

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	03.05.2021
Liegenschaftsausschuss	07.06.2021
Ausschuss Kunst und Kultur	15.06.2021

### **Beantwortung der Anfrage der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln, AN/0483/2021, betr. Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers**

#### **Anfragetext :**

Sehr geehrte Frau Pakulat,  
sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

der Rat der Stadt Köln hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 04.02.2021 mit der Entwicklung des Otto & Langen-Quartiers beschäftigt.

Wie der Berichterstattung der Kölnischen Rundschau vom 01.03.2021 zu entnehmen ist, steht die Räumung des der ehemaligen KHD-Hauptverwaltung, die zurzeit von der Künstlerinitiative „raum13“ genutzt wird, wohl in Kürze bevor.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Was hat die Verwaltung zu welchem Zeitpunkt unternommen, um den Ratsbeschluss v. 04.02.2021, unverzüglich erneut mit dem Eigentümer des Grundstücks Deutz-Mülheimer Straße 147-149 (ehemalige KHD-Hauptverwaltung) in Verhandlungen einzutreten, um die Immobilie im Direktkauf zu erwerben, umzusetzen? Was ist das Ergebnis?
2. Was unternimmt die Verwaltung, damit der bisherige Eigentümer die Räumung des Grundstücks gegenüber „raum13“ nicht weiter betreibt?
3. Die SPD-Fraktion hat in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 01.02.2018 beantragt, einen Direkterwerb des dem Land NRW gehörenden Areals durch die Stadt oder eines ihrer Beteiligungsunternehmen zu prüfen. Der Antrag ist seinerzeit abgelehnt worden. In der Folge hat das Land NRW v.a. unter Hinweis auf diese negative Beschlussfassung einen Direktverkauf seines Areals an die Stadt Köln oder eines ihrer Beteiligungsunternehmen abgelehnt.

Die SPD-Fraktion befürwortet selbstredend weiterhin einen städtischen Direkterwerb. Gleichwohl stellt sich die Frage:

Welche konzeptionellen Überlegungen bestehen seitens der Verwaltung für das NRW.Urban-Gelände, welches nunmehr im europaweiten Best-Preis-Verfahren verkauft werden soll?

4. Welche stadtentwicklungspolitischen Instrumente wird die Verwaltung einsetzen, um den Erwerb des gesamten Areals durch die Stadt Köln oder eines ihrer Beteiligungsunternehmen zu unterstützen und zu ermöglichen?
5. Wie werden Kommunal- und Landespolitik im weiteren Verfahren eingebunden?

**Wir bitten darum, die Beantwortung auch dem Ausschuss Kunst und Kultur, dem Liegenschaftsausschuss und der Bezirksvertretung 9 Mülheim zur Verfügung zu stellen.**

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Mike Homann  
SPD-Fraktionsgeschäftsführer

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### Zu Frage 1:

Die Verwaltung ist, wie vom Rat am 4. Februar 2021 beschlossen (<https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=803656&type=do&>), mit dem Eigentümer in Kontakt getreten und hat ihm ein indikatives Angebot auf Grundlage des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch) gemacht.

Der Eigentümer ist zu einem Verkauf nur zu einem aktuell zu erzielenden Marktpreis bereit, der jedoch sehr deutlich über dem Verkehrswert liegt.

#### Zu Frage 2:

Es handelt sich um eine Streitigkeit zwischen einem privaten Eigentümer und dessen Mieter. Die Verwaltung hat hierauf keinen Einfluss.

#### Zu Frage 3:

Ein direkter Ankauf der landeseigenen Flächen durch die Stadt oder eine städtische Gesellschaft wird seitens des Landes weiterhin abgelehnt.

Das Verfahren zur Veräußerung der Flächen und die notwendigen Vorbereitungen dazu werden durch NRW.URBAN durchgeführt. Für das Otto-Langen-Quartier soll im Rahmen dieses Verfahrens ein Planungskonzept erarbeitet werden, das neben Wohn- und gewerblichen Nutzungen auch Raum für kulturelle Einrichtungen und die Kreativwirtschaft in Verbindung mit einer gemeinwohlorientierten Entwicklung im Quartier zur Verfügung stellt.

Für das Verfahren zur Veräußerung der landeseigenen Flächen finden derzeit zwischen dem Land und der Stadt Köln Abstimmungen zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen und planerischen Zielvorgaben für das Areal statt. Ziel des Vergabeverfahrens ist die Erarbeitung eines umfassenden und realisierbaren Planungskonzepts mit Aussagen unter anderem über die vorgesehenen Nutzungen, die bauliche Dichte, den Umgang mit erhaltenswertem und denkmalgeschützten Gebäudebestand, den Freiraumqualitäten etc.

Ein Teilbereich dieses Konzeptes ist die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Areals. Dieser soll im

Rahmen der Ausschreibung über Kriterien definiert werden, die sich derzeit in der Abstimmung befinden. Zentrale Punkte sind die zukünftigen Angebote für den Stadtteil (geförderter und preisgedämpfter Wohnraum, Bildungsangebote / Teilhabe, Angebote für Kinder und Jugendliche, Kunst / Kultur / Industriegeschichte, kleinteilige Produktion / Handwerk, gemeinschaftlich genutzte Freiräume), die Art der Betreibermodelle sowie die bauliche Qualität.

Eine Grundlage für das Verfahren ist dabei auch das von der Politik im Jahr 2018 zur weiteren Ausarbeitung beschlossene städtebauliche Konzept, welches bereits zahlreiche Ideen und Anregungen zur Entwicklung der Flächen, aber auch vorhandene Restriktionen und rechtliche Vorgaben berücksichtigt. Dieses Konzept ist jedoch vor dem Hintergrund sich ändernder städtebaulicher Rahmenbedingungen und Nutzungsanforderungen zu prüfen, fortzuentwickeln und anschließend in konkrete Planungsvorgaben für das Wettbewerbsverfahren zu übersetzen.

Die Verwaltung beabsichtigt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, um deren Anregungen und Bedenken zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers zusammen mit den städtischen Planungsvorgaben in das Vergabeverfahren einfließen zu lassen.

#### Zu Frage 4:

Der Großteil der Flächen im Otto-Langen-Quartier hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der KHD befindet sich im Eigentum des Landes NRW und wird von NRW.URBAN treuhänderisch verwaltet. Das Land NRW will seine Flächen im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens veräußern. Ein direkter Ankauf der landeseigenen Flächen durch die Stadt oder eine städtische Gesellschaft wird seitens des Landes abgelehnt.

In seiner Sitzung am 26. März 2020 hat der Rat der Stadt Köln als stadtentwicklungspolitisches Instrument eine nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs mögliche Satzung (<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/21635/index.html>) beschlossen, die der Stadt für dieses Areal ein besonderes Vorkaufsrecht einräumt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorschriften kann die Stadt Köln mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Verkaufsprozess aller Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich eingreifen.

#### Zu Frage 5:

Die Grundlagen und entsprechenden Vorgaben und Auslobungskriterien für das Vergabeverfahren werden den zuständigen kommunalen politischen Gremien zur Beschlussfassung voraussichtlich nach der Sommerpause 2021 vorgelegt.

Eine gegebenenfalls erforderliche Einbindung der landespolitischen Gremien obliegt hier nicht der Stadt Köln und entzieht sich daher der Kenntnis der Verwaltung.