

Pressemitteilung – 8. Juli 2024

Entscheidung zum Otto-Langen-Quartier Schwerer Rückschlag für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.06.2024 dem Verkauf des Landesgrundstücks zum Höchstgebot an einen privaten Großinvestor mehrheitlich zugestimmt und damit den rechtlich möglichen Direkterwerb durch die Stadt Köln eine Absage erteilt. Die größte Fraktion im Rat, Bündnis90/Die Grünen, erklärte anschließend: „*Ausschuss bringt gemeinwohlorientierte Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers auf den Weg*“. Angeblich sollen nun „sozial geförderter Wohnraum, Platz für Kultur, Freiräumen, sozialen Angeboten und Arbeitsplätzen“ geschaffen werden. Tatsächlich wurde von GRÜNE, CDU, SPD und FDP genau das Gegenteil in die Wege geleitet. Sie folgten in allen Punkten ohne jegliche Änderung der Vorlage (https://ratsinformation.stadt-koeln.de/vo0050.asp?_kvonr=117898) des Planungsdezernenten Markus Greitemann (CDU):

- Das im Eigentum befindliche Landesgrundstück wird nun in einem EU-weiten zweistufigen Bieterverfahren ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält der Großinvestor mit dem höchsten Gebot. Die Verwaltung betont, dass nur der Preis entscheidet, nicht das Nutzungskonzept: „Eine Gewichtung von Konzept und Preis findet nicht statt“ (Beschluss). Ein qualitativ besseres Konzept hat keine Chance ohne Höchstgebot. Insofern ist die erste Stufe des Verfahrens faktisch ohne Relevanz für die Vergabeentscheidung.
- Bis zur Vergabeentscheidung ist das Bebauungsplan-Verfahren ausgesetzt, weil erst nach Unterzeichnung des Kaufvertrags durch den Privatinvestor das B-Planverfahren fortgesetzt wird. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen B-Plans bestimmt dann der Investor entsprechend seiner Renditeerwartungen, was im Otto-Langen-Areal gebaut und angesiedelt werden soll, so z.B. ist laut Vorgabe ein Hochhaus (65 m) vorgesehen.
- Da das städtische Grundstück, die frühere KHD-Verwaltung, nicht alleine entwickelt werden kann, wird der Privatinvestor dann der Stadt dieses Gebäude abkaufen.
- Der Abriss aller industriehistorischen, aber noch weitgehend nutzbarer Bauten ist nun möglich und zum Teil auch vorgegeben, z.B. die Halle 34. Nur die denkmalgeschützten Teile, Möhringhalle und frühere KHD-Verwaltung, bleiben bestehen.
- Sozialer und damit für breite Schichten erschwinglicher Mietwohnraum wird auf 1/3 des zu schaffenden Gesamtbestandes begrenzt. Bei einem Direkterwerb des Grundstücks durch die Stadt Köln wären 100% - ca. 500 soziale Wohnungen - möglich gewesen.
- Als Anlage 7 zum Beschluss wurden städtebauliche Entwicklungsziele als Vorgaben für den Bieterwettbewerb beschlossen, wobei ein „gemeinwohlorientiertes Konzept“ nur noch eine randständige Rolle einnimmt. Dafür sollen 5.000 qm Bruttogeschossfläche reserviert werden. Mit einem gemeinwohlorientierten, urbanen neuen Stadtquartier, das aus dem alten Industriebestand heraus kleinteilig entwickelt werden kann, hat das nichts mehr zu tun. Es ist allenfalls eine Nische, während das neue Quartier ansonsten von renditegetriebenen Nutzungen dominiert würde. (<https://ik-otto-langen.de/stadtquartier/konzept-olq>).

Die Stadt hat als hoheitlicher Planungsträger eine sehr starke Stellung gegenüber dem Land NRW. Doch die Ratsmehrheit verzichtet von vorn herein darauf, diese Stärke – auch im Rahmen von Kaufverhandlungen mit dem Land NRW – zu nutzen und die Verwaltung dafür in die Pflicht zuzunehmen. Die Quartiersentwicklung könnte eine kommunale Entwicklungsgesellschaft übernehmen. Dieser Weg sei zu kompliziert und angeblich finanziell risikoreich, heißt es. Damit lehnte die grün-schwarze "Gestaltungsmehrheit" eine kommunal gesteuerte Stadtentwicklung ab, ohne dies überhaupt sachlich zu begründen. Letztlich ist diese Entscheidung eine Bankrotterklärung der Kölner Ratspolitik.

Das Ziel einer am Gemeinwohl orientierten behutsamen Stadtentwicklung aus dem Bestand gibt der Initiativkreis Otto-Langen-Quartier nicht auf, obwohl die Chancen erheblich reduziert sind und eine nachträgliche Kurskorrektur überwiegend von externen Faktoren im Verlauf des Bieterverfahrens abhängen wird.

Initiativkreis Otto-Langen Quartier

www.ik-otto-langen.de / Mail to ik-otto-langen@e-mail.de

Gertrude Helm (+4917634106950) Jörg Frank (+4915158443416) / Bodo Marciniak (+49174 9497754)