

Anlage 1:

Historie der Projektentwicklung Ostspitze:

Im September 2013 präsentierten die Aurelis und die Stadt Köln erstmalig das Vorhaben, den bisher als Gewerbefläche ausgewiesenen ehemaligen Gbf Ehrenfeld in ein Mischgebiet umzuwandeln - im Verhältnis von 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe. **MS** war als Vorstand des Vereins JACK IN THE BOX e.V., der seit 2007 eine imagebildende Zwischennutzung auf dem Gelände betrieb, eingeladen. Der Bezirksbürgermeister von Ehrenfeld betonte die Wichtigkeit einer Integration des Vereins im Rahmen der Beplanung.

In 2014 begann das kooperative Wettbewerbsverfahren zur Bebauung des Geländes. **MS** war als beratendes Mitglied Teil der Jury. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde das Basis-Nutzungskonzept für die Ostspitze durch **MS** und **AN** erarbeitet und den am Verfahren beteiligten Teams erstmalig präsentiert, die in der Folge die Nutzungsoption der Güterhalle durch JACK IN THE BOX e.V. in ihre Entwürfe integrierten. Erste Gespräche mit der Aurelis mit der angestrebten Perspektive, die Nutzungen von JACK IN THE BOX e.V. in die Ostspitze zu verlagern und durch weitere kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen zu erweitern, fanden ebenfalls bereits Anfang 2014 in Duisburg mit Herrn Coers / Buchholz statt.

Parallel dazu konnte **AN** in 2014 den Olympus-Konzern davon überzeugen, die 40-tägige Ausstellung Photography Playground auf dem JACK IN THE BOX – Gelände zu inszenieren. Im Vorfeld erfolgten umfangreiche Umbau- und Erweiterungsarbeiten, um die Räumlichkeiten für höherwertige Veranstaltungen zu qualifizieren und damit in den Folgejahren bereits den Veranstaltungsbereich als Herzstück des Ostspitzenkonzepts am alten Standort mehr und mehr zu etablieren.

MS und **AN** sind die Initiatoren der EntwicklungsGesellschaft Güterbahnhof Ehrenfeld (EGGE / 2015), die sich in Absprache mit der Aurelis und deren Dienstleistern zunächst mit der Nutzung der ehemaligen Güterhalle, in der Folge auch wieder mit der kompletten Ostspitze beschäftigt hat. Ergänzt wurde die EGGE durch Herbert Linkesch (**HL**) im Mai 2016. Hauptmotivation von **HL** war die Schaffung von Begegnungsstätten für vielfältige Zielgruppen in der Tradition der Arbeit von JACK IN THE BOX e.V. im vom Kultursterben bedrohten Ehrenfeld. **HL** überzeugte die ganzheitliche und multifunktionale Ausrichtung des Nutzungskonzepts, in der sich Gewinnorientierung und Kulturförderung gegenseitig bedingen. Aufgrund der inhaltlich überzeugenden Vorarbeit von JACK IN THE BOX e.V. / **AN**, einem großen öffentlichen und politischen Interesse an der Rückkehr auf das Gelände und nach ersten Gesprächen und Vereinbarungen mit der Aurelis, war **HL** bereit in die Projektentwicklung zu investieren und durch Quersubventionierungsansätzen möglichst viel Fläche für Kulturschaffende zu errichten, ohne die Renditeerwartung auf Marktstandart zu kalkulieren. Zielsetzung von **HL** war, das Gelände der Ostspitze zu erwerben und gemäß der Nutzungen des Ostspitzenkonzepts zu bebauen. **HL** ist damit der Initiator von JACK & Co , indem er im Herbst 2016 **MM** und **MZ** ins EGGE-Team einlud und deren Immobilien-Expertise als Dienstleistung in Anspruch nahm. **MM** und **MZ** führen seitdem die Gespräche mit der Aurelis für das Team JACK & Co. Ein erstes Ankaufsangebot wurde der Aurelis durch **HL** aufgrund der Berechnungen durch **MM** und **MZ** im Oktober 2016 unterbreitet.

MS und **HL** initiierten im Oktober 2016 die Beauftragung von Verkehrs- und Schallschutzbürgertum und erreichte damit die frühe Etablierung der in den Jahren 2007 - 2016 störungsfrei funktionierenden Ausfahrt, auch für die zukünftige Gebietsentwicklung und als aus Lärmschutzgründen zwingend notwendige Voraussetzung einer zukünftigen kulturellen Bespielung im Gebiet der Ostspitze.

Im Januar 2017 erfolgte die weitere Ausarbeitung und Präsentation des Ostspitzenkonzepts durch **MS** und **AN** als Leuchtturmprojekt für die Kultur- und Kreativwirtschaft im Rahmen der durch die Ehrenfelder Politik initiierten öffentlichen Diskussion zur B-Plan-Offenlage mit Beteiligung der Aurelis. Bei der Präsentation stand der privatwirtschaftlich getragene Kulturförderansatz im Rahmen der Entwicklung der kompletten Ostspitze von **MS / AN** mit dem Team JACK & Co, dem Fördermittel abhängigen, nur für die ehemalige Güterhalle geltenden Entwicklungsansatz anderer Ehrenfelder Protagonisten, gegenüber und erhielt ein breite Zustimmung.

Während die Aurelis im ersten Halbjahr 2017 die Entwicklung der Ostspitze gegenüber anderen Prioritäten (v.a. B-Plan Fertigstellung) eher zurück stellte und **MM** in beständiger Kommunikation mit der Aurelis die Absichten des Teams JACK & Co bekräftigte, zog sich **HL**, aufgrund zeitlicher Verzögerungen beim Aufbau seines Fonds, aus den aktiven Verhandlungen mit Aurelis zurück..

Aufgrund deutlicher Zweifel einiger Vertreter der Ehrenfelder Politik an der Bereitschaft der Aurelis, kulturelle und künstlerische Nutzungen tatsächlich zu ermöglichen, sollte der auf Anfang Juli terminierte B-Plan-Beschluss durch Vertagung des entsprechenden Tagesordnungspunktes in der BV Ehrenfeld um mindestens 3 Monate verschoben werden. **MS** hat durch erneute Bestätigung der guten Kooperation mit der Aurelis in einer Sondersitzung der BV Ehrenfeld die politischen Vertreter davon überzeugen können, den Tagesordnungspunkt und damit auch den B-Plan-Beschluss nicht zu verschieben.

Aufgrund der Überzeugungskraft des Konzeptes und vor dem Hintergrund der 9-jährigen bedeutsamen Zwischennutzung durch JACK IN THE BOX kam es am 11.07. nach deutlichem Votum in der BV Ehrenfeld und im StEA zum Ratsbeschluss, der die gewünschte passgenaue Nutzung bekräftigt (12.2. Nr.4: "Es wird bekräftigt, dass im Bereich der Ostspitze des Güterbahnhofgeländes im Rahmen der Umsetzung möglichst kulturwirtschaftliche und soziokulturelle Nutzungen zu berücksichtigen sind.").

MS und **AN** haben, nachdem die **Aurelis** direkt nach dem Ratsbeschluss des B-Plans im Juli 2017 das Nutzungskonzept von JACK & Co entgegen der bis zuletzt gegebenen Kooperationsbeteuerungen abgelehnt hat, durch Erzeugung öffentlichen und politischen Drucks erreicht, dass die Aurelis das Team JACK & Co im August 2017 zu einer Krisensitzung einlud. **MZ** schlug in dieser Sitzung vor, ein Workshopverfahren mit der Aurelis, deren Fachplanern und dem Team JACK & Co zur Implementierung des Nutzungskonzepts von **MS / AN** zu initiieren, auf der Grundlage der Anmietung der EG-Flächen in MI3 und MI4 (ohne Hochpunkt) durch JACK & Co. Dieser Vorschlag wurde seitens der Aurelis angenommen.

Im Anschluss daran wurde eine Konsensus-Papier hinsichtlich der weiteren Zusammenarbeit von Aurelis und JACK & Co, der anstehenden Workshop-Themen und zur Vorlage an die Politik verfasst und durch **MS** und Herrn Coers von der Aurelis unterzeichnet. Im Konsensus wurde u.a. festgehalten, dass es eine durch die Aurelis quersubventionierte Fläche für kulturelle / künstlerische Nutzungen geben wird.

Nachdem der erste Workshop im September 2017 wenig konkrete Ergebnisse brachte, erklärte **MS** für das Team JACK & Co im 2. Workshop im Oktober 2017, dass Einigkeit darüber bestehe, die Güterhalle nicht zu erhalten sondern den jetzigen Ort der Halle nach deren Abriss ebenfalls mit Tiefgarage zu versehen und an gleicher Stelle eine neue Halle zu errichten. Das Team der Aurelis nahm diesen Impuls ohne Widerspruch an. Daraus ergeben sich markante bauliche Vorteile, sowohl Zeit, als auch Kosten werden im erheblichen Maß gespart, die Tiefgaragenkapazität erhöht, die Nutzungsoptionen innerhalb der Ostspitze vermehrt und die Ertragskraft gestärkt .

Nachdem sich die Vorbereitung für den 3. Workshop im November 2017 aufgrund wiederholter widersprüchlicher Angaben seitens des Teams Aurelis gegenüber **MS** schwierig gestaltete, wurde der 3. Workshop in den Dezember 2017 verschoben. **MZ** zog sich daraufhin kurzfristig aus dem Team JACK & Co zurück und nahm am 3. Workshop nicht mehr teil.

Nach erneuter Bitte an die Politik um Ansprache an die Aurelis und nach weiterer konzeptioneller Arbeit durch **MS** und **AN** in der Vorbereitung des 3. Workshops (weg vom EG-Konzept, zurück zum ursprünglichen Herzstück des Ostspitzenkonzepts, der Halle und dem Schallschutzriegel in MI4), das alle Beteiligten überzeugte, offerierte Herr Coers dem Team JACK & Co im dritten Workshop am 13. Dezember 2017 die Kaufoption für ca. 8.000 qm BGF, die durch die Aurelis nach planerischer Abstimmung mit dem Team JACK & Co errichtet werden sollen. Die Vorteile der konzeptionellen Rückbesinnung, die deutliche Intervention durch die Politik und das für eine Aurelis-Projektentwicklung atypische Nutzungskonzept, haben die Aurelis dazu veranlasst, erstmalig die konkrete Kaufoption auszusprechen. Die Abklärung der Genehmigungsfähigkeit des Nutzungskonzepts von **MS / AN** mit den Ämtern obliege allerdings dem Team JACK & Co, so Coers.

Anfang Januar 2018 fand ein konstruktives Treffen zwischen **MS** und **AN** und den Architekten der Aurelis statt, um in einer ersten Grundriss- und Raumaufteilungsplanung, Nutzungskonzept, Kubatur der Gebäude und Freiflächen aufeinander abzustimmen. Auf Grundlage dieser ersten Überlegungen wurden eine schallschutztechnische und eine verkehrstechnische Bewertung durch die Gutachter der Aurelis durchgeführt. Ein 4. Workshop wurde für Ende Januar 2018 angesetzt, um mit den Ergebnissen die Projektentwicklung gemeinsam fortzusetzen.

Der zugesagte Workshop wurde nicht mehr terminiert. Nachfragen diesbezüglich seitens **MS** blieben unbeantwortet. Konkreter Diskussionsbedarf hinsichtlich projektentwicklungsrelevanter Themen wurde durch **MS** deutlich gemacht. Eine Reaktion seitens der Aurelis erfolgte nicht. Stattdessen überraschte die Aurelis das Team JACK & Co Anfang März 2018 mit der Ankündigung einer Bauvoranfrage auf Grundlage des zwischen **MS**, **AN** und den Architekten der Aurelis entwickelten ersten Entwurfs (s. letzter Absatz), der schallschutztechnischen Bewertung und einem zusätzlichen Gutachten der Anwälte der Aurelis. Von der Existenz dieses Gutachtens erfuhr **MS** erst im Rahmen der Vorgespräche mit den Ämtern hinsichtlich der Abklärung der Genehmigungsfähigkeit durch die Bauaufsicht, der dieses Rechts-Gutachten bereits zur Vorbereitung der Bauvoranfrage durch die Aurelis zugespielt wurde. Von Seiten der Bauaufsicht erhielt **MS** zudem die Information, dass die Bauvoranfrage aufgrund des vorliegenden Rechtsgutachtens abgelehnt werden müsse. Bei allgemeiner Irritation im Team JACK & Co über dieses Vorgehen, verfasste **MS** eine Mail an die Aurelis mit der Bitte, die Bauvoranfrage aufgrund eines nicht bauvoranfragereifen Zwischenplanungsstands und mit einer rechtlichen Bewertung, die nur zu einer Ablehnung führen kann, nicht zu stellen. Die Mail blieb unbeantwortet.

Mit dem gegenüber **MS** und **AN** nicht kommunizierten und nicht begründetem Abbruch der Workshopphase seitens der Aurelis begann im Februar 2018 die LOI-Entwurfs-Phase zwischen **MM / MZ** (als MM / MZ GbR) und der Aurelis. **MZ** ist damit nach ca. 3-monatiger Pause wieder in die Projektarbeit von JACK & Co eingestiegen. Mit dem LOI soll die Kaufoption durch eine Folgegesellschaft der MM / MZ GbR durch die Aurelis zugesichert werden, so dass seitens **MM / MZ** in die weitere Projektentwicklung investieren können, ohne nicht kalkulierbare wirtschaftliche Risiken einzugehen. Der LOI soll nach erfolgter rechtlicher Bewertung bis Mitte Juni von beiden Parteien unterzeichnet worden sein. **MS** und **AN** sind nur Bruchteile des LOI bekannt.