



**Initiativkreis
Otto-Langen-
Quartier**

Gemeinwohlorientierte urbane Quartiersentwicklung des Otto-Langen-Areals

Hearing 8. Juni 2024

Jörg Frank & Bodo Marciniak

Bebauungsplan-Verfahren „Otto-Langen-Quartier“

Beschlussvorlage 3310/2023 vor der Entscheidung

- * Ablehnung aller gemeinwohlorientierter Eingaben aus Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 6)**
- * Zustimmung zum europaweiten 2-stufigen Bieterverfahren (Grundstücksverkauf)**
- * Zustimmung zu den Kriterien und Vorgaben des Grundstücksverfahrens (Anlagen 7 – 9)**
- * Zustimmung zum neuen Strukturkonzept Otto-Langen-Quartier (Anlage 2)**
- * Wahl eines Begleitgremiums zum Grundstücksverfahren**

Wem gehört das Otto-Langen-Quartier?

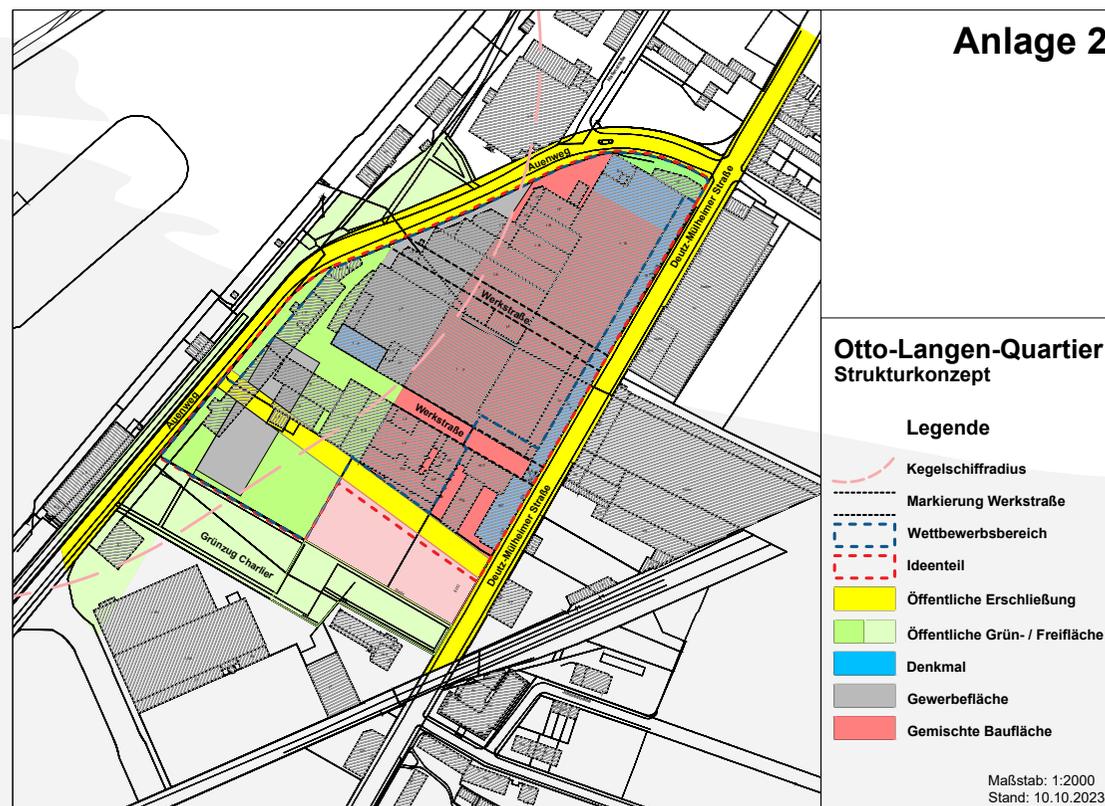
Stadt Köln – 6.069 qm

Land NRW (NRW.Urban Service GmbH) – 45.647 qm

Gateway Real Estate AG *) - 6.925 qm

***) früherer Eigentümer Deutz-Mülheimer-Entwicklungsgesellschaft Düsseldorf (Gerch-Group)**

Verwaltung hat Planbereich verkleinert – Privatgrundstück ist ausgeklammert



Ist der Direkterwerb möglich? (I)

Die Stadt Köln kann das Landesgrundstück aufgrund der Änderung von § 15 Absatz 3 des Haushaltsgesetzes (HHG) erwerben (Drucksache 18/1726, Landtagsbeschluss 12/2023)

Begründung der Gesetzesänderung: „Mit der Änderung wird klargestellt, dass die Veräußerung direkt und ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen Wertermittlung für die Erfüllung kommunaler Zwecke und der Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum sowohl für jeden Zweck einzeln als auch in beliebiger Kombination beider Zwecke zulässig ist.“

Die **Verwaltungsvorschriften für Grundstücksverkäufe nach § 15 Abs. 3 HHG** sagen aus:
„ ... hierbei im Wesentlichen den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu unterstützen ...“ (Ziffer 4.1)

Das Grundstück soll zu kommunalen Zwecken im Sinne der Gemeindeordnung genutzt werden.

Ist der Direkterwerb möglich? (II)

Die Verwaltungsvorschriften für Grundstücksverkäufe nach § 15 Abs. 3 HHG sagen außerdem aus:

Das Grundstück soll zu kommunalen Zwecken genutzt werden. Laut Ziffer 6.4.2 ist der Begriff „Kommunaler Zweck“ im Sinne der Gemeindeordnung auszulegen ... „In der Anlage 2 sind beispielhaft Aufgaben, die den kommunalen Zweck erfüllen, aufgelistet“.

Anlage 2 listet u.a. auf:

- wirtschaftliche Angebote (Wirtschaftsförderung, Ausbau von Gewerbegebieten ...)
- Kulturelle Angebote
- Soziale Angebote
- Jugend- und Sportbereich
- Grünanlagen

WICHTIG: Diese Angebote müssen natürlich nicht komplett von der Stadt selbst vorgehalten werden!

Die Verwaltung lehnt den Direktwerb ab, weil *)

1. Wohnungsbau zu 100% als soziales Wohnen (öffentlich gefördert)
2. Einschränkungen durch die Vorschriften des HHG („kommunale Zwecke“)
3. Fehlende städtische Ressourcen für die Projekt- und Prozesssteuerung
4. Kosten und Risiken für die Quartiersentwicklung auf Seiten der Stadt Köln
5. Lange Verfahrens- und Entwicklungsdauer (stattdessen: Entwicklung durch Privatinvestor)
6. Privatinvestor übernimmt Kosten und Risiken
7. Schnellere Umsetzung der Maßnahmen

**) aus interner Vorlage des Stadtplanungsamtes für Fachgespräch mit den Fraktionen vom 23.04.2024*

Verwaltungspositionen weder belegt noch belastbar

zu 1: Neuer sozialer Wohnraum ist angesichts des Bedarfs in Köln dringender denn je.

zu 2: Behauptete „Einschränkungen“ durch HHG-Vorschriften sind nicht zutreffend.

zu 3: Nicht Stadtplanungsamt, sondern eine städtische Entwicklungsgesellschaft soll agieren.

zu 4: Dazu liegen keine belastbaren Fakten vor; Stadtentwicklung ist auch Daseinsvorsorge.

Zu 5: Siehe dazu 7

zu 6: Privatinvestor bestimmt Nutzungen nach seinen Renditezielen, Gemeinwohlorientierung bleibt auf der Strecke.

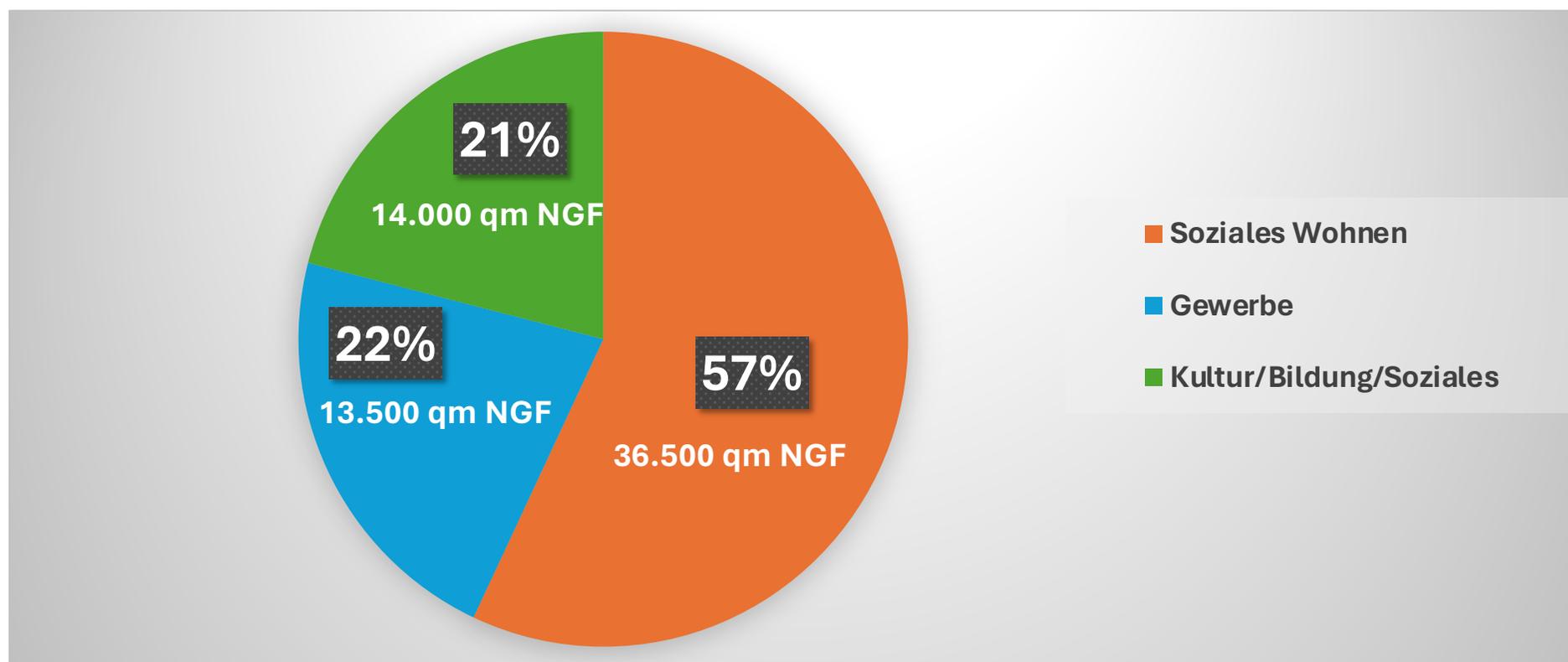
zu 7: Erfahrungen und Realität widerlegen, dass ein Privatinvestor „schneller umsetzt“, vielmehr droht Stillstand durch Grundstücksspekulationen, siehe Vorhaben im Mülheimer Süden.

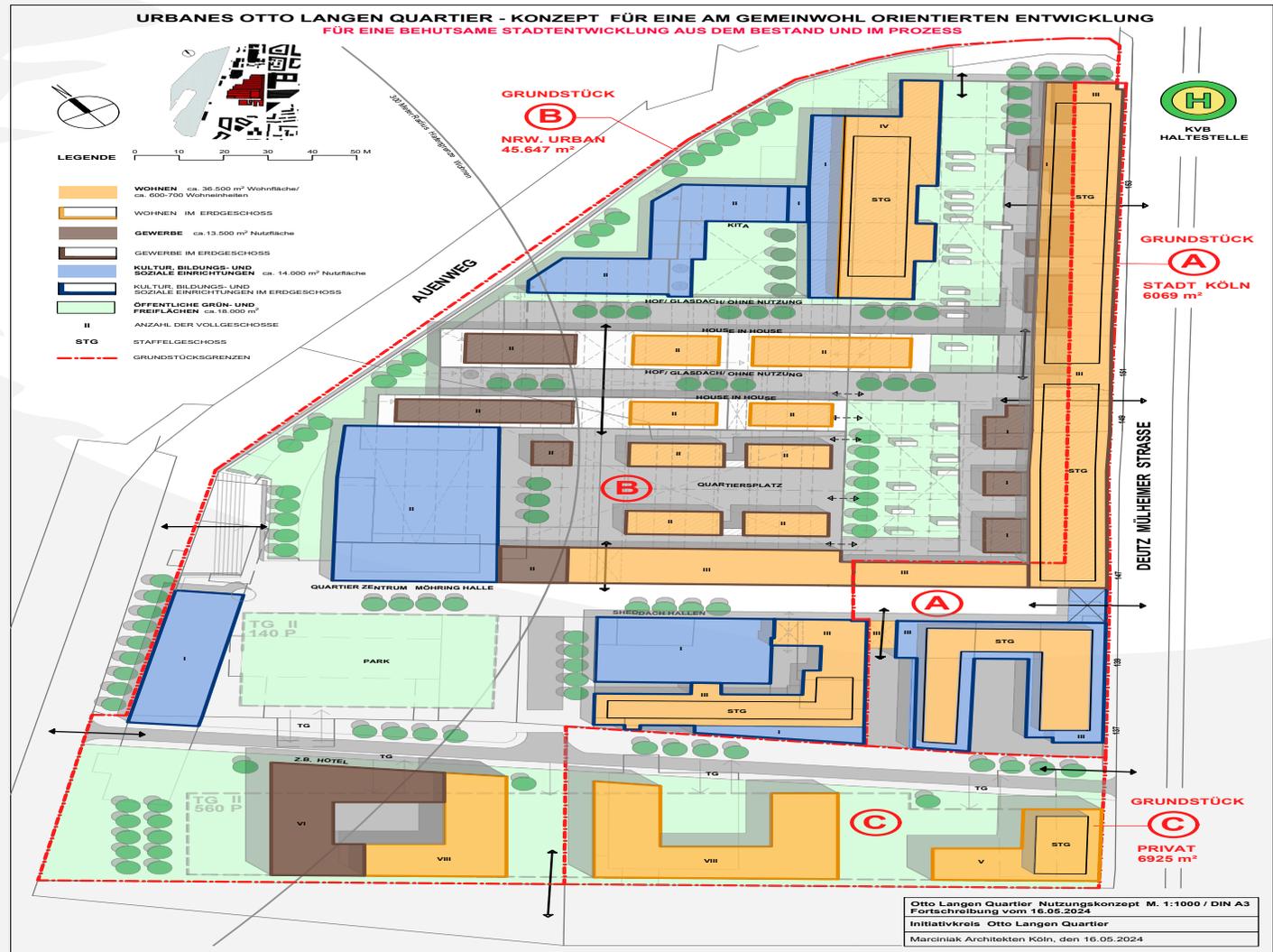
Was muss der Kölner Rat tun?

Der Stadtentwicklungsausschuss bzw. der Rat soll die Verwaltung beauftragen:

- a.** die mit dem Land NRW getroffene Vereinbarung über das Bieterverfahren zum Höchstgebot für das Landesgrundstück aufzukündigen.
- b.** Verhandlungen mit dem Land NRW über den Direkterwerb führen.
- c.** die Erstellung eines gemeinwohlorientierten städtebaulichen Planungskonzepts mit konkreten Vorgaben - insbesondere für öffentlich geförderten sozialen Wohnraum – mit dem Ziel eines neuen Vorgabenbeschlusses.
- d.** die städtebauliche Entwicklung einer vorhandenen städtischen Entwicklungsgesellschaft zu übertragen oder eine neue Gesellschaft zu gründen.
- e.** einen kommunal gesteuerten Planungsprozess unter enger Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure und externer Fachleute initiieren und führen.

Nutzungsaufteilung Otto-Langen-Quartier





Eckpunkte für ein gemeinwohlorientiertes Quartier

- * Soziales Wohnen = 100% öffentlich geförderte Wohnungen, Bindungsverlängerung über die Laufzeit des Erbbaurecht (siehe auch Stadt Köln Erbbaurichtlinie - Baustein 1)
- * Gewerbe – kleinteiliges nicht störendes Gewerbe, Büros, Coworking, Handwerk, Cafes, Restaurants, Einzelhandel zur Quartiersversorgung ...
- * Kultur- und Bildungseinrichtungen, Veranstaltungsort Möhringhalle, Kindertagesstätte ...
- * Soziale Einrichtungen
- * Öffentliche Grün- und Freiflächen, Plätze zum Verweilen; nahezu autofreies Quartier
- * Bestandserhalt, resiliente Stadt, klimagerechtes Bauen
- * Anschluss an den ÖPNV – neue Stadtbahnlinie durch Deutz-Mülheimer-Str.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vortrag von Jörg Frank & Bodo Marciniak beim Hearing

*„Von der Spekulation zum Gemeinwohlvorhaben –
Perspektiven für ein gemeinwohlorientiertes Otto-Langen-Quartier“*

8. Juni 2024 in der Karl-Rahner-Akademie

Alle Vorträge unter www.ik-otto-langen.de