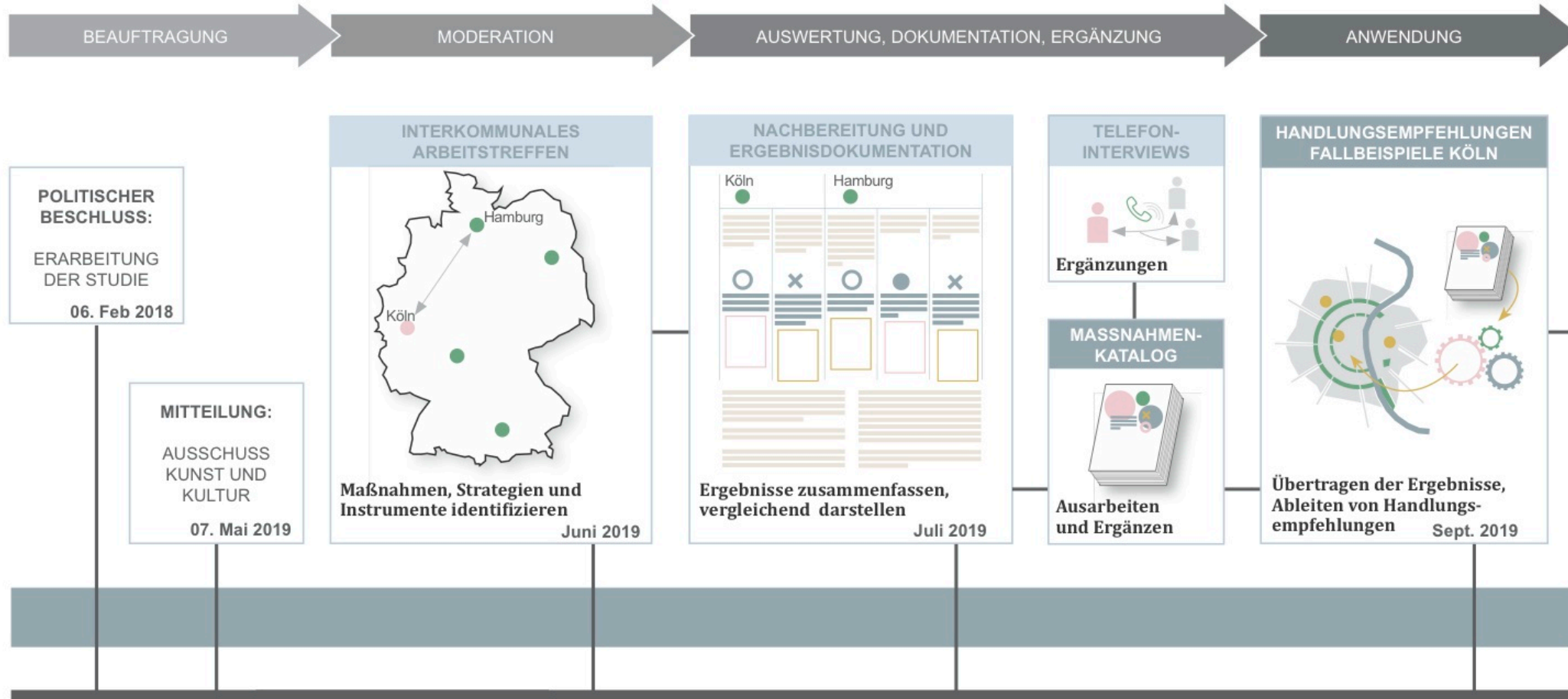
Finanzierungsmodell? Betreiberkonstrukt?

Wie ist (Nacht)Kulturnutzung mit heranrückender Wohnbebauung kompatibel?

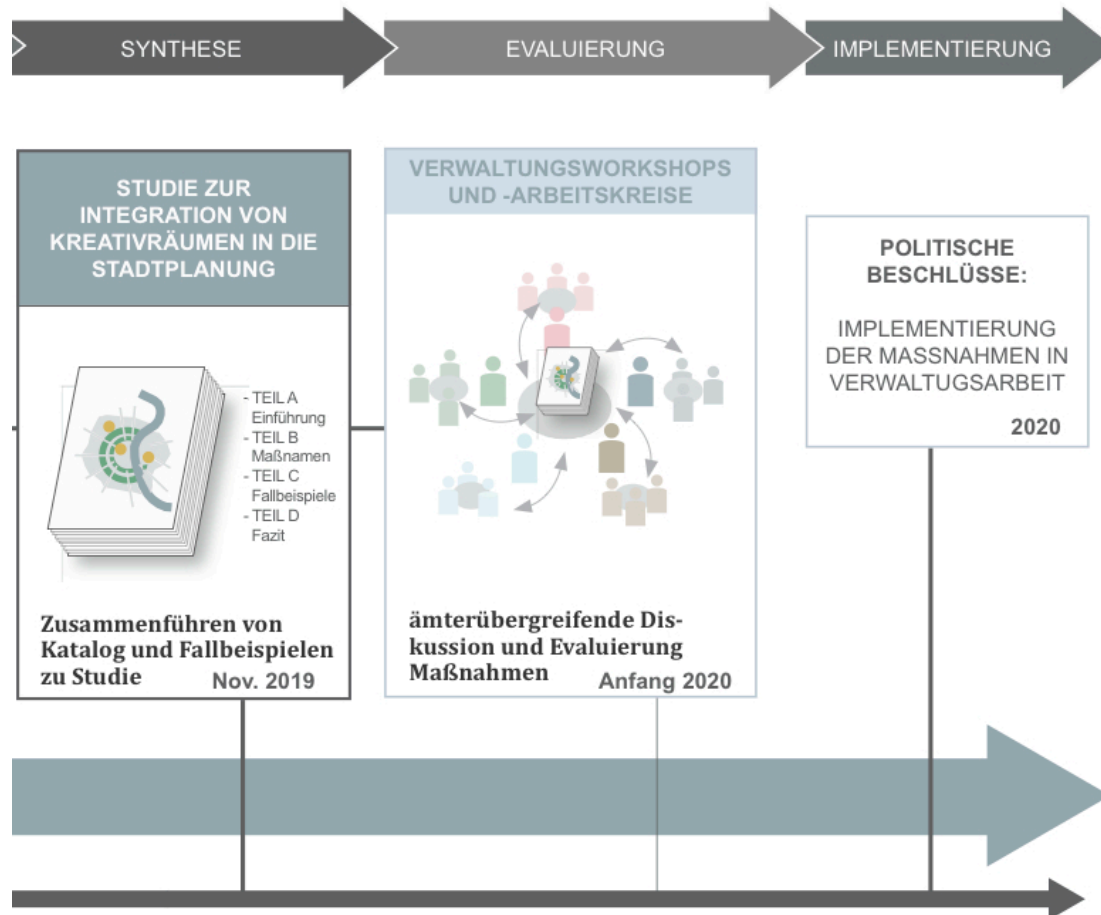
Städtisches Vorgehen zu den offenen Punkten

- 2018 Ratsauftrag *Integrierung von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung*:
Interkommunaler Workshop und **Studie zu Instrumenten, um Kulturräume zu sichern** und in Quartiere zu integrieren
Erstellung eines **Clubkatasters in** Kooperation mit IHK und Klubkomm
- 2018 Stadtstrategie **Kölner Perspektive 2030**:
Entwicklung von Kulturquartieren als wichtiges Thema unter *Produktives Köln*
- 2018 Beschluss *Entwicklung geeigneter stadtplanerischer Instrumente zur Sicherung der Clubkultur in Ehrenfeld*:
Gutachten zu planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Sicherung der Clubkultur
- 2019 Umsetzung Kulturentwicklungsplanung:
Beauftragung von Konzept eines Raummanagements mit Empfehlung, Liegenschaften für kulturelle Raumbedarfe in eigenem Besitz zu halten
- 2019 Haushaltsbeschluss für 2020/21:
Budgets für den Ankauf des Kulturbausteins

Studie zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung



Studie zur Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung



Was bietet die Studie Dez. 2019?

Maßnahmenempfehlungen zu den Themen:

- Liegenschafts- und Stadtentwicklungspolitik
- Integrierte Planung, Bauleitplanung und Immissionsschutz
- Intra-, Inter- und Extrakommunale Kommunikation
- Organisation und Vernetzung von Kulturschaffenden
- Formen und Möglichkeiten der Schaffung und Förderung von Kreativräumen.

Die Weichen sind gestellt für Kulturbaustein Helios 3 mögliche Entwicklungsvarianten

Warum ist der Ankauf des Grundstücks sinnvoll?

- Für den Investor: Durch städtebauliche Gesamtentwicklung wird brachliegendes Gelände aufgewertet
- Für Stadtgesellschaft: Die Errichtung des Kulturbausteins ist immaterielle Aufwertung für die BewohnerInnen des Stadtteils
- Der Ankauf wird trotz der hohen Kosten daher als positive Entscheidung eingeschätzt

Voraussetzungen für alle drei Varianten

umfangreiche stadtplanerische Klärungen u.a.:

Wie erfolgt Schutz des Kulturbausteins vor heranrückender Wohnbebauung?

Wie erfolgt Kompensation der Anforderungen eines Stellplatznachweises?

Wie können Nutzungskonflikte von Schulhof und Zuwegung zu Kulturbaustein gelöst werden?



Mögliche Entwicklungsvarianten

1. Grundstückserwerb durch die Stadt, Abgabe des Grundstücks in Erbbaurecht, Realisierung des KBH durch Erbpachtnehmer
Zum Zwecke der Gewährleistung einer günstigen und langfristigen Bereitstellung des Grundstücks und gemeinwohlorientierte kulturelle Nutzung, Vergabe in Erbpacht an:
 - a) zu gründende Baugruppe „Initiative der Kulturschaffenden Helios“, die auch zukünftige Betreibergesellschaft des Hauses ist
 - b) eine per Konzeptausschreibung zu suchende Betreibergesellschaft
2. Zur Gewährleistung einer günstigen und langfristigen Bereitstellung des Grundstücks und unter Sicherstellung einer gemeinwohlorientierten kulturellen Nutzung, wird das Grundstück an eine gemeinwohlorientierte Stiftung verkauft, die
 - a) das Gelände entwickelt und an Kulturnutzer günstig vermietet
 - b) das Gelände an einen kulturellen Nutzer verpachtet, der den Kulturbaustein baut und betreibt



Mögliche Entwicklungsvarianten

3. Zur Gewährleistung einer günstigen und langfristigen Bereitstellung des Grundstücks und unter Sicherstellung einer gemeinwohlorientierten kulturellen Nutzung, wird das Grundstück an eine gemeinwohlorientierte Stiftung verkauft, die

- a) das Gelände entwickelt und an Kulturnutzer günstig vermietet
- b) das Gelände an einen kulturellen Nutzer verpachtet, der den Kulturbaustein baut und betreibt

Vorteil: Im Vergleich zu anderen Optionen geringerer kommunaler Arbeitsaufwand und Mitteleinsatz



Die Weichen sind gestellt Mögliche Betriebsvariante mit Musikclub

Bei einer möglichen Nutzung des Kulturbausteines inklusive eines Standortes für einen Musikclub könnte sich ein Nutzungsmix aus einer Fläche von ca. **25% für Proberäume**, ca. **6% für einen Musikclub und Gastronomie**, ca. **11% Ateliers** sowie ca. **21 % verschiedenfach nutzbarer Fläche für Veranstaltungen und Ausstellung**, ergeben. Die restlichen Flächen setzen sich zusammen aus Erschließungsflächen für die einzelnen Nutzungen sowie weiteren allgemeinen Erschließungsflächen wie Tiefgarage etc.



Fazit 1:

**Die Entwicklung des Heliosgeländes sollte eines der Pilotprojekte sein,
für die Erarbeitung von Instrumente und Handlungsempfehlungen
für ein**

Handlungskonzept Kreativquartiere in der Stadtplanung