

Otto-Langen-Quartier – Lagebericht Dezember 2021

Gespräche des Initiativkreises mit den Ratsfraktionen

Der Initiativkreis Otto-Langen-Quartier (IK OLQ) hat in den zurückliegenden zwei Monaten mit den Ratsfraktionen Grüne, SPD, Linke, FDP und Volt Gespräche über die planerische Perspektive für das OLQ und das weitere politische Vorgehen geführt. Die CDU-Fraktion hat im Unterschied zu den anderen Fraktionen eine Gesprächsanfrage unbeantwortet belassen. Der IK OLQ hat mehrfach angemerkt, dass es bislang - trotz öffentlicher Bekundungen der meisten Ratsfraktionen und eines auffordernden Appells des Rates an die Verwaltung vom 04.02.2021 - keine verbindliche Beauftragung zur Einleitung einer gemeinwohlorientierten Planung gibt.

Auch einen Auftrag an die Verwaltung zum Direkterwerb des 4,56 ha großen Grundstücks der als Treuhänderin des Landes NRW agierenden NRW.URBAN existiert bislang nicht. Allerdings hat der Aufsichtsrat der städtischen Beteiligungsgesellschaft „moderne stadt“ am 07.06.2019 die Geschäftsführung einstimmig beauftragt, diese Fläche zu erwerben und darüber in Verhandlungen einzutreten. Diese Verhandlungen wurden aber letztlich durch das Planungsdezernat nicht nachhaltig unterstützt. Stattdessen vereinbarte die Stadt Köln ohne Ratsbeschluss mit der NRW.URBAN GmbH & Co. KG ein europaweit veröffentlichtes mehrstufiges offenes Bieterverfahren für dieses Grundstück durchzuführen (siehe auch Kapitel „Das Landesgrundstück“).

Der Vorschlag des IK OLQ für einen Ratsbeschluss möglichst in der Ratssitzung am 14.12.2021, der an die beiden Bündnisfraktionen Grüne und Volt auch schriftlich gerichtet wurde, lautete:

- Eine Anweisung an die Verwaltung, von der mit dem Land NRW getroffenen Vereinbarung über Ausschreibung und Preiswettbewerb (Bieterverfahren) für das Landesgrundstück zurücktreten oder zumindest den Vollzug in Form eines Moratoriums auszusetzen.
- einen Auftrag an die Verwaltung für die Aufstellung eines gemeinwohlorientierten städtebaulichen Planungs- und Nutzungskonzepts mit konkreten Zielvorgaben, das den bisherigen Vorgabenbeschluss ersetzt. Dazu dienen die Eingaben der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
- Beauftragung des Direkterwerbs des Landesgrundstücks von der als Treuhänderin des Landes NRW agierenden NRW.URBAN – gem. § 15 Absatz 3 Nummer 1 a HHG 2020 - auf Basis einer gemeinwohlorientierten Planung.
- Beauftragung eines strukturierten partizipativen Planungsprozesses, der eine schrittweise sich entwickelnde Realisierung zum Ziel hat, mit enger Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure und externer Fachleute unter kommunaler Regie durch eine kommunalbeteiligte Projektgesellschaft.

In den Gesprächen wurde deutlich, dass Volt eine Ratsinitiative befürwortet und vorantreiben würde. Die grüne Fraktion zeigte sich dafür offen und erklärte, dass sie für weitere Beschlüsse eine breite Mehrheit anstreben würden. SPD und Linke würden in Richtung der skizzierten Schritte mitgehen, sofern das „Gestaltungsbündnis“ auf sie zugehen würde. Nun ist aber festzustellen, dass für die letzte Ratssitzung in diesem Jahr am 14.12. kein Ratsantrag vorliegt. Auch die Sitzung des StEA am 02.12. wurde dafür nicht genutzt.

Das Landesgrundstück

Nachdem sich die Deutz AG mit ihren Produktionsstandorten schrittweise aus dem Mülheimer Süden zurückgezogen hat, hatte die Landesentwicklungsgesellschaft 1996 dieses 4,56 ha große Areal für den Grundstückfonds NRW die ehemalige KHD-Gießerei erworben. Später übernahm NRW.URBAN, die als Treuhänderin des Landes NRW fungiert, dieses Grundstück.

NRW.URBAN erklärt, im Auftrag des Landes NRW dieses 4,5 ha große Grundstück als Ganzes an einen Investor zu verkaufen. *„Hierfür startet Anfang 2022 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 zweiten Stufe ein Kaufpreisangebot abgeben. Die inhaltlichen Vorgaben für den Grundstücksverkauf werden eng mit der Stadt Köln und dem Land NRW abgestimmt. Interessenten, die das gesamte Grundstück erwerben möchten, können sich auf unserer Interessentenliste eintragen lassen.“* (Quelle: nrw.urban.de)

Vor diesem Hintergrund und der konkreten Erfahrung bei der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts für die „Eggerbauer-Immobilie“ dürfte im „Gestaltungsbündnis“ die Erkenntnis gewachsen sein, das Landesgrundstück nicht im Wege des besonderen Vorkaufsrechts erwerben zu können. Dieser Weg wurde bislang von der Grünen-Fraktionsführung öffentlich vertreten. Die Gründe dafür sind, dass ein kaufwilliger Investor die planungsrechtlichen Vorgaben erfüllen würde, da diese in der dem Bieterverfahren vorgeschalteten „Qualitätswettbewerb“ auf Basis des Vorgabenbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses bereits im Sinne der Investoren „angepasst“ wären. Somit könnte der Gewinner des Bieterverfahrens das ihm gesetzlich zustehende Abwendungsrecht erfolgreich durchsetzen. Ein weiterer Grund wäre der infolge des Bieterverfahrens sehr hohe Kaufpreis, den die Stadt Köln bei Anwendung des Vorkaufsrechts nicht mehr drücken könnte. Würde sie trotzdem eine Kaufchance haben, wäre eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Quartiers allein schon finanziell faktisch aussichtslos.

Für den Weg des Direkterwerbs müsste aber der Rat, die Verwaltung beauftragen, die Vereinbarung für das von NRW.URBAN beschriebene Bieterverfahren aufzuheben. Am 17.06.2021 teilte das Planungsdezernat dem Stadtentwicklungsausschuss diese Vereinbarung und erklärte: *„Die NRW.URBAN GmbH & Co. KG führt in Abstimmung mit der Stadt Köln ein europaweit veröffentlichtes mehrstufiges offenes Bieterverfahren durch.“* (Mitteilung 2038/2021). Dieser Mitteilung widersprachen die Ratsfraktionen im Ausschuss, was aufgrund der im Kölner Rat herrschenden Gepflogenheiten einer Zustimmung gleichkommt.

Bislang zeichnet sich keine Ratsmehrheit für einen Aufhebungsbeschluss ab.

Jedoch hat der neue städtische Liegenschaftsdezernent nun in einem Schreiben das städtische Interesse an einem Direkterwerb des Landesgrundstücks an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) und das Finanzministerium bekundet.

Eine solche Interessensbekundung war zuletzt Ende September 2019 vom städtischen Planungsdezernenten an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung gerichtet worden, nachdem der Aufsichtsrat der städtischen Entwicklungsgesellschaft „moderne stadt“ am 07.06.2019 einstimmig die Geschäftsführung beauftragt hatte, die Fläche von NRW.URBAN zu erwerben und Verhandlungen zu führen. Der Planungsdezernent

erklärte damals in diesem Schreiben, es sei erklärter Wunsch der Stadt Köln, dass ihre Tochtergesellschaft moderne stadt GmbH die Flächen im Otto-Langen-Quartier direkt erwirbt und in Abstimmung mit der Stadt entwickelt. Seit März 2020 ordnete sich aber der Planungsdezernent – trotz der Planungshoheit der Stadt Köln - dem Willen des Finanzministeriums für das bereits dargestellte Bieterverfahren unter.

Darstellung des weiteren Verfahrens im StEA am 02.12.2021

Am 02.12.2021 teilt das Planungsdezernat in der Beantwortung (4036/2021) einer Anfrage der Fraktion Die.Linke dem StEA hingegen folgendes mit: *„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.“*

Im weiteren werden dann die Schritte des Bieterverfahrens analog zur Mitteilung am 17.06.21 beschrieben.

Neu und widersprüchlich ist allerdings folgende Aussage: *„Das Verfahren umfasst ausschließlich die Flächen des Landes NRW – diese müssen unabhängig von den städtischen Flächen im Otto-Langen-Quartier entwickelbar sein.“*

Fachlich wurde bislang – auch seitens der Verwaltung - immer davon ausgegangen, dass beide Grundstücke nur zusammen entwickelbar sind.

Zum „Auswahlgremium“ für den „Qualitätswettbewerb“ führt die Verwaltung aus: *„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.“*

Zum möglichen Vorkaufsrecht der Stadt Köln ist folgende Aussage bemerkenswert: *„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.“*

Zur Direktvergabe teilt die Verwaltung mit: *„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. 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 vorgelegt.“*

Zum Ausschreibungsverfahren heißt es: *„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 Bebauungsverfahren "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 „Eggerbauer-Immobilie“

Der Rat hat am 23.08.2021 gebilligt, unter Anwendung der seit dem 08.04.2020 durch Ratsbeschluss geltenden besonderen Vorkaufsrechtssatzung den Gebäudekomplex der früheren KHD-Hauptverwaltung an der Deutz-Mülheimer Str. 137-155 von der Eggerbauer Vermögensverwaltungs GbR zu erwerben. Ursprünglich beabsichtigte Eggerbauer dieses Grundstück an die Jamestown Invest 2 GmbH & Co. KG zu verkaufen. Jamestown beabsichtigte ihr gesetzliches Abwendungsrecht geltend zu machen. Nach überwiegender Auffassung der Fachjuristen hätte sich Jamestown in einem Rechtsstreit gegenüber der Stadt durchgesetzt, da sie nachweisen kann, den Vorgabenbeschluss des StEA vom 01.02.2018 für die Nutzung der Immobilie erfüllen zu können. Die Stadtverwaltung konnte nur deshalb kaufen, weil Jamestown seine Bereitschaft erklärte, „den ausdrücklichen Willen der Stadt zu akzeptieren und nicht rechtlich gegen diese Entscheidung vorgehen zu wollen.“ (Quelle: Nicht-öffentliche Beschlussvorlage des Rates 2977/2021 vom 20.08.2021)

Die Verkäuferin Eggerbauer teilte der Verwaltung über ihre beauftragten Anwälte am 06.07.2021 schriftlich mit, dass sie bereit ist, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu akzeptieren, sofern das Vorkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis von 21 Mio. € ausgeübt wird. Die vom Liegenschaftsamt zum Zwecke der Ausübung des Vorkaufsrechts erstellte Wertermittlung ergibt „eine überschlägige Werteinschätzung von rd. 18,1 Mio. €. Die Werteinschätzung ist nicht mit einem Verkehrswert gleichzusetzen.“ (Quelle: Nicht-öffentliche Beschlussvorlage des Rates 2977/2021 vom 20.08.2021)
Somit war es nur infolge des taktisch motivierten „Rücktritts“ von Jamestown-Eigentümer Christoph Kahl möglich, diese Immobilie zu erwerben.

Eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrags ist aber bislang nicht erfolgt. Somit hat auch noch kein Eigentumsübergang an die Stadt stattgefunden. Die Beurkundung wird noch in diesem Jahr erwartet, so dass zum 01.01.2022 der Eigentumsübergang erfolgen könnte.

06.12.2021

Jörg Frank

(Initiativkreis Otto-Langen-Quartier)