

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.04.2022

Beantwortung der Anfrage der SPD Fraktion AN/0733/2022 betr. "Droht ein neues Wohnungsbau-Desaster? Stadt muss Planungsziele im Mülheimer Süden sichern"

Vor dem Hintergrund der aktuellen Berichterstattung zur Projektentwicklung im Bereich Euroforum Nord/Cologneo 1 im Mülheimer Süden hat die SPD Fraktion um Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:

1. Ist der Verwaltung bekannt, ob bzw. dass es bei dem Bauprojekt "Cologneo I" seit 2021 einen Baustopp gibt?
2. Was ist der Verwaltung über die Hintergründe des Baustopps bekannt?
3. Welche Auswirkungen hätte ein finanzieller Zusammenbruch des Vorhabenträgers auf die Gesamtentwicklung im Mülheimer Süden und welche Perspektiven sieht die Verwaltung, dass die augenscheinlich hinter dem Vorhabenträger stehende große schweizerische Versicherungsgesellschaft das Bauprojekt retten kann und ein jahrzehntelanger Stillstand verhindert werden wird?
4. Welche Lehren zieht die Verwaltung aus den scheinbar höchst spekulativen Ereignissen, insbesondere um künftig eine aktivere Rolle bei der Entwicklung des Mülheimer Südens und Handlungsfähigkeit bei der Erreichung der bislang verfehlten Wohnungsbauziele zurück zu erlangen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Seit Mitte 2020 hat die Dynamik deutlich abgenommen und der Baufortschritt in laufenden Vorhaben ist gegenüber anderen Projektentwicklern deutlich verlangsamt. In Planungsprojekten ist die Tätigkeit weitgehend zum Erliegen gekommen. Konkrete Gründe wurden gegenüber der Stadt nicht benannt, auch erfolgte gegenüber der Stadt bislang keine offizielle Mitteilung über den Stopp der Projektentwicklung im Bereich der Baufelder mit Wohnungsbau (MI 1, 2 und 3). Vom zuletzt erfolgten Abbau der Kräne hat die Verwaltung nur über Dritte und die eigene Anschauung vor Ort erfahren.

Zu 2.

Über die in der Anfrage genannten, allgemein zugänglichen Informationen, zur wirtschaftlichen Lage und dem sich herauskristallisierenden Geschäftsmodell der Consus RE AG, im Euroforum Nord aktiv über die Cologneo I GmbH & Co. KG, liegen der Verwaltung keine Informationen vor. Eine Information zur weiteren Projektentwicklung durch den Projektentwickler gegenüber der Verwaltung erfolgte bislang nicht.

Zu 3.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans 2018 hat sich die Eigentümer- und Projektentwicklerstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans verändert. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorgesehene Entwicklung aus einer Hand ist nicht mehr möglich.

Aktuell ist die Verwaltung in umfassenden Abstimmungen mit den aktiven Beteiligten, um zeitnah eine Umsetzung der bestehenden Baugenehmigungen und vor Antragstellung stehender zu ermöglichen.

Aufgrund der sehr komplexen Abhängigkeiten innerhalb des Bebauungsplans (u.a. Schallschutzbebauung, Stellplätze, Freiräume) und einem laufenden Normenkontrollverfahren sowie Klagen gegen erteilte Baugenehmigungen bestehen vielfältige vor allem rechtliche Fragestellungen und Unsicherheiten, welche zu bewältigen sind.

Die Herstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindertageseinrichtung) und des Freiraums (Grünflächen, Platzflächen, Spielflächen) wurde über Herstellungsfristen und Bürgschaften genauso wie die öffentliche Erschließung im städtebaulichen Vertrag beziehungsweise Erschließungsvertrag abgesichert. Die Kindertageseinrichtung ist hergestellt und in Betrieb.

Die übrigen städtebaulichen Projekt im Mülheimer Süden sind bis auf eine sehr untergeordnete Teilfläche (sogenanntes Windmühlenquartier an der Deutz-Mülheimer Str.) von den Entwicklungen im Euroforum Nord nicht betroffen.

Zu 4.

Die stadtentwicklungspolitischen Einflussmöglichkeiten der Verwaltung sind im Mülheimer Süden beschränkt, da die Stadt Köln anders als zum Beispiel in der Parkstadt Süd oder Kreuzfeld nicht über umfassenden Grundbesitz verfügt. Auch ist eine indirekte Steuerung über Dritte wie im Deutzer Hafen (Moderne Stadt als Entwickler) nicht gegeben.

Die städtebauliche Steuerung kann im Mülheimer Süden weitgehend nur im Rahmen der kommunalen Planungshoheit über die Schaffung Planungsrecht (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) erfolgen.

Die Stadt Köln wird zukünftig alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen verbindliche Bauverpflichtungen mit den Investoren vertraglich zu vereinbaren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mögliche Sanktionen zum Beispiel in Form von Strafzahlungen durch die geltenden rechtlichen Vorgaben stark eingeschränkt sind und gegebenenfalls die tatsächliche Entwicklung und Herstellung eines Vorhabens nur bedingt beeinflussen können.

Parallel dazu wird die Verwaltung verstärkt die Möglichkeiten zur Schaffung von Planungsrecht nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) prüfen und wenn möglich anwenden. Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen hat der Gesetzgeber zwingend eine Durchführungsverpflichtung und auch die Aufhebung des Bebauungsplans bei Nichtumsetzung vorgesehen ("Baurecht auf Zeit"). Bei der Entwicklung großer Planvorhaben wie im Mülheimer Süden, ist dies aber nicht ohne weiteres möglich, da hier konkrete Vorhaben erst in einzelnen Bauabschnitten parallel oder nach Abschluss der Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Hinzu kommen die komplexen Infrastrukturanforderungen im Zuge der Konversion großflächiger ehemaliger Industrieareale, welche der Hochbauprojektentwicklung vorauslaufen und in der Regel Planungsrecht voraussetzen. Bei der Entwicklung des Deutzer Hafens werden die im Mülheimer Süden gewonnenen Erkenntnisse bereits umgesetzt und zunächst ein "Infrastrukturbebauungsplan" aufgestellt, der Hochbau soll dann über einzelne VEPs erfolgen.

Gez Greitemann