

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2021

Beantwortung der Anfrage AN/1830/2021 der Fraktion Die Linke.Köln betr. Otto-Langen-Quartier

Die Fraktion Die Linke hat in der 5. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses in der Wahlperiode 2020/2025 am 09.09.2021 eine Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates zur Situation und weiteren Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers gestellt. Die Fragen zielen auf das seitens Land NRW und NRW.URBAN beabsichtigte Verkaufsverfahren zur Veräußerung der Landeseigenen Flächen und die Einbindung der Stadt Köln in den Prozess und die Planungsvorgaben, die parallel laufende Fortführung des Bauleitplanverfahrens bezüglich der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abstimmungen der Stadt mit dem Land bezüglich einer möglichen Direktvergabe der Flächen an die Stadt.

Die Fraktion Die Linke im Rat der Stadt Köln bittet um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Das Bieterverfahren wird von NRW.URBAN in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt (2038/2021, Anlage 4). Auch die Annahme des Kaufangebots steht gemäß den Richtlinien des Grundstücksfonds NRW unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stadt Köln (ebda.). Welchen Einfluss nimmt die Stadt Köln auf die konkrete Ausgestaltung des Bieterverfahrens, auf die konkrete Ausgestaltung der Kaufverträge und kann NRW.URBAN im Streitfall auch gegen die Stadt Köln Entscheidungen durchsetzen?
Stellen Sie bitte dar, welche Alternativen Vergabeverfahren zwischen Land und Stadt erörtert worden sind und ob die Stadtverwaltung im Falle einer nicht aufzulösenden Kontroverse mit NRW.URBAN die Ausübung des Vorkaufsrechts beabsichtigt.
2. Wann ist die Bekanntmachung der Verkaufsabsicht, d.h. der offizielle Beginn des Bieterverfahrens, geplant und welche Zeit ist für die jeweiligen Schritte des Verfahrens geplant?
Bitte stellen Sie den gesamten Zeitplan dar und welche Auswirkungen die angekündigte Öffentlichkeitsbeteiligung auf den zeitlichen Ablauf des Bieterverfahrens hat.
3. Auf welcher städtebaulichen Grundlage soll das Bieterverfahren erfolgen? Welche Ergebnisse des Werkstattverfahrens zum Mülheimer Süden sollen als Planungsvorgaben aufgenommen werden, insbesondere: Welche Vorgaben für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung sollen Eingang finden, z.B. hinsichtlich des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen?
4. Beabsichtigt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als eine umfassende und qualifizierte Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend den Leitlinien für Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen und wie fließen die inhaltlichen Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung in das Bieterverfahren ein?
5. Laut Mitteilung 2038/2021 lehnt das Land NRW eine Erstandienung des Landesgrundstücks zugunsten der Stadt Köln ab. Dazu erklärte Frau Scharrenbach, Ministerin des MHKBG, im

Sommer 2020 (LT-Drs. 17/10179) auf eine Anfrage im Landtag: „Da lediglich auf 30% der für Wohnen vorgesehenen Grundstücksfläche geförderter Wohnraum errichtet werden soll und darüber hinaus die Projektentwicklung für freifinanzierten Wohnungsbau sowie für Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen keinen kommunalen Zweck im Sinne der Verwaltungsvorschriften zu § 15 Absatz 3 HHG 2020 darstellt, kommt ein Verkauf auf Grundlage dieser Vorschrift nicht in Betracht.“ Demnach erwartet das Land NRW in der städtischen Planung gemeinwohlorientierte Ziele – insbesondere beim Wohnungsbau.

Wurden in den Gesprächen mit dem Land NRW weitere Gründe gegen einen Direkterwerb genannt und lassen sich aus Sicht der Verwaltung die fehlenden Voraussetzungen durch eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Planungskonzepts zu einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung erfüllen, z. B. durch einen hohen Anteil (50% und mehr) öffentlich geförderter Wohnungen, durch die Realisierung besonderer Wohnformen für Menschen mit Behinderung oder psychischen Beeinträchtigungen und die Etablierung nicht-kommerzieller Kultur Nutzungen?

Antworten der Verwaltung:

Die Stadt Köln hat ein großes Interesse an einer zügigen Durchführung des Verfahrens in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG) und NRW-Urban als Treuhänderin für den Grundstücksfonds, um den für die Gesamtentwicklung des Mülheimer Südens wichtigen Baustein mit dem Ziel einer vielseitigen urbanen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Otto-Langen-Quartiers zu entwickeln.

Zu 1.:

Mit dem Ministerium wurde vereinbart, dass die Stadt Köln die maßgeblichen städtebaulichen Rahmenbedingungen vorgibt und die entsprechenden Ausbietungsparameter für das seitens des Landes angestrebte Bieterverfahren auf Basis des bereits durchgeführten Werkstattverfahrens für den Gesamttraum Mülheimer Süden konkretisiert. Ausgangspunkt für den Veräußerungsprozess ist somit eine umfassende Zusammenstellung aller Faktoren seitens der Stadt Köln, die die Planung und das Preisgebot beeinflussen und bestimmen. Diese beinhalten nicht nur städtebauliche, freiraumgestalterische und umweltrelevante Themen sondern insbesondere nutzungsstrukturelle und gemeinwohlorientierte Fragestellungen sowie den Umgang mit dem denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudebestand auf dem Areal. Zu berücksichtigen sind bei der angestrebten Konzeptentwicklung im Bieterverfahren grundsätzlich die Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln und die für das Vergabeverfahren zu definierenden Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung. Das Verfahren umfasst ausschließlich die Flächen des Landes NRW – diese müssen unabhängig von den städtischen Flächen im Otto-Langen-Quartier entwickelbar sein.

Der Qualitätswettbewerb wird durch ein paritätisch besetztes und politisch legitimes Auswahlgremium begleitet. Es trifft die Auswahl der finalen Entwicklungskonzepte als Grundlage für das anschließende Verhandlungsverfahren über den Kaufpreis. Die Einbindung der Politik erfolgt durch eine entsprechende Besetzung des Auswahlgremiums. Es setzt sich zusammen aus Vertreter*innen der politischen Fraktionen, Vertreter*innen der Stadt Köln, Vertreter*innen des Landes sowie externen Fachberater*innen. Der Beschluss zur Besetzung des Gremiums soll zusammen mit dem Vorgabenbeschluss zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst werden. Die Stadt Köln hat damit neben der Vorgabe der Planungsparameter weitere umfangreiche Einflussmöglichkeiten bei der Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers.

Die durchzuführenden Verhandlungsverfahren zum Kaufpreis und der Bestimmung des Höchstbietenden aus den durch das Auswahlgremium bestimmten final qualifizierten Teams aus Investoren und Architekten sowie deren Konzepte im Anschluss an den europaweiten Teilnahmewettbewerb obliegen NRW.URBAN und dem Land NRW als Eigentümer der Fläche. Die anschließende konkrete Ausgestaltung des Kaufvertrages obliegt ebenfalls NRW.URBAN und dem Land NRW als Eigentümer der Fläche. Die Stadt Köln wird bei der Ausgestaltung des Kaufvertrags beteiligt, insbesondere in Bezug auf Regelungen das weitere Verfahren zur Planung und Entwicklung der Flächen im Anschluss an den Verkauf in Kooperation mit der Stadt Köln betreffend. Zum Beispiel soll der Vertrag die Verpflichtung zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln, den Abschluss einer Pla-

nungsvereinbarung, Rechtsnachfolgeregelungen oder die Rahmenbedingungen für eine mögliche Weiterveräußerung der Flächen enthalten. Weiterhin sind unter anderem Verpflichtungen zur zeitlichen und inhaltlichen Umsetzung des im Bieterverfahren eingereichten Konzepts des Käufers vorgesehen, insbesondere bezüglich der denkmalgeschützten und im Konzept als erhaltenswert eingestuftes Bausubstanz sowie der Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen.

Zu Beginn der Abstimmungen mit dem Land NRW und NRW.URBAN über das durchzuführende Vergabeverfahren wurden seitens der Stadt Köln ein Verfahren entsprechend einer Konzeptvergabe nach angebotenerm Preis und der Qualität des eingereichten Konzepts bei einer Gewichtung mit jeweils 50% vorgeschlagen und zunächst mit dem MHKBG vereinbart. Das Finanzministerium NRW hat diesem vorgeschlagenen Verfahren vor dem Hintergrund des geltenden Haushaltsrechts und der LHO nicht zugestimmt. Nach Einschätzung des Finanzministeriums ist ein solches Verfahren unter Hinweis auf § 7 LHO nicht zulässig, da das Interesse des Landes grundsätzlich darauf gerichtet sein müsse, einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen. Gleichwohl teilte das Finanzministerium die Auffassung des MHKBG und der Stadt Köln, dass bestimmte städtebauliche Rahmenbedingungen im Vorfeld festzulegen sind, da ein Investor nur zum Erwerb der Liegenschaft bereit ist, wenn er davon ausgehen kann, dass die Stadt entsprechendes Baurecht schafft.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts auf der Grundlage der durch den Rat am 26.03.2020 beschlossenen Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet "Otto-Langen-Quartier" in Köln-Mülheim nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch setzt ein konkretes Kaufangebot mit Kaufpreis und einen entsprechenden Kaufvertrag voraus. Dieser kann erst nach Abschluss des Qualifizierungs- und Bieterverfahrens vorliegen, an dessen Ergebnis maßgeblich auch die politischen Vertreter*innen im Rahmen der Juryteilnahme beteiligt sind. Sofern aus dem Vergabeverfahren kein positives Ergebnis hervorgeht und kein Bieter mit zustimmungsfähigem Konzept gefunden wird, fehlt die Grundlage für einen Kaufvertrag und damit auch die Grundlage für die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts.

Zu 2.:

Grundlage für die Veröffentlichung der Bekanntmachung der Ausschreibung durch NRW.URBAN ist der Beschluss der politischen Gremien der Stadt Köln über

- Planungsziele und städtebauliche Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren,
- die Besetzung des Auswahlgremiums für das Bieterverfahren,
- die Vorgaben zu den Ergebnissen der erneut durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch für das Bebauungsplanverfahren "Otto-Langen-quartier" in Köln-Mülheim.

Die Beschlüsse werden seitens der Verwaltung zu Beginn des Jahres 2022 avisiert. Der offizielle Beginn des Bieterverfahrens soll unmittelbar im Anschluss voraussichtlich im 1. Quartal 2022 erfolgen. Da das Verfahren in der Verantwortlichkeit von NRW.URBAN bzw. den zuständigen Ministerien des Landes liegt, kann seitens der Verwaltung kein konkreter Beginn des Verfahrens genannt werden.

Die Durchführung des Vergabeverfahrens ist derzeit seitens NRW.URBAN mit folgenden Verfahrensschritten und Bearbeitungszeiträumen vorgesehen:

Bewerbung und Auswahl der Teilnehmer - ca. 10 Wochen

- 1. Bearbeitungsphase der ausgewählten Teilnehmer und Sitzung des Auswahlgremiums zur Auswahl der Teilnehmer für die zweite Bearbeitungsphase - ca. 12 Wochen
- 2. Bearbeitungsphase der reduzierten Teilnehmer zur weiteren Konkretisierung der Planung und Sitzung des Auswahlgremiums zur Wahl der 2 bis 3 besten Konzepte - ca. 25 Wochen
- Konzeptüberarbeitung durch die Bieter mit Abgabe eines Kaufpreisangebotes und Ermittlung des Höchstbietenden durch Preisverhandlungen mit NRW.URBAN (Preiswettbewerb) - ca. 13 Wochen
- Weiteres politisches Verfahren:

Beschluss der politischen Gremien der Stadt Köln über die Zustimmung zum Verkauf an Höchstbietenden und Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts sowie Beschluss des Landtags über Grundstücksverkauf

Das Ergebnis des Vergabeverfahrens ist dann die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2023.

Zu 3.:

Das Otto-Langen-Quartier ist zentraler Bestandteil der städtebaulichen Gesamtentwicklung im Mülheimer Süden. Die grundlegenden nutzungsstrukturellen, freiraumplanerischen und städtebaulichen Ansätze für dieses Gebiet konnten im Werkstattverfahren "Mülheimer Süden inklusive Hafen" 2013/2014 gefunden werden. Im Mittelpunkt der planerischen Überlegungen standen damals (wie heute) die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Industriebauten, die in ihrer besonderen Ausprägung und Vielzahl einzigartig im Stadtgebiet sind. Die grundsätzliche Entwicklungsperspektive und die Ergebnisse des Werkstattverfahrens sind auch weiterhin eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers.

Auf dieser Grundlage werden derzeit alle Faktoren, die die Planung und das Preisgebot beeinflussen und bestimmen für den vorgesehenen Veräußerungsprozess umfassend zusammengestellt. Diese beinhalten nicht nur städtebauliche, freiraumgestalterische und umweltrelevante Themen sondern insbesondere nutzungsstrukturelle und gemeinwohlorientierte Fragestellungen sowie der Umgang mit dem denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudebestand auf dem Areal.

Vor diesem Hintergrund wird bei der Verteilung der zukünftigen Nutzungen im neuen Quartier das Areal zunächst in zwei Bereiche gegliedert. Bedingt durch die definierten Schutzradien der Liegeplätze für sogenannte Kegelschiffe mit Gefahrgütern im Mülheimer Hafen, innerhalb derer keine sensiblen Nutzungen wie Wohnen, Kindertagesstätten oder öffentliche Spielplätze zulässig sind, sollen sich gewerbliche Nutzungen zum Auenweg und dem Hafengebiet orientieren. Neben Dienstleistungen und klassischem Gewerbe sind hier auch Kulturbetriebe und andere Betriebe der Kreativwirtschaft innerhalb der Bestandsgebäude sowie einer möglichen Neubebauung auf den freien Grundstücksflächen denkbar. Außerhalb der Kegelschiffstradien soll ein gemischt genutztes Quartier für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Infrastruktur sowohl unter Einbeziehung des denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudebestands als auch in Form von Neubebauung entstehen. Die Abfolge von privaten sowie öffentlichen Grün- und Spielflächen soll eine durchlässige, hohe Aufenthaltsqualität ermöglichen.

Zu berücksichtigen sind bei der angestrebten Konzeptentwicklung grundsätzlich die Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln und die für das Vergabeverfahren zu definierenden Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung. Dazu wird die Verwaltung den politischen Gremien einen geeigneten Vorschlag unterbreiten. Derzeit werden die durch den zukünftigen Erwerber zu erfüllenden Kriterien und Mindestanforderungen an eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers als Grundlage für das Vergabeverfahren durch die Verwaltung entwickelt und konkretisiert.

Zu 4.:

Um dem großen Interesse der Öffentlichkeit an der weiteren Entwicklung des Areals Rechnung zu tragen, wurde eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Eine Durchführung nach den Leitlinien für Öffentlichkeitsbeteiligung war dabei nicht vorgesehen, da das Bebauungsplanverfahren zum "Otto-Langen-Quartier" keinen Beschlüssen durch das Pilotgremium oder dem Ausschuss für Umwelt und Grün unterliegt und auch keine Vorlage des Dezernats III ist. Eine Durchführung nach den Leitlinien gemäß Ratsbeschluss zur Pilotphase, wonach zusätzlich zu den Pilotgremien in weiteren Handlungsfeldern nach Möglichkeit bis Ende 2022 jeweils mindestens zwei qualifizierte Beteiligungsverfahren nach den Qualitätsstandards für Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden sollen, war nicht vorgesehen.

Pandemiebedingt wurde auf eine öffentliche Abendveranstaltung verzichtet. Die Bürger*innen konnten in der Zeit vom 23.09. bis 07.10.2021 schriftliche Stellungnahmen an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Mülheim richten sowie sich über die Internetseiten der Stadt Köln zum Verfahren und den Planungszielen für das Otto-Langen-Quartier informieren. Auf der städtischen Homepage waren vielfältige und sehr umfangreiche Informationen zum Planungsprogramm zusammengetragen, zudem gab es die Möglichkeit eines Austausches im Forum. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Mülheim beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtent-

wicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs. Gleichzeitig sollen die abgegebenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit nach Abwägung aller Belange Berücksichtigung in den planerischen Vorgaben für das Vergabeverfahren finden. Auch diese Vorgaben werden vor Beginn des Vergabeverfahrens von den politischen Gremien beschlossen (siehe hierzu auch Ausführungen unter 2.).

Zu 5.:

Die Verwaltung hat zahlreiche Gespräche – auch auf Ministeriebene geführt – um den städtischen Handlungsspielraum auszuloten. Eine Direktvergabe der Landesflächen an die Stadt oder eine Tochtergesellschaft wurde seitens des Finanzministeriums des Landes NRW vor dem Hintergrund des geltenden Haushaltsrechts und der LHO abgelehnt (siehe hierzu auch Ausführungen unter Punkt 1). Die Anforderungen unter anderem für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung im Otto-Langen-Quartier als ein wesentliches Vergabekriterium für das Bieterverfahren werden derzeit von der Verwaltung erarbeitet und der Politik im Rahmen der Beschlussfassung zu den Planungszielen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren (s. 2.) vorgelegt.

Gez. Greitemann