

Initiativkreis Otto-Langen-Quartier

Eingaben im Rahmen der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Otto-Langen-Quartier nach § 3 Abs.1 BauGB – Oktober 2021

Die Stadt Köln hat eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Otto-Langen-Quartier vom 23.09. bis zum 07.10.2021 als Online-Verfahren durchgeführt.

Dazu teilte die Stadt Köln am 16.09.2021 mit: *„Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat unter dem damaligen Arbeitstitel „Möhring- Quartier“ einen Aufstellungsbeschluss im Jahr 2016 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Oktober 2016. Mit dem Teilvorgabenbeschluss über ein überarbeitetes städtebauliches Konzept im Jahre 2018 änderte sich der Arbeitstitel in „Otto-Langen-Quartier“. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans, die den gesamten Mülheimer Süden inklusive des Hafens umfasst. Um sämtliche Rahmenbedingungen für das Verkaufsverfahren und die weitere Gebietsentwicklung erfassen zu können, wird die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB erforderlich.“*

Der Initiativkreis Otto-Langen-Quartier hat folgende Eingaben zum städtebaulichen Planungs- und Nutzungskonzept für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung für das Otto-Langen-Quartiers mit dem Titel *„Urbane Stadt – entwicklungsstrategische Offensive für das Otto-Langen-Quartier - Für eine Behutsame Stadtentwicklung aus dem Bestand und im Prozess“* im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht. Diese Eingaben sollen die Planungsgrundlagen aus dem Teilvorgabenbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.02.2018 mit dem Arbeitstitel *„Otto-Langen-Quartier“* sowie die Vorgaben aus dem *„Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung der weiteren Planung“* vom 01.02.2018 zur Aufstellung eines Bebauungsplans ersetzen.

- (1) Nutzungsvielfalt und öffentlicher Raum**
- (2) Wohnen im Quartier**
- (3) Gewerbe im Quartier**
- (4) Bildungseinrichtungen und Kulturnutzungen im Quartier**
- (5) Verbindungen im Quartier**
- (6) Qualitäten im Quartier**
- (7) Bestandserhalt – Bewahrung der erhaltenswerten Bausubstanz**
- (8) Grundstücksvergabe und zukünftige Eigentumsverhältnisse**
- (9) Stadtentwicklung im Prozess**

(1) Nutzungsvielfalt und öffentlicher Raum

(a) Der von der Stadt Köln vorgelegte veraltete Vorgabenbeschluss aus 2018 (trint+kreuder) sieht den Neubau von zwei 12-geschossigen Wohnungsneubauten vor. Allein diese Planung zerstört industriegeschichtliche Zusammenhänge und damit unwiederbringbare gut erhaltene, heute nicht mehr bezahlbare, detailreich gestaltete Ziegelwände mit Bogenfenstern und großzügige hallenartige Räume. Diese geplanten Baukörper verschatten zudem angrenzende Baufelder (u. a. eine geplante Kindertagesstätte) und wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus (entstehende Winde durch Strömungsumleitung).

(b) Darüber hinaus ist die Wohnnutzung isoliert auf zwei Inseln innerhalb einer ansonsten ausschließlichen Gewerbenutzung begrenzt. Anstatt die fast 300 m lange Bebauung entlang der Deutz-Mülheimer Straße mit Wohnungsbau zu durchmischen und damit zu urbanisieren, ist hier ausschließlich eine gewerbliche Monostruktur geplant. Dabei entstehen leblose öffentliche Räume, ohne jegliche soziale Kontrolle nach Dienstschluss.

(c) Planerische Festsetzungen beschränken sich lediglich auf Angaben zu Maß und Höhe der Bebauung, bleiben ansonsten völlig unverbindlich und stehen damit offensichtlich im Widerspruch zu der im Anzeigentext zur frühzeitigen öffentlichen Beteiligung von der Stadt erklärten Zielsetzung, *„das Gelände zu einem gemeinwohlorientierten, gemischten und urbanen Quartier mit einem Nutzungsmix aus Kultur, Gewerbe und Wohnen zu entwickeln und den historischen Gebäudebestand in die neue Nutzung zu integrieren.“*

(d) Wenn das Gelände tatsächlich zu einem Gemeinwohlorientierten, durchmischten und damit urbanen Quartier entwickelt werden soll, sind dafür durch ein Bauleitplanverfahren klare und verbindliche Voraussetzungen zu schaffen. Wie diese aussehen könnten, ist in dem Planungskonzept des Initiativkreises Otto-Langen-Quartier im August 2021 *„Für eine Behutsame Stadtentwicklung aus dem Bestand und im Prozess“* umfassend dargestellt und beschrieben. Dieses Konzept wird als separate Eingabe zum laufenden Beteiligungsprozess eingereicht, soll den alten Vorgabenbeschluss aus 2018 ersetzen und Grundlage des weiteren Verfahrens werden.

(e) Der Weg zur Umwandlung der ehemaligen Gasmotorenfabrik zu einem lebendigen Stadtquartier kann nur bedeuten, für alle wertvollen und unterschiedlichen Bestandsgebäude passende Nutzungen zu entwickeln und dafür die verschiedenen Akteure in einen gemeinsamen behutsamen Entwicklungsprozess zusammenzuführen. Behutsamkeit heißt, bauliche Maßnahmen mit Rücksichtnahme und Respekt vor der vorhandenen Industriearchitektur und den verbliebenen Spuren in Einklang zu bringen.

(f) Für einen urbanen Lebensraum bildet die vorwiegend kleinteilige und vielfältige Nutzungsmischung die Voraussetzung. Das geht nur mit einer kommunal beteiligten Projektentwicklungsgesellschaft. Dazu müssen die Bodenpreise, d. h. die Höhe der städtischen Pacht passen. Nur so wird einer breiten Mehrheit ermöglicht, an einer am Gemeinwohl orientierten Quartiersentwicklung mitzuwirken und teilzuhaben - sei es als Wohnende, als Gewerbetreibende, als Kulturschaffende, als Lehrende oder soziale Prozesse Begleitende.

(g) Das Rückgrat des Quartiers bildet das fast 300 m lange ehemalige Sozial- und Verwaltungsgebäude an der Deutz Mülheimer Straße, mit einem Angebot von Läden, Gastronomie, Manufakturen, Handwerksbetrieben, Büros, Ateliers und Durchgänge zur Erschließung von der Deutz-Mülheimer-Straße ins Innere des Quartiers. Ergänzend zu den gewerblichen Nutzungen sind Wohnungen, Wohnateliers und Büros in den Obergeschossen möglich. Dadurch wird der Straßenraum wieder belebt und soziale Kontrolle möglich. Diese Art der Nutzungsvielfalt erstreckt sich über das gesamte Quartier. Überall wo möglich, sollen sich Wohnen, Gewerbe und Kulturelle Nutzung mischen können. Dabei sollen die Anteile der bebaubaren Flächen ungefähr 50% für bezahlbare Wohnungen (etwa 500, davon mind. 50% öffentlich gefördert), 25% für bezahlbare gewerbliche Nutzungen und 25% für soziale, Bildungs- und kulturelle Nutzungen betragen.

(h) Über drei Erschließungsachsen in Ost-West-Richtung entwickeln sich entlang bestehender Hallengebäude mit diversen „house-in-house“ Lösungen Querverbindungen von der Deutz-Mülheimer Str. zu Auenweg und Mülheimer Hafen. Zur Quartiersbildung gehört prägend die Wiederherstellung der Möhringhalle in Verbindung mit der ehemaligen Gießerei als Veranstaltungsort, mit einer zum Mülheimer Hafen orientierten Außengastronomie, einer vorgelagerten Grün- und Freifläche und einem seitlich angeschlossenen kleinen Marktplatz.

(i) Für eine Nutzungsvielfalt und Wandelbarkeit der öffentlichen Räume für alle Altersgruppen ist eine Durchgrünung und Durchmischung des Quartiers mit Höfen, Grün-, Spiel- und Freiflächen wesentlich. Differenziert gestaltete Sozialräume können von unterschiedlichen Akteuren aus dem Quartier oder extern in Trägerschaft betreut und bespielt werden. Temporär können modulare Aufbauten u. Container diverse Forschungs-, Bewegungs- und Spielprojekte unterstützen. Das kann eine von der *Rheinflanke* betreute Straßenkicker Basketball Base sein, eine von Studierenden betriebene Aquaponik-Nahrungsketten Kreislaufstation, ein Hochbeet-Garten, „hängende Gärten“, öffentliche Pflanzstellen, ein Klettergarten, eine Kinder-Bau- und Wasserlandschaft oder eine mobile Fahrrad-Reparaturstation sein. Damit die öffentlichen Räume bis auf Not- und Versorgungsfahrzeuge von Autoverkehr frei bleiben, sind im südwestlichen Teil unter den Wohnungsneubau Blöcken und der Grün- und Freifläche vor der Möhringhalle zwei Tiefgaragen vorgesehen. Zur Verbesserung des Mikroklimas, Verringerung der Aufheizung, CO₂-Speicherung usw. sind umfangreiche Baum- u. Grünpflanzungen notwendig.

(2) Wohnen im Quartier

Die Schaffung von Wohnungen soll einer der Schwerpunkte bei der Entwicklung des gesamten Otto-Langen-Areals zu einem urbanen Quartier sein. Der Wohnungsbau soll über das gesamte Planungsgebiet verteilt werden und sich so – wo immer möglich - mit anderen Nutzungsarten mischen. Drei Wohnbaublöcke mit reiner Wohnnutzung schließen das Plangebiet im Süden ab und bilden somit den Anschluss an die südlich gelegenen Quartiere. Insgesamt sollen in diesem neuen urbanen Quartier 500 Wohnungen entstehen, davon bis zu 70% - jedoch mindestens 50% - im öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß den gesetzlichen Vorgaben zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW). Es sollen auch soziale Wohnprojekte, insbesondere mindestens 20 Wohneinheiten für Housing First, entstehen. Außerdem sollen im Quartier Projekte des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens (Bau- und Wohngruppen) realisiert werden. Auch dafür sollen Grundstücke im Quartier bereitgestellt werden. So soll das Wohnen und Bauen in aktiven Nachbarschaften gestärkt werden. Diese Bau- und Lebensform wäre eine Bereicherung für das neue urbane Otto-Langen-Quartier.

Die Ergebnisse einer Expertenbefragung zum Kölner Wohnungsmarkt (4/2021), die seitens der Stadt Köln veröffentlicht wurden, belegen erneut den wachsenden Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das größte Potenzial besteht im Segment „preiswerte Wohnungen für Geringverdienende“. Aus dem in Köln zu geringem Angebot an preiswerten Wohnungen wird ein entsprechend hoher Bedarf abgeleitet. Knapp drei Viertel (72%) der Befragten sehen hierin ein hohes Potenzial. Danach folgen die abgefragten Segmente „studentisches Wohnen“ mit einem mittleren Wert von 2,6 (Potenzialeinschätzung hoch: 67%) und die Schaffung von familiengerechten Großwohnungen im Geschosswohnungsbau. Die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken ist das Haupthindernis beim geförderten Wohnungsbau. Daher besteht die Notwendigkeit einer städtischen Grundstücksoffensive auch im Otto-Langen-Areal durch Grundstückserwerb bzw. entsprechende Auflagen für Investoren im Rahmen des B-Planverfahrens. Die in der Expertenbefragung ermittelten Wohnbedarfe sollen prioritär im Otto-Langen-Quartier realisiert werden.

Das fast 300 m lange Bestandsgebäude der ehemaligen KHD-Verwaltung entlang der Deutz-Mülheimer-Straße soll mit Wohnungen durchmischte werden und so den urbanen Charakter verstärken.

Das städtische Konzept sieht laut Vorgabenbeschluss vom 01.02.2018 den Neubau von zwei 12-geschossigen Wohnungsneubauten vor. Diese würden die erhaltenswerte Bausubstanz zerstören und angrenzende Bereiche, wo u. a. eine Kindertagesstätte geplant ist, verschatten. Solche Hochhäuser wirken sich auch ungünstig auf das Mikroklima aus. Diese

Wohnnutzung stünde isoliert auf zwei Inseln umgeben von ausschließlichen Gewerbenutzungen. Diese Planung soll nicht weiterverfolgt werden. Diese suboptimale Planung wird für das ehemalige KHD-Verwaltungsgebäude entlang der Deutz-Mülheimer-Straße fortgesetzt, weil auch hier ausschließlich eine gewerbliche Monostruktur vorgesehen ist. Auch diese Planung soll aufgegeben werden.

(3) Gewerbe im Quartier

Im Otto Langen Quartier soll ausdrücklich auch gearbeitet werden. Es sind Flächen für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Gastronomie und Veranstaltungslocations vorzusehen, aber auch Einzelhandelsflächen zur Versorgung des Quartiers und seiner Umgebung, Flächen für Handwerkerhöfe, Manufakturen, junge Kreativwirtschaft, Coworking, klein- und mittelständisches Gewerbe. Kleinteilige Flächennutzungen sind großflächigen vorzuziehen. Hier soll das Leitbild eines gemischten „urbanen Quartiers“ verwirklicht werden. Ein Flächenanteil von 10% ist für Gründer und startups vorzusehen, deren Grundstückspreise in einer Gesamtkalkulation deutlich unter dem Durchschnitt liegen.

(4) Bildungseinrichtungen und Kulturnutzungen

Die Bewohner Mülheims und Kölns sollen auch über Angebote von Bildung und Kultur in das neue Quartier hineingezogen werden und so zur Lebendigkeit beitragen. Von Nord nach Süd entfalten sich durchmischte Bereiche mit öffentlichen und privaten Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie vielfältige kulturelle Nutzungen. Sie sollen sich ansiedeln können insbesondere an den wesentlichen öffentlichen Erschließungen und den öffentlichen Plätzen und Aufenthaltsflächen. Potentielle Nutzer können die "Macromedia Hochschule" sein, die Aus- und Weiterbildung in den Medien anbietet, und die "Rheinflanke Köln" mit ihren vielfältigen Sport- und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche.

Der Plan muss durch entsprechende Ausweisungen die planungsrechtlichen und baulich-räumlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

Im Projektentwicklungsprozess sind öffentliche, zivilgesellschaftliche und private Partner als Träger dafür zu akquirieren. Im Quartier sollen in der Konsequenz von neuen ganz unterschiedlichen Formen des Wohnens und dem Leitbild eines „urbanen Quartiers“ Orte für Kindertageseinrichtungen ausgewiesen werden. Dabei sollen auch die Bedarfe des Mülheimer Südens geprüft werden (z.B. hinsichtlich Schulen und Weiterbildung).

Im Otto-Langen-Quartier sollen Atelier- und Proberäume - z.B. in der ehemaligen Waschkäule und evtl. auch verbunden mit Wohnungen – entstehen.

Zu einem kulturellen Ort bürgerschaftlicher Nutzung soll die wiederhergestellte Möhringhalle in Verbindung mit einer größeren Veranstaltungslocation werden. Gerade die Möhringhalle soll öffentlich-zivilgesellschaftlich genutzt werden und damit für die Allgemeinheit weitgehend offen bleiben. Auch das „Deutzer Zentralwerks der Schönen Künste“ (raum13 gGmbH) soll einen dauerhaften Ort erhalten.

Die Berücksichtigung der historischen Prägung des Ortes soll über den reinen Denkmalschutz und die denkmalwerte Bausubstanz hinausgehen. Es soll Raum geschaffen werden für eine Erinnerungskultur, welche die besondere industrielle Geschichte nachvollziehbar erzählen kann. Hierzu gehört dann auch die Geschichte von KHD in der NS-Zeit, mit Themen wie Produktion, Rüstung, Zwangsarbeit oder das historisch benachbarte "SS-Arbeitskommando Westwaggon", getragen von einer Außenstelle des NS-Dokumentationszentrums der Stadt Köln.

(5) Verbindungen im Quartier

Wesentlich ist die Durchlässigkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit. So sollen *drei Ost-West-Verbindungen* von der Deutz-Mülheimer Straße in Richtung Rhein verlaufen.

Es soll im Süden die Verbindung im Zuge einer für alle Verkehrsarten nutzbaren, verkehrsberuhigten Straße realisiert werden. Das übrige Quartier soll mit Ausnahme für das Liefern und Laden autofrei sein.

Die zentrale Ost-West-Verbindung soll durch das denkmalgeschützte Gebäude an der Deutz-Mülheimer Straße führen und sich entlang der ehemaligen Werksstraße mit einer großen Freitreppe am Auenweg zum Rhein hin öffnen. Sie soll sowohl einen ca. 2.000 qm großen öffentlichen Park, die Möhringhalle, Flächen für Außengastronomie und einen Erinnerungsort an die Industriegeschichte sowie an die Gewaltherrschaft der NS-Zeit und ihre Opfer einbinden. Die dritte, nördliche Verbindung verknüpft sich mit der *Nord-Süd-Verbindung*. Sie beginnt mit dem denkmalgeschützten Bereich an der Nordecke durchgehend nach Süden entlang des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Dieses Konzept verknüpft in ihrem Verlauf steinerne, industriegeschichtliche mit gärtnerischen Elementen. Auch Spielflächen für jüngere und ältere Kinder sollen hierin eingeflochten werden.

(6) Qualitäten im Quartier

Im Zuge der Klimaanpassung soll das Wasser als Gestaltungs- und Nutzungselement nicht fehlen. Es soll ein Pflanzkonzept verbindlich erstellt und umgesetzt werden.

Wo die Flächen sich nicht ohnehin in öffentlichem Eigentum befinden, sondern Fiskal- oder Privatflächen sein werden, sollen die Grün- und Freiräume dinglich für die Nutzung durch die Öffentlichkeit gesichert werden.

Im städtischen Planentwurf (trint+kreuder, 2018) fehlen Spielflächen. Spielflächen und Außenbereiche von Kindertagesstätten sollen zwar auch beschattete Bereiche haben, aber überwiegend besonnt sein und nicht auf der Nordseite eines 12-geschossigen Hauses liegen.

(7) Bestandserhalt – Bewahrung der erhaltenswerten Bausubstanz

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bewahrung der erhaltenswerten Bausubstanz zur gemeinwohlorientierten Entwicklung des Planungsbereichs wesentlich dazugehört. Alles, was hier durch Abbruch und Umbau verlorengeht, ist nicht kompensierbar, weder in Köln, oder irgendwo sonst in der Welt. Die Hallen dokumentieren die Produktionsgeschichte der ersten Motorenfabrik der Welt.

Die ehemalige Gasmotorenfabrik Deutz weist hinter den zur Deutz-Mülheimer Straße gelegenen Flügeln einen überwiegend erhaltenswerten Gebäudebestand auf. Dieser Bestand ist in seinem Umfang in der „Schematischen Darstellung der konkretisierten Planungsvorgaben“ nicht vollständig dargestellt. Das betrifft insbesondere:

- (a) Die direkt nördlich der Möhringhalle anschließende große Gießereihalle. Hier besonders wichtig ist der direkt östlich der Möhringhalle östlich benachbarte Standort der früheren Kupolofenanlage, die Mitte der 1970er Jahre durch eine Konverteranlage mit drei Konvertern ersetzt wurde. Die Konverter sind nicht erhalten. Durch Eintiefungen im Hallenboden und niedrige Begleitmauern, ist der Standort der Konverter noch gut nachvollziehbar. Das betrifft auch den Weg der Befüllung der Konverter mit Schrott und Roheisen über eine Rampe und eine zugehörige Plattform in dem Gebäude östlich neben der Möhringhalle. Zur Konverteranlage gehört auch ein in die Gießhalle hineinragender Beobachtungsstand zur Kontrolle des Schmelzvorganges und der Einfüllung des flüssigen Gussstahls aus den kippbaren Konvertern in große Giesspfannen.

- (b) Wichtig sind auch mehrere Bodenöffnungen im übrigen Bereich der Gießereihalle. Mit diesen Öffnungen werden Wärmeöfen, Transportwege für den Gießereisand und der Standort eines vierten Konverters angezeigt. Die Öffnungen sollten sichtbar bleiben und könnten durch begehbare Glasflächen in eine neue Nutzung mit einbezogen werden.
- (c) Die südlich der Gießereihalle gelegene Shedhalle soll vollständig in den Umfang der erhaltenswerten Substanz einbezogen werden. Zur Werksstraße war hier im zweigeschossigen Teil der Shedhalle ein Labor eingerichtet, in dem kontinuierlich Gießproben aus den Konvertern überprüft wurden. Zwischen Konvertergebäude und Labor gab es eine Rohrpostverbindung, so dass die Probeergebnisse schnell in den Leitstand des Konvertergebäudes übermittelt werden konnten. Der übrige Bereich der Shedhalle diente als Ausbildungswerkstatt. Hier ist die Esse eines Schmiedefeuers erhalten.

Der Mittelmotorenbau war ein wichtiger Teil der Motorenproduktion der Fabrikanlage. Hier sollten alle zum Auenweg gelegenen Fassaden, also auch die nach Norden orientierten Seitenfassaden als erhaltenswerte Fassaden/Raumkanten dargestellt werden.

Zum Auenweg waren in einem schmalen Gebäudetrakt der größere Teil der Sozialräume mit Umkleide- und Waschmöglichkeiten für die Beschäftigten untergebracht. Dieser Trakt sollte zumindest teilweise erhalten werden.

Die in der „räumliche Vernetzung“ der „schematischen Darstellung...“ dargestellten Wegebeziehung würden in dieser gezeigten Geradlinigkeit gravierende Eingriffe in die genannte erhaltenswerte Bausubstanz nach sich ziehen. Das betrifft die westliche Nord-Süd-Achse. Diese sollte weiter nach Osten so verschoben werden, dass sowohl die vorhandene Gebäudeöffnung in der zur Werksstraße gelegenen Südfront der Gießereihalle genutzt werden kann, wie auch die vorhandene Querverbindung durch die schmalen Gießereihallen. Das betrifft zudem die über die Werksstraße führende Ost-West-Verbindung. Diese stößt im Westen auf das in Punkt 3 genannte Gebäude mit den Sozialräumen und sollte darum herumgeführt werden.

Es wird angeregt, zur Darstellung der erhaltenswerten Bausubstanz einen thematischen Beiplan zum geplanten Bebauungsplan zu erstellen. Dazu gehören auch die Standorte der ehemaligen Kupolöfen und die Lage des Doppelwohnhauses für Nikolaus August Otto und Gottlieb Daimler. Diese über dem Bodenniveau nicht mehr sichtbaren Objekte sollten durch Grabungen nachgewiesen und durch Markierungen in den neuerstellten Bodenoberflächen sichtbar gemacht werden. Falls die Kellerräume des Doppelwohnhauses Otto/Daimler unter dem dortigen Hallenboden noch vorhanden sind, sollten diese zugänglich gemacht werden. Der thematische Beiplan sollte frühzeitig auch schon für weitergehende Planungen und Verhandlungen mit möglichen Investoren als verbindliche Leitlinie genutzt werden.

(8) Grundstücksvergabe und zukünftige Eigentumsverhältnisse

Wesentliches Kriterium für die Grundstücksvergabe im Otto-Langen-Quartier soll eine kleinteilige Vergabe im Wege des Erbbaurechts sein. Für den Wohnungsbau bedarf es seriöser Bestandhalter, darunter Genossenschaften aus Köln und der Region und die mehrheitlich im städtischen Eigentum befindliche GAG AG. So soll das Entstehen eines großen Bestands öffentlich geförderter Wohnungen gewährleistet werden.

Für die nichtkommerziellen Bildungs- und Kulturnutzungen soll die Stadt Köln oder eine kommunal beteiligte Gesellschaft Bestandhalter der Grundstücke sein.

Das Quartier soll unter kommunaler Regie und nicht durch einen oder wenige Großinvestoren entwickelt und vermarktet werden.

Eine gemeinwohlorientierte Planung ist am besten umzusetzen, wenn die Stadt Köln Eigentümerin des Otto-Langen-Areals wird. Durch Ratsbeschluss hat die Stadt Köln auf

Grundlage der im März 2020 erlassenen Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht kürzlich die ehemalige KHD-Hauptverwaltung erworben. Eine wesentliche weitere Voraussetzung für die Realisierung eines gemeinwohlorientierten, urbanen Quartiers wäre der Erwerb der größeren Grundstücksfläche von der als Treuhänderin des Landes NRW agierenden NRW.URBAN im Wege des Direktverkaufs an die Stadt Köln. Nach § 15 Ab. 3 Nr. 1a HHG 2020 ist der Direktverkauf dieses landeseigenen Grundstücks auf Basis einer gutachterlichen Wertermittlung an die Stadt Köln oder eine mehrheitlich kommunale Gesellschaft möglich, wenn eine gemeinwohlorientierte Planung tatsächlich beabsichtigt und planerisch dargestellt wird. Diese muss insbesondere einen hohen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum und weitere Nutzungen zur Erfüllung kommunaler Zwecke, z.B. Bildungs- und Kultureinrichtungen, beinhalten.

Die von der Stadt Köln in dieser Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegte Planung erfüllt diese Kriterien nicht und ist daher nicht weiterzuverfolgen.

(9) Stadtentwicklung im Prozess

Neben gutem Städtebau und einem klugen, möglichst kleinteiligen Mischnutzungskonzepts für ein urbanes Quartier bedarf es eines partizipativen Planungs- und eines schrittweise sich entwickelnden Realisierungsprozesses mit enger Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure und nicht nur stadtinterner, sondern auch externer Fachleute auf Augenhöhe. Dazu gehört die transparente Prozessorganisation unter kommunaler Regie, aber unter Einbindung weiterer Akteure, z.B. durch eine auf mindestens 10 Jahre angelegte kommunalbetriebliche Projektentwicklungsgesellschaft.

Zur Unterstützung und Realisierung eines urban gemischten und klimagerechten Modell-Quartiers soll die Stadt sich um die Einwerbung von Mitteln der Städtebauförderung beim Land NRW und beim Bund bemühen, z.B. Investitionsfördermittel für die erhaltenswerte historische Bausubstanz, für öffentliche Räume und Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch für besondere Formen der Akteursbeteiligung und der Prozessgestaltung.

Wohlwissend dass sich Prozessorganisation und Mittelakquisition nicht über Planungsrecht und Nutzungsfestschreibungen bestimmen lassen, so ist aber doch evident, dass sich die Ziele eines möglichst kleinteilig und urban gemischten Quartiers, aber auch die Ziele der Leipzig-Charta oder die Ziele einer resilienten und klimagerechten Stadt nicht allein über das Planungsrecht und Nutzungsfestschreibungen erreichen lassen.

Hierzu braucht es ergänzend eine andere auf Experiment, Modellhaftigkeit und möglichst auch Gemeinwohlorientierung ausgerichtete Prozessorganisation.

Köln, 6. Oktober 2021

mail to: initiativkreis-otto-langen@e.mail.de