

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	03.05.2021
Liegenschaftsausschuss	07.06.2021
Ausschuss Kunst und Kultur	15.06.2021

### Beantwortung der Anfrage der Ratsgruppe GUT Köln, AN/0491/2021 betr. Eilt! Raum 13 / Otto-Langen-Quartier

#### Anfragetext:

Sehr geehrte Oberbürgermeisterin,  
sehr geehrte Ausschussvorsitzende,

unsere Ratsgruppe GUT Köln bittet Sie folgende Anfrage auf die Tagesordnung der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11. März 2021 zu setzen.

Politik und Verwaltung betonen unisono, wie wichtig Ihnen der Erhalt des Otto-Langen-Quartiers und insbesondere des **raum13 – Deutzer Zentralwerk der Schönen Künste** ist.

Die Verhandlungen mit den derzeitigen Eigentümer\*innen erscheinen bislang jedoch erfolglos zu sein. Anstatt einer gesicherten Zukunft, erreichte raum13 nun am 18. Februar 2021 ein Räumungsbescheid.

Unsere Ratsgruppe ist irritiert darüber, dass trotz zahlreicher mit großer Mehrheit getroffener Beschlüsse, bislang keine positiven Signale zu erkennen sind.

#### **Vor diesem Hintergrund stellen wir folgende Fragen:**

1. Welche Möglichkeiten beabsichtigt die Verwaltung zu nutzen, den Verbleib von *raum13 – Deutzer Zentralwerk der Schönen Künste* an Ort und Stelle zu erreichen, wie bereits im Ratsbeschluss im März 2020 und in der Resolution des Hauptausschusses am 22. Mai 2020 fraktionsübergreifend beschlossen?
2. Welche Möglichkeiten nutzt die Verwaltung, um die Differenzen bezüglich der Preis-Vorstellungen zwischen Eigentümer und Verwaltung auf einen konstruktiven Weg zu bringen?
3. Wie plant die Verwaltung, die bisher im *raum13 – Deutzer Zentralwerk der Schönen Künste* getätigten Investitionen in Höhe von ca. 2 Mio. € durch die Stadt Köln (Kulturamt, das Land NRW, den LVR, Fonds Soziokultur, Stiftung RheinEnergie und der raum 13 gGmbH etc.) statt zu vernichten für eine nachhaltige Nutzung zu sichern?

4. Beabsichtigt die Stadt Köln den Einsatz stadtentwicklungspolitischer Instrumente wie beispielsweise eine Veränderungssperre oder eine Sanierungssatzung, um die Bedeutung des Areals für Köln zu unterstreichen?
5. Kann die Stadt Köln auf die möglicherweise erfolgende Räumung des *Deutzer Zentralwerk der Schönen Künste* mit der Zurverfügungstellung von nutzbaren alternativen Flächen im Otto-Langen-Quartier reagieren?

Bitte geben Sie Ihre Antwort als Mitteilung auch in die Bezirksvertretung und weitere zuständige Fachausschüsse (Kultur, Liegenschaften ...).

Mit Dank und freundlichen Grüßen  
Thor Zimmermann

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### Zu Frage 1:

*Raum13 – Deutzer Zentralwerk der Schönen Künste* ist ansässig in der ehemaligen KHD Hauptverwaltung, Deutz-Mülheimer Straße 147 bis 149. Es handelt sich hier um eine Streitigkeit zwischen einem privaten Eigentümer des Objekts und dessen Mieter. Die Verwaltung hat hierauf keinen Einfluss.

Der Großteil der Flächen im Otto-Langen-Quartier hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der KHD befindet sich im Eigentum des Landes NRW und wird von NRW.URBAN treuhänderisch verwaltet. Das Land NRW will seine Flächen im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens veräußern. Ein direkter Ankauf der landeseigenen Flächen durch die Stadt oder eine städtische Gesellschaft wird seitens des Landes abgelehnt.

Das Verfahren zur Veräußerung der Flächen und die notwendigen Vorbereitungen dazu werden durch NRW.URBAN durchgeführt. Für das Otto-Langen-Quartier soll ein Planungskonzept erarbeitet werden, das neben Wohn- und gewerblichen Nutzungen auch Raum für kulturelle Einrichtungen und die Kreativwirtschaft wie die Initiative *raum13* in Verbindung mit einer gemeinwohlorientierten Entwicklung im Quartier zur Verfügung stellt. Eine Sicherung einzelner Institutionen im Quartier ist mit dem zukünftigen Eigentümer der Flächen nach Abschluss des europaweiten Vergabeverfahrens des Landes NRW zu vereinbaren und obliegt nicht der Stadt Köln, sofern diese nicht selbst Flächeneigentümerin ist.

Für das Verfahren zur Veräußerung der landeseigenen Flächen finden derzeit zwischen dem Land und der Stadt Köln Abstimmungen zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen und planerischen Zielvorgaben für das Areal statt.

#### Zu Frage 2:

Die Verwaltung ist, wie vom Rat am 4. Februar 2021 beschlossen (<https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=803656&type=do&>), mit dem Eigentümer des Objektes Deutz-Mülheimer Straße 147 bis 149, 51063 Köln (ehemalige KHD Hauptverwaltung) in Kontakt getreten und hat ihm ein indikatives Angebot auf Grundlage des Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch) gemacht.

Der Eigentümer ist zu einem Verkauf nur zu einem aktuell zu erzielenden Marktpreis bereit, der jedoch sehr deutlich über dem Verkehrswert liegt.

#### Zu Frage 3:

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei der überwiegenden Anzahl der Zuschüsse, um solche für konkrete Projektvorhaben bzw. zur Deckung der laufenden Strukturkosten. Da das Deutzer Zent-

ralwerk der Schönen Künste - raum 13, seit Beginn der öffentlichen Förderung stetig Programm macht, welches von einer Vielzahl an Bürger\*innen rezipiert werden konnte, ist zunächst die Zweckbestimmung der Förderungen erfüllt worden. Daher kann aus Sicht der Verwaltung nicht die Rede von Vernichtung von Fördergeldern sein. Diese Sichtweise würde dem künstlerischen Output von raum 13 am jetzigen Standort nicht gerecht werden. Dennoch ist es der erklärte Wunsch der Verwaltung im Rahmen ihrer Möglichkeiten, das immaterielle Gedankengut, auch unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien, zu bewahren.

#### Zu Frage 4:

Als stadtentwicklungspolitisches Instrument hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 26. März 2020 eine nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs mögliche Satzung (<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/mitteilungen/21635/index.html>) beschlossen, die der Stadt für dieses Areal ein besonderes Vorkaufsrecht einräumt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorschriften kann die Stadt Köln mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Verkaufsprozess aller Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich eingreifen.

Grundsätzlich ist es möglich, eine Veränderungssperre auf Grundlage des geltenden Aufstellungsbeschlusses zu fassen. Eine Veränderungssperre dient dem Ziel, Veränderungen im Plangebiet zu verhindern, die den Zielen und zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen oder auch wesentliche wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen zur Folge haben. Für das Otto-Langen-Quartier sind im Aufstellungsbeschluss die folgenden Ziele aufgeführt: „Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen (ca. 430 Wohneinheiten) und nichtstörendem Gewerbe. Zum einen soll durch den Neubau von Wohnungen neuer Wohnraum geschaffen und zum anderen durch den Erhalt eines Großteils der markanten Industriegebäude das Areal weiterhin für gewerbliche Nutzungen attraktiv gehalten werden. Eine sinnvolle Ergänzung erfährt das neue Quartier durch eine Kindertagesstätte, einer Aktivierung der unter Denkmalschutz stehenden Möhring-Halle und Freiflächenangebote. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Entwicklungsimpuls des Werkstattverfahrens aufgenommen und die bereits angestoßenen Entwicklungen (rechtskräftiger Bebauungsplan „Euroforum Nord“ - Nr. 69460/07 mit seiner 1.Änderung und laufende Bebauungsplanverfahren „Lindgens-Areal“, „Deutz-Areal“ und „Euroforum-West“) nun auch auf der letzten Teilfläche des Mülheimer Südens fortgesetzt.

Im Falle eines Genehmigungsverfahrens für einen Bauantrag oder einen Antrag auf Nutzungsänderung wäre zu prüfen, ob die beabsichtigte Nutzung den Zielen des Bebauungsplanes widerspräche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen daraus resultieren. Kann dies bejaht werden, so ist der Antrag abzulehnen. Es ist allerdings auch zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gegeben sind. Solche Gründe sind ausnahmslos städtebaulich und planungsrechtlich zu sehen. Die jeweiligen Hintergründe Dritter sind hier nicht von Belang und werden bei der Entscheidung über die Ausnahme, auf die bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Anspruch besteht, nicht berücksichtigt.

Eine Veränderungssperre greift regelmäßig nicht, wenn ein Bauvorhaben auch vor Beschluss einer Veränderungssperre begonnen hätte werden können. Eine gewerbliche Nutzung wäre demnach auch bei Vorliegen einer Veränderungssperre möglich und nicht zu verhindern. Ein Antrag auf Nutzungsänderung zu Bürofläche, etwa auf den Flächen der ehem. KHD-Hauptverwaltung, wäre nach heutigem Stand grundsätzlich als zulässig einzustufen. Ein Antragsteller hätte hier wohl ein Recht auf Genehmigung.

Eine Veränderungssperre nach Baugesetzbuch ist zwei Jahre gültig. Sie kann zunächst um ein Jahr und unter sehr besonderen Umständen um ein weiteres Jahr verlängert werden. Im Anschluss daran besteht ein Entschädigungsanspruch des Betroffenen gegenüber der Gemeinde. Aktuell ist die Entwicklung der Flächen und der Abschluss des Bauleitplanverfahrens zum Otto-Langen-Quartier, insbesondere vor dem Hintergrund des europaweiten Vergabeverfahrens seitens des Landes NRW nicht absehbar.

Zu Frage 5:

Mögliche Zwischennutzungen bedürfen einer eingehenden Prüfung der vorhandenen Flächen und Gebäude auf dem Areal, insbesondere mit Blick auf die Sicherungspflichten des Eigentümers. Die Gebäude und Flächen befinden sich neben umfangreichen Altlasten aus der industriellen Nutzung in einem schlechten baulichen Zustand. Aufgrund in der Vergangenheit erfolgtem Vandalismus und dem unter anderem daraus resultierendem Verfall der Gebäude über die vergangenen Jahre, stehen derzeit keine Gebäude oder Gebäudeteile für eine kurzfristige Zwischennutzung zur Verfügung. Umfangreiche Instandsetzungs-, Erschließungs- und Sicherungsmaßnahmen, insbesondere auch der verbleibenden Immobilien, wären notwendig. NRW.Urban lehnt als Eigentümerin der Flächen eine Zwischennutzung insbesondere aufgrund der geschilderten notwendigen Maßnahmen auf Anfrage der Stadt Köln schriftlich ab.

NRW-Urban hat am 28.04.2021 der Stadt Köln mündlich eine im südlichen Bereich des Quartiers gelegene Freifläche zur Anmietung angeboten, mit dem Ziel diese an Raum 13, zum Zweck der Aufstellung von Containern zur Lagerung der Exponate von Raum 13 weitervermieten zu können. Die vorbereitenden Maßnahmen sowie die bauliche Sicherung (beispielsweise feste Zaunanlage) sollen der Stadt Köln obliegen.

Eine kurzfristige Nutzung der Gebäude und des Geländes ist somit nicht möglich. Mittel- bis langfristig sollen die Flächen im Otto-Langen-Quartier einer ganzheitlichen Entwicklung und Revitalisierung zugeführt werden.

Die Stadt Köln ist selbst nicht im Besitz von Flächen und Gebäuden im Otto-Langen-Quartier und kann somit keine eigenen Immobilien, weder für eine kurzfristige noch für eine langfristige, Nutzung zur Verfügung stellen.

**Gez. Greitemann**