

Entwicklungsgeschichte und Chancen des Otto+Langen-Quartiers



Geschichte der Flächen

- Das Ende von KHD
- Immobilienspekulation der Deutz AG und Zerstörung des industriellen Erbes
- Das „Eggerbauer-Grundstück“
- 5 Hektar Eigentum des Landes
- Wozu dient der Grundstücksfonds?
- NRW.URBAN will Kasse machen
- Stadt Köln lässt das Spekulationskarussell freilaufen
- Unterlassungssünden der Kölner Kommunalpolitiker

Geschichte der städtischen Planung

- Das rechtsrheinische Entwicklungskonzept
- Erstes Werkstattverfahren und Beschlüsse zur Bebauungsplanung
- „Bodenwertsteigerung im relevanten Umfang nicht zu erwarten“
- Das städtebauliche Planungskonzept von 2018
- Vergebene Chancen und erste Einwände
- „Möhring-Quartier“ wird „Otto-Langen-Quartier“

Geschichte des bürgerschaftlichen Engagements

- Impulse aus der Kultur
- Der „Deutzer Appell“
- Erwachen der Kommunalpolitik und Mobilisierung der Stadtgesellschaft
- Absichtserklärung mit nur halbherzigen Konsequenzen
- Kommunalpolitik durch „Mitteilungen der Verwaltung“?
- Konzeptentwurf für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung

Die Geschichte der Stadtentwicklung auf dem ehemaligen KHD-Gelände im Mülheimer Süden bzw. Köln-Deutz beginnt im Grunde 1996 damit, dass die Stadt Köln schon einmal Eigentümerin eines großen Teils der Grundstücke war.

Das Ende von KHD

Denn der Kölner Anlagenbauer KHD stand vor der Pleite. Bei einem Zusammenbruch des Unternehmens wären allein in Köln rund 5.500 Arbeitsplätze verloren gegangen. Die Ursache: Verluste in Höhe von 650 Millionen € bei der KHD-Tochter Humboldt-Wedag. Entstanden war diese Schieflage, die mehr als das Doppelte des Grundkapitals der

Dachgesellschaft KHD ausmachte, durch Bilanzmanipulationen und unter Preis verkaufte Zementanlagen für Saudi Arabien.

Mehr Hintergründe finden Sie im [SPIEGEL vom 02.06.1996](#).

Die Mitarbeiter mussten mit Gehaltskürzungen, Verzicht auf Weihnachts- und Urlaubsgeld für das Missmanagement von Konzernleitung und Aufsichtsrat büßen. Und die Stadt Köln unter dem damaligen Stadtdirektor Lothar Ruschmeier kaufte KHD Grundstücke für damals rund 10 Millionen Mark ab, um die Insolvenz abzuwenden, wie der Focus berichtete und ergänzte: „Schon vor Jahren unterstützte die Stadt das Werk auf diese Weise mit 62 Millionen Mark.“

Das damals mehr als 132 Jahre alte Unternehmen wurde in Deutz AG umbenannt und zerschlagen.

Immobilienpekulation der Deutz AG und Zerstörung des industriellen Erbes

Zu welchem Preis und wann genau die Stadt besagte Grundstücke an die Deutz AG zurückverkauft hat, ist uns nicht bekannt (wir recherchieren noch). Offenkundig aber ist, dass es in den Rückkaufverträgen keine Klausel gab, die der Stadt Köln eine Beteiligung an den erheblichen Spekulationsgewinnen zugesichert hätte, die die Deutz AG später durch den erneuten Verkauf dieser Grundstücke an private Immobilienentwickler erzielen sollte. Ganz zu schweigen von einem Mitspracherecht bei der dort stattfindenden Entwicklung.

Was dies bedeutet, kann man im Umfeld des Otto- und Langen-Quartiers beobachten: Im Mai 2017 hat die Deutz AG das Grundstücke ihres bisherigen Standorts Köln-Deutz an die Gerch Group veräußert. Die Absicht zur Veräußerung dieses Standorts hatte das Unternehmen bereits Mitte Februar bekannt gegeben. Der bisherige Standort Köln-Deutz wird nach der erfolgten Verlagerung dieses Standorts nach Köln-Porz nicht mehr benötigt. In der Presse war von einem Verkaufserlös von 120 bis 170 Millionen Euro die Rede, womit eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung von vornherein ausgeschlossen ist, denn die Gerch Group kann diesen Preis nur refinanzieren, indem sie aus jedem Quadratmeter Grundstücksfläche die maximale Verwertung erzielt, und das geht nur mit entsprechenden Verkaufs- bzw. Mietpreisen und austauschbarer „Investoren-Klötzchenarchitektur“.

[Hier](#) finden Sie eine Grafik, die zeigt, wie viel vom ehemaligen Areal der Deutz AG noch übrig ist. Anhand der Flächenberechnung von Google Earth kann man ermitteln, dass nur noch maximal 14,5 % des ursprünglichen Areals vorhanden sind: ursprüngliches Areal der Deutz AG = 106.000 qm (ehem. van der Zypen & Charlier) + 134.000 qm (Mittelmotorenbau) + 42.000 qm (heute noch vorhanden), in Summe 282.000 qm.

Das „Eggerbauer-Grundstück“

Nach unseren (nicht gesicherten) Informationen hat die Eggerbauer Vermögensverwaltungs GbR die ehemalige Hauptverwaltung der KHD 2008 von der Deutz AG gekauft. Der Preis ist natürlich unbekannt. Bekannt ist nur, dass die raum 13 gGmbH von Februar 2011 bis zur Kündigung und Räumungsklage 2020/2021 dort auf Grundlage eines Gewerbemietvertrags das „[Deutzer Zentralwerk der schönen Künste](#)“ eingerichtet hatte (mehr dazu weiter unten).

Dieser von der Eggerbauer GbR an den Investor Jamestown veräußerte Gebäudeteil ist Gegenstand der beiden Ratsbeschlüsse vom 26.03.20 und 23.08.21 zur Wahrnehmung bzw. Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Zweck: Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet „Otto und Langen- Quartier“.

5 Hektar Eigentum des Landes

Ganz anders verhält es sich mit dem weitaus größeren Teil des Otto- und Langen-Quartiers, ohne den die gewünschte „gemeinwohlorientierte Entwicklung mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe, Wohnen und Kultur mit dem Ankerpunkt raum13“ undenkbar ist (genau dies aber wurde im Mai 2020 in einer gemeinsamen Resolution aller Ratsfraktionen gefordert).

Die Rede ist von der rund fünf Hektar große Fläche der ehemaligen KHD Gießerei.

Nachdem sich die neu gegründete Deutz AG mit ihren Produktionsstandorten sukzessive aus dem Stadtteil zurückgezogen hat, hatte die damalige Landesentwicklungsgesellschaft NRW diese Fläche bereits im Jahr 1996 für den Grundstücksfonds NRW erworben. „Bei der Perspektivenentwicklung für den Stadtteil im Entstehen wurden in den Werkstattverfahren der Stadt Köln alle Eigentümer und Interimsnutzer ins Boot geholt.“ (Quelle: nrw.urban)

Wozu dient der Grundstücksfonds?

Dazu muss man wissen, welchem Zweck der Grundstücksfonds dient: Der 1979 für das Flächenrecycling von Industriebrachen im Ruhrgebiet gegründete Grundstücksfonds wurde 1984 auf ganz Nordrhein-Westfalen erweitert und durch die 1980 gegründete öffentlich-rechtliche Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) umgesetzt. Die LEG wiederum wurde 2008 gegen massive Proteste durch die Landesregierung privatisiert (zu den Folgen siehe [diesen Beitrag aus dem Deutschlandfunk](#)).

Seit 2004 ist die NRW.URBAN GmbH & Co. KG, die als Rechtsnachfolgerin der „alten“ LEG gegründet wurde, für die Umsetzung des Grundstücksfonds zuständig. Mit diesem Wechsel aber haben sich die Aufgaben des Grundstücksfonds selber nicht geändert:

„Der Grundstücksfonds ist ein **Förderangebot an die Kommunen**. Der Fonds erwirbt auf Antrag der Kommunen nach Prüfung und Freigabe der Mittel durch Bezirksregierung und Ministerien die angemeldeten Grundstücke von den Eigentümern und entwickelt sie **nach den planerischen Vorgaben der Gemeinden und in enger Kooperation** mit diesen bis zur abschließenden Wiederveräußerung.“ (zitiert aus einem [Themenpapier](#) des Flächenportals NRW – Portal des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes).

In Köln hatte der Grundstücksfonds das Hagen-Gelände in Kalk, das Kolb-Gelände in Ehrenfeld und eben das Gießerei-Gelände in Mülheim zu diesem Zweck erworben. Der Zweck ist eindeutig nicht, die betreffenden Flächen zu Höchstpreisen maximal profitabel zu veräußern.

Allerdings: wenn unter dem Dach der NRW.URBAN GmbH & Co. KG laut Beteiligungsbericht der Landesregierung gleich drei weitere Gesellschaften betrieben werden (NRW.URBAN GmbH, NRW.URBAN Service GmbH und NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH), dann

braucht man natürlich viel Geld allein schon, um die zahlreichen Geschäftsführer- und Vorstandsgehälter zu finanzieren.

NRW.URBAN will Kasse machen

Und genau das droht heute: Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG beabsichtigt, ihr Grundstück (ca. 4,5 ha) als Ganzes zum Höchstpreis an einen Investor zu verkaufen.

„Hierfür startet Ende 2021 ein mehrstufiges Verkaufsverfahren, das öffentlich bekannt gemacht wird. Die erste Stufe ist ein Qualitätswettbewerb um das beste Konzept zur Entwicklung der Fläche. Die Teilnehmer mit den besten Konzepten können in der 2. Stufe ein Kaufpreisangebot abgeben. Die inhaltlichen Vorgaben für den Grundstücksverkauf werden eng mit der Stadt Köln und dem Land NRW abgestimmt.“ (Quelle: nrw.urban)

Die Gefahr wird nun akut, wie Sie [dieser Pressemitteilung der Stadt zur Eröffnung der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“](#) (für ganze 14 Tage!) entnehmen können. Wir kommen am Ende dieses Textes darauf zurück.

Damit ist die Preisentwicklung vorprogrammiert. Eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung wird es so nicht geben. Diese wäre nur möglich, wenn NRW.URBAN die Fläche auf dem Wege des Direktverkaufs an die Stadt Köln den ursprünglichen Zwecken des Grundstücksfonds NRW zuführen würde, und zwar nicht zum spekulativ in die Höhe getriebenen Höchstpreis, wie bei einem Bieterverfahren.

Stadt Köln lässt das Spekulationskarussell freilaufen

Woran aber droht die doch gemeinsam erklärte Absicht aller Ratsfraktionen zu scheitern, auf dem ehemaligen KHD-Gelände zu demonstrieren, dass gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung unter kommunaler Regie möglich ist?

Eine Antwort liefert die kleine Anfrage des Landtagsabgeordneten Martin Börschel (SPD) vom 9. Juli 2020: „Warum blockiert die Landesregierung einen Direktverkauf des Otto-Langen-Quartiers in Köln-Mülheim an die Stadt Köln?“

Die unmissverständliche Antwort der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom 14.08.2020 lautet:

Ein Direktverkauf landeseigener Grundstücke auf Basis einer gutachterlichen Wertermittlung an die Stadt Köln oder eine mehrheitlich kommunale Gesellschaft nur zur Erfüllung kommunaler Zwecke oder für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum sei möglich, aber:

„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.“

Den vollständigen Text der Anfrage und der Antwort finden Sie [hier](#).

Bereits im Februar 2018 hatte die Landesregierung übrigens eine Anfrage (ebenfalls von Martin Börschel) zu dem Thema „Geplanter Verkauf der Grundstücke im Otto-Langen-Quartier durch NRW.Urban in Köln-Mülheim und mögliche Folgen für die städtebauliche Entwicklung“ wie folgt beantwortet:

„Nach der Verwaltungsvorschrift zu § 15 Absatz 3 Haushaltsgesetz ist die Fläche beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung eines sog. Interessenbekundungsverfahrens anzumelden. Im Zuge dieses Verfahrens hätte die Stadt die Gelegenheit, die Fläche selbst oder über eine städtische Gesellschaft zu erwerben. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat jedoch mit Beschluss vom 01. Februar 2018 einen solchen Erwerb bereits ausgeschlossen.“

Unterlassungssünden der Kölner Kommunalpolitiker

In der Tat hatte der Stadtentwicklungsausschuss am 01.02.2018 den folgenden Ergänzungsantrag der SPD abgelehnt:

Angesichts der Veräußerungsabsichten der NRW.Urban wird die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, die Grundstücks-flächen der NRW.Urban im Otto- Langen-Quartier

a) zum Zwecke des Zwischenerwerbs durch die Stadt Köln selbst und mit anschließender Weiterveräußerung prioritär im Rahmen einer Direktvergabe an einen sog. Bestandshalter
oder

b) durch eine städtische Entwicklungs- oder Wohnungsgesellschaft, ggf. in Kooperation untereinander oder mit der Stadt Köln, mit dem Ziel einer zügigen städtebaulichen Entwicklung gemäß den Beschlussfassungen des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates zu erwerben.

In die Prüfung des Erwerbs soll der private Grundbesitz entlang der Deutz-Mülheimer Straße einbezogen werden, um die Entwicklung des Otto-Langen- Quartiers aus einer Hand zu gewährleisten.

Allerdings sprang auch der SPD-Antrag zu kurz, denn weiter hieß es darin: „Die Verwaltung wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass von der zu schaffenden Geschossfläche Wohnen 30 % im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen.“

Diese Zahl von 30 % ist nach dem in Köln beschlossenen „Kooperativen Baulandmodell“ sowieso verbindlich (zumindest theoretisch), und schon 2016 wurde im Stadtentwicklungsausschuss mit dem Hinweis argumentiert:

„Eine von den Grundstückseigentümern NRW.URBAN und Deutz-Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH unterzeichnete Grundzustimmung zum Kooperativen Baulandmodell liegt vor.“

Das allein macht bei weitem noch keine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung aus und genügt laut Auskunft des Landesministeriums von August 2020 explizit nicht, um eine Direktvergabe des Grundstücks an die Stadt zu rechtfertigen.

Bereits 2018, spätestens aber seit August 2020 hätte die Stadt also reagieren können und müssen. Geschehen ist nichts. Und überraschenderweise haben auch die Oppositionsparteien im Rat diese entscheidende Frage bis September 2021 nicht thematisiert (erst am 09.09.21 hat zumindest die LINKE reagiert, aber dazu weiter unten).

Siehe dazu auch die dem Ratsprotoll vom 26.03.20 beigefügte [Rede von Michael Frenzel \(SPD\)](#) zu versäumten Chancen und den möglichen Konsequenzen des Beschlusses zum Vorkaufsrecht.

Geschichte der städtischen Planung

Die Planungen für die Stadtentwicklung im ehemaligen rechtsrheinischen Industriegebiet führen im Mai 2009 zu einem ersten Ergebnis.

Das rechtsrheinische Entwicklungskonzept

Am 05.05.2009 folgt der Rat ohne Debatte der Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses und beschließt das [„Rechtsrheinische Entwicklungskonzept, Teilraum Nord“](#) als Grundlage für die zukünftige Gebietsentwicklung.

Die Ideen für das für das damals noch so genannte Möhring-Quartier finden Sie [hier](#) und das komplette Entwicklungskonzept [hier](#).

Interessant wäre ein Vergleich dazu, welche schönen Bilder von damals durch die aktuelle von hohem Verwertungsdruck getriebene Entwicklung heute schon obsolet geworden sind.

Und so ging es weiter:

Erstes Werkstattverfahren und Beschlüsse zur Bebauungsplanung

Am 11.07.2013 beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss ein interdisziplinäres, dialogisches Werkstattverfahren zur Erstellung einer Planungs- und Entwicklungskonzeption für den Mülheimer Süden inklusive Hafen als Fortschreibung des obengenannten Rechtsrheinischen Entwicklungskonzepts.

Beteiligte und Ziele wurden in [diesen Verfahrenserläuterungen](#) definiert.

Am 23.06.2016 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss ein Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Planungsziel für den Bereich des heutigen ‚Otto und Langen-Quartiers‘ ist die Umwandlung des Industriegebietes (GI) in eine Gemischte Baufläche (M).

Dem Stadtentwicklungsausschuss 15.09.2016 legen die Fraktionsgeschäftsführer von SPD, CDU, Grünen, Linken und FDP sowie der Ratsgruppe DEINE FREUNDE einen Änderungsantrag zu der Planung aus 2009 für das heute als Otto + Langen Quartier bekannten Gebiet vor (damals unter dem Namen „Möhring-Quartier“), denn, so der Antrag: „Das beschriebene Gebiet ist ein einzigartiges Zeugnis der Industriegeschichte der Stadt und ist industriegeschichtlich sowohl von überregionaler, nationaler und sogar internationaler Bedeutung.“

Daraufhin beschließt der Stadtentwicklungsausschuss, „nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren – Arbeitstitel: Möhring-Quartier in Köln-Mülheim –

einzuleiten“.

„Ziel der Planung“, so heißt es in dem Beschluss weiter, „ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen (circa 430 Wohneinheiten) und nichtstörendem Gewerbe.“

Die ausführliche Begründung für den Beschluss finden Sie [hier](#).

„Bodenwertsteigerung im relevanten Umfang nicht zu erwarten“

In der Begründung heißt es unter anderem interessanterweise:

Aufgrund der beabsichtigten Realisierung von rund 430 Wohneinheiten und einer durch die Planung voraussichtlich ausgelösten Bodenwertsteigerung ist es ggfs. möglich, dass das „Kooperative Bauland Modell Köln“ Anwendung finden wird. Eine von den Grundstückseigentümern NRW.URBAN und Deutz-Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH unterzeichnete Grundzustimmung zum Kooperativen Baulandmodell liegt vor. Für den Bereich des Eigentümers Eggerbauer Vermögensverwaltungs GbR entlang der Deutz-Mülheimer-Straße **ist eine Bodenwertsteigerung im relevanten Umfang nicht zu erwarten.**

In Anbetracht der zuletzt aufgerufenen 21 Millionen Euro für den Erwerb des „Eggerbauer-Grundstücks“ war das wohl eine sehr steile These.

Die Abweichung von den älteren Planungen aus 2009 wird mit den Ergebnissen des zuvor stattgefundenen Werkstattverfahrens begründet: „Abweichend von dem Konzept ist eine weitere wohnbauliche Nutzung im Inneren des Quartiers gemischt mit Gewerbeeinheiten vorgesehen. Dies entspricht dem im Werkstattverfahren entwickelten Leitsatz eines lebendigen, gemischten urbanen Quartiers.“ Die Ergebnisse dieses Werkstattverfahrens 2013/2014 finden Sie [hier](#).

Eine umfangreiche Darstellung des städtebaulichen Planungskonzepts, Stand 2016, finden Sie [hier](#).

Ferner beschließt der Stadtentwicklungsausschuss im September 2016 „die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung).“

Diese Abendveranstaltung fand am Donnerstag, 27. Oktober im „The New Yorker/Dock One“ statt. Dort stellte Stadt Köln ihr Planungskonzept öffentlich vor. Das war es mit der „Öffentlichkeitsbeteiligung“.

Das städtebauliche Planungskonzept von 2018

Der nächste Beschluss ergeht am 01.02.2018. Darin beauftragt der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung, „auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 3“ die Planung weiter auszuarbeiten. Diese Anlage 3 ist das aktuellste vorliegende Planungsdokument. Sie finden es [hier](#).

Ferner heißt es in dem Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass von der zu schaffenden Geschossfläche Wohnen 30 % im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen.

Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens zum Mülheimer Hafen inkl. Süden sind zu beachten und weiterzuentwickeln.

Mehrheitlich abgelehnt (durch die Stimmen der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion) wurde dagegen der folgende wiederum NRW.Urban betreffende Ergänzungsantrag der SPD:

Angesichts der Veräußerungsabsichten der NRW.Urban wird die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, die Grundstücksflächen der NRW.Urban im Otto-Langen-Quartier

- a) zum Zwecke des Zwischenerwerbs durch die Stadt Köln selbst und mit anschließender Weiterveräußerung prioritär im Rahmen einer Direktvergabe an einen sog. Bestandshalter

oder

- b) durch eine städtische Entwicklungs- oder Wohnungsgesellschaft, ggf. in Kooperation untereinander oder mit der Stadt Köln,

mit dem Ziel einer zügigen städtebaulichen Entwicklung gemäß den Beschlussfassungen des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates zu erwerben.

In die Prüfung des Erwerbs soll der private Grundbesitz entlang der Deutz-Mülheimer Straße einbezogen werden, um die Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers aus einer Hand zu gewährleisten.

Vergebene Chancen und erste Einwände

Mit der Ablehnung dieses Ergänzungsbeschlusses vergeben sich die städtischen Akteure einmal mehr die Chance, die Fläche der ehemaligen Gießerei dem Spekulationskarussell zu entziehen.

Wie dieses Karussell sich weiterdreht, mit der einhergehenden Zerstörung des industriellen Erbes, berichtet unterdessen report-k in [diesem Beitrag](#) vom November 2018. Unter anderem aufgrund dieser Entwicklung gab es auch Einwände seitens des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege und Landschaftsschutz gegen die Planung von 2018.

Die umfangreiche Begründung für den Beschluss vom Februar 2018 finden Sie [hier](#), die darin genannten Einwände des Rheinischen Vereins aus 2017 finden sie [hier](#), und die Begründung der Ablehnung dieser Einwände durch den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden mit Darstellung des Planungskonzepts von NRW.URBAN finden Sie [hier](#).

„Möhring-Quartier“ wird „Otto-Langen-Quartier“

In der Begründung des Beschlusses vom 01.02.2018 wird auch der neue Name für das Entwicklungsgebiet eingeführt. Dazu heißt es dort:

Aufgrund der vielseitigen Anregungen aus der Öffentlichkeit bezüglich des Arbeitstitels für das Bebauungsplanverfahren, „Möhring-Quartier“, wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und unter Einbeziehung fachkundiger Öffentlichkeit ein neuer Arbeitstitel bestimmt. Das Bauleitplanverfahren wird fortan unter dem Titel "Otto-Langen-Quartier" in Erinnerung an Nicolaus August Otto, der hier 1876 das Viertakt-Prinzip erfunden hat sowie an Carl Eugen Langen, der ebenfalls maßgeblich an der Entwicklung des Ottomotors beteiligt war, fortgeführt.

Immerhin hat demnach auch die Stadt 2018 bemerkt, welcher Schatz der Industrie- und Innovationsgeschichte hier zu heben ist. Die zitierte „fachkundige Öffentlichkeit“ wurde von der raum 13 gGmbH und ihrem „Deutzer Zentralwerk der schönen Künste“ mobilisiert, die das Gebäude (siehe oben) seit 2011 als Gewerbemieter bespielt haben.

Geschichte des bürgerschaftlichen Engagements

Und damit sind wir bei dem entscheidenden Faktor dafür, dass hier überhaupt noch eine Chance für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung besteht, nämlich dem bürgerschaftlichen Engagement, angetrieben von der Kulturarbeit in der ehemaligen KHD-Hauptverwaltung und dem künstlerisch inspirierten Blick auf das Potenzial dieses besonderen Ortes.

Impulse aus der Kultur

Es ist das Verdienst von „raum 13“, das gesamte Gelände mit dem Deutzer Zentralwerk der schönen Künste“ schon frühzeitig „auf die Landkarte gesetzt“ und später segr breitenwirksam ins öffentliche Bewusstsein gerückt zu haben.

Schon im Oktober 2017 erscheint [diese Petition](#) an den Rat der Stadt Köln und das Land NRW, in der die herausragende Industrie- und Innovationsgeschichtliche Bedeutung des Planungsareals hervorgehoben wird, um zu dem Schluss zu kommen: „Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf entspricht jedoch in mehreren Punkten nicht der Bedeutung des Ortes. Obwohl die Bedenken gegen den Entwurf zahlreich durch Bürger und Institutionen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mündlich und vermutlich auch schriftlich geltend gemacht wurden, haben wir den Eindruck, dass diese Bedenken nicht mit der ausreichenden Sorgfalt gewürdigt werden.“

Ferner heißt es dort „Das Stadtplanungsamt macht – nach mündlicher Auskunft – geltend, man folge mit dem Neubauplan den Wünschen des Investors.“ Was bemerkenswert ist und sich nach vorauseilendem Gehorsam anhört, denn für das NRW.URBAN-Gelände gab es (und gibt es bis heute) noch gar keinen „Investor“.

Der „Deutzer Appell“

Ein weiterer Meilenstein war im November 2019 der „Deutzer Appell“ des Kunst- und Wissenschaftsbeirats des Deutzer Zentralwerks der Schönen Künste. Dort heißt es: „Hier hat sich fast naturwüchsig diese Kombination aus Stadtentwicklung und Kunst ergeben, um in einem behutsamen städtebaulichen Prozess die Themen Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Ökologie zusammenzuführen.

Wir appellieren an Sie, einen solchen zukunftsfähigen Ansatz der Quartiersentwicklung zuzulassen und damit ein Zeichen für eine Form der Stadtentwicklung zu setzen, die eine Gemeinwohrendite für Kölnerinnen und Kölner ins Zentrum stellt.“

Den vollständigen Appell und die Namen seiner Unterstützer finden Sie [hier](#).

Erwachen der Kommunalpolitik und Mobilisierung der Stadtgesellschaft

Im Laufe des Jahres 2020 spitzt sich die öffentliche Debatte über die zukünftige Entwicklung zu, als der raum13 gGmbH und somit dem Deutzer Zentralwerk der Schönen Künste zum 30. April 2020 seitens des Eigentümers die Kündigung ausgesprochen wird. Als Reaktion darauf erzielen die Macher von raum 13, Anja Kolacek und Marc Leßle, eine sehr bemerkenswerte [fraktionsübergreifende Erklärung der Kölner Kommunalpolitik](#) zum „Aufbruch in eine neue Art der Stadtentwicklung“. Der Architekt Paul Böhm spricht in diesem Zusammenhang von einer möglichen „Mustersiedlung für die Zukunft der Stadt“.

Am 22.05.21 folgt angesichts der Räumungsklage gegen die raum 13 gGmbH [diese gemeinsame Resolution](#) aller demokratischen Fraktionen, Gruppen und Einzelmandatsträger im Rat mit dem Ziel, die Chance auf „eine ganzheitliche Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers in einem gemeinwohlorientierten Nutzungsmix aus Wohnen, sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen“ zu erhalten.

Im Oktober 2020 gründet sich der „Initiativkreis Otto+Langen-Quartier“ mit dem Ziel, konkrete Planungsperspektiven für die vielzitierte „neue Art von Stadtentwicklung“ aufzuzeigen, für die sich hier eine einmalige Chance bietet. Dazu mehr weiter unten.

Ein weiterer Höhepunkt der Mobilisierung einer kritischen Öffentlichkeit ist schließlich [diese von zahlreichen Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens unterstützte Anzeige zur Sicherung des Otto+Langen-Quartiers](#) vom 17.11.2020.

Absichtserklärung mit nur halbherzigen Konsequenzen

Es folgen Ratsdebatten mit weiteren Absichtserklärungen und wohlwollenden Stellungnahmen im Sinne einer gemeinwohlorientierten Entwicklung, aber keine verbindlichen Beschlüsse.

So gibt es in der Ratsdebatte am 24.06.21 zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts für die ehemalige KHD Hauptverwaltung nur eine Stimme, die darauf hinweist, dass der vorliegende Beschlussantrag letztendlich zahnlos bleibt.

Es ist Thor-Geir Zimmermann (GUT Köln), der fragt:

„Jetzt ist das ja eine Willenserklärung sozusagen. Ich möchte wissen, wie die Verwaltung damit umgeht. Es geht ja auch darum, dass da jetzt eine Frist abläuft. Wird die Verwaltung dann einsteigen in die Realisierung der Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes. Also wird sie es kaufen? Oder ist es nur eine Willensbekräftigung des Rates?“

Zimmermann weiter: „Denn wir könnten ja eigentlich drei Wörtchen austauschen. Statt „bekräftigt seinen Willen“ könnten wir schreiben: „beauftragt die Verwaltung“. Daher würde ich vor Abstimmungen dann doch gerne wissen, wie die Verwaltung mit diesem Beschluss umgehen wird, und was für eine Möglichkeit wir haben, falls die Verwaltung sagen sollte: Nein, wir kaufen doch nicht.“

Wann haben wir dann noch Zeit, als Rat - da wird ja auch immer der Hauptausschuss ins Spiel gebracht -, dann doch noch einen Beschluss herbeizuführen, der ganz klar sagt: Wir kaufen, Punkt.“

Das vollständige Wortprotokoll der Debatte inklusive der Antwort der Stadtdirektorin Frau Blome auf Herrn Zimmermann finden Sie [hier](#).

Erst am 23.08.21 gibt der Rat dem wachsenden Druck der engagierten Bürgerschaft nach und beschließt im nichtöffentlichen Teil die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für die KHD-Hauptverwaltung (den weitaus kleineren Teil des Geländes) gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Zweck: Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet „Otto und Langen- Quartier“. Siehe [diese Pressemitteilung der Stadt](#) dazu.

Davon gänzlich unberührt nimmt unterdessen die Vermarktung des größeren und für die weitere Entwicklung entscheidenden Areals von NRW.URBAN zu Höchstpreisen weiter ungehindert ihren Lauf. Damit werden alle vollmundigen Bekenntnisse zu einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zur Makulatur, denn dafür reicht es nicht, 30 % sozial geförderten Wohnungsbau auszuweisen, der nach Ablauf der Bindungsfrist wieder dem Spekulationskarussell zugeführt wird, wie man aktuell auf dem ehemaligen Stollwerck-Gelände in der Südstadt beobachten kann.

Dabei hieß es noch in der Ratsdebatte am 24.06.21 in seltener Einmütigkeit zwischen SPD und CDU:

„Ziel muss doch hier ganz klar sein, das Gelände als Ganzes zu entwickeln, also auch mit dem Teil von NRW.URBAN, und dabei die Akteure vor Ort mit einzubeziehen.“ (Viola Recktenwald - SPD) und „Wir wollen außerdem, dass die Stadt Köln über eine ihrer Töchter dieses Areal, was zurzeit noch auf der Landesseite ist, klar erwerben kann, um eine Gesamtrealisation in diesem Gebiet erreichen zu können. Dafür setzen wir uns als CDU nicht nur in Köln, sondern auch in Düsseldorf ein, damit hier eine echte städtebauliche Chance genutzt werden kann.“ (Bernd Petelkau - CDU).

Konsequenzen? Fehlanzeige!

Kommunalpolitik durch „Mitteilungen der Verwaltung“?

In ihren [„Fragen an das verfahrenre Verfahren“](#) schrieb die Stadtplanungsexpertin Gertrude Helm in unserem [Newsletter vom 17. Juli 2021](#): „Die dramatische Umkehr von einer möglichen gemeinwohlorientierten Planung unter Regie der Stadt Köln mit Konzeptvergaben, bei denen der gebotene Preis nicht das ausschlaggebende Kriterium ist, hin zum Erzielen des Höchstpreises durch NRW.URBAN wurde der Bezirksvertretung Mülheim am 14.06.2021 und dem Stadtentwicklungsausschuss am 17.06.2021 von der Verwaltung mitgeteilt. Wortlaut der Mitteilung: [Hier klicken](#). Die Form der Mitteilung für eine so bedeutende Angelegenheit ist eine Ungeheuerlichkeit. Bei einer regulären Beschlussvorlage hätte die Politik diesem Verfahren zustimmen oder es ablehnen können. Warum sich die Mehrheit der Politiker das hat gefallen lassen, werden sie uns vielleicht später einmal erklären.“

Zumindest die LINKE im Stadtrat scheint erkannt zu haben, was auf dem Spiel steht, und hat für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.09.21 eine Anfrage an die Verwaltung zu der entscheidenden Problematik gestellt, in der es unter anderem heißt:

„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 Kulturnutzungen?“

Die vollständige Anfrage finden Sie [hier](#). Sie blieb übrigens bislang unbeantwortet (Stand 18.09.21).

Konzeptentwurf für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung

Wie ein solches Konzept für gemeinwohlorientierte Entwicklung aussehen könnte, hat unterdessen der Initiativkreis Otto+Langen-Quartier dargelegt. Den Entwurf dazu finden Sie [hier](#) und im Detail ausgearbeitet als Plakat [hier](#). Was hindert die Politik daran, auf dieser Grundlage den Direktverkauf aus dem Grundstücksfonds des Landes an die Stadt zu beantragen? Wie will der Rat seine selbstformulierten Ziele erreichen, ohne möglichst viele Grundstücke der preistreibenden Dynamik im immer heißeren Immobilienmarkt zu entziehen?

Die Zeit läuft ab, und die vorerst letzte Möglichkeit für die Bürgerschaft, Einfluss zu nehmen, ist die am 23.09.21 beginnende Öffentlichkeitsbeteiligung. Ab diesem Datum finden Sie [hier](#) die dafür erforderlichen Unterlagen. Die Plandarstellung in dem dort bereitgestellten Flyer ist allerdings durch keinen Beschluss eines Ratsgremiums legitimiert. Vielmehr ist er gegenüber den mit Beteiligung der Öffentlichkeit seit vielen Jahren (s.o.) erarbeiteten Konzepten derart „entfeinert“ und unkonkret gemacht, dass er all die Mühen und bisher aufgewendeten Mittel entwertet. Er soll nun den Hintergrund für von Investoren (mit von ihnen beauftragten Planern) neu zu erarbeitende Konzepte liefern. Von denen können ausgewählte Investoren ihre Kaufgebote für das Gelände abgeben. Entschieden soll nach Höchstgebot werden. Das geschieht so, weil die Landesregierung, der der Grundstückseigentümer NRW Urban gehört, es so will. Dieses Verfahren stellt die bisherigen Beteiligungen und in demokratischen Prozessen erarbeiteten Konzeptentwicklungen der Stadt Köln und ihrer Bevölkerung nicht nur in Frage, es hebt sie praktisch auf.

Dieser Text wird regelmäßig aktualisiert. Neue Informationen zum Thema finden Sie also jeweils an dieser Stelle.

Frank Deja, 19.09.2021

1. Aktualisierung am 22.09.2021