

MEHR-ALS-WOHNEW-PAKT KÖLN

Das Bündnis für Gemeinwohlprojekte

Eingabe anlässlich der frühzeitigen Offenlegung zur Bauleitplanung des Otto-Langen-Quartier

Sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Bürgerbeteiligung, Anregungen und Beschwerden,

das Otto-Langen-Quartier wird in dem angestrebten europaweiten Vergabeverfahren mit großer Sicherheit nicht in einer Weise entwickelt, wie es dem Geist der politischen Beschlüsse und der städtischen Zielbeschreibung entspricht, nämlich "das Gelände zu einem gemeinwohlorientierten gemischten und urbanen Quartier zu entwickeln" [1].

Daher beantrage ich, im Namen des MaWP Köln, dass

- 1) die Stadt mit NRW.URBAN umgehend in Gespräche eintritt und zumindest ein Moratorium über das Verkaufsverfahren verhängt,
- 2) die Stadt ihre Pläne für das Otto-Langen-Quartier mit Bausteinen der Daseinsfürsorge und in ihren Gemeinwohlzielen derart anpasst, dass sie den kommunalen Zweck im Sinne der Verwaltungsvorschriften zu § 15 Absatz 3 HHG 2020 erfüllen, so dass die Stadt sich für eine Direktvergabe qualifiziert, und mit NRW.URBAN in Verhandlungen über eine Direktvergabe des Grundstücks eintritt, und
- 3) im Falle eines Grundstückerwerbes durch die Stadt, diese das erworbene Grundstück dann in eine dauerhaft dem Gemeinwohl verpflichtete Struktur überführt, die in der Lage ist, die gesetzten Ziele dauerhaft sicherzustellen.

Begründung:

In der Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung wiederholt die Stadt den Anspruch ein gemeinwohlorientiertes, gemischtes und urbanes Quartier anzustreben, in dem es einen erheblichen Anteil an Wohnnutzung gibt. Der Begriff der Gemeinwohlorientierung wird nicht konkretisiert, wird aber gemeinhin so verstanden, und muss vor dem Hintergrund der Grundstücks- und Klimaproblematik zumindest folgende Elemente enthalten:

- A) Das Grundstück ist in Bau- und Nutzung möglichst klimapositiv zu gestalten.

MEHR-ALS-WOHNEN-PAKT KÖLN

Das Bündnis für Gemeinwohlprojekte

- B) Es ist eine soziale und funktionale Mischung anzustreben, die den Mangelsegmenten im Kölner Immobilienmarkt entgegenwirkt und damit auch ein Korrektiv zu den Entwicklungen auf den angrenzenden Geländen der Gerch-Group und der Consus/Adler-Group bildet. Aufgrund der absehbaren Hochpreisigkeit im Umfeld sollten geförderte und preisgedämpfte Wohnungen in Summe zumindest 2/3 der Wohnfläche ausmachen. Für Kunst, Kultur, urbane Produktion und Büronutzungen gilt dies sinngemäß.
- C) Der Boden und seine Aufbauten sind dauerhaft der Spekulation zu entziehen, weil ansonsten die Mischung auf Dauer nicht erhalten werden kann.
- D) Ferner zählen aus unserer Sicht grundsätzlich Elemente der partizipativen Entwicklung ebenso zu den Standards, wie eine Vergabe in Erbbaurecht nach einer Konzeptvergabe gegen Festpreis.

All die genannten Elemente lassen sich in einer Vergabe an einen Investor auch nach dem beschriebenen Auswahlchema ^[3] nicht erreichen, da letztendlich der gebotene Preis bei der Auswahl ein entscheidendes Kriterium ist. Der voraussichtlich gebotene Grundstückspreis wird der Erfahrung nach nur durch hochpreisigen Wiederverkauf wieder hereingespielt. Zudem ist an den angrenzenden Grundstücken gut erkennbar, dass auch professionelle Investoren keine Garantie für eine Bebauung bieten. Vor diesem Hintergrund muss von diesem Vergabeweg Abstand genommen werden.

Der Einwand, dass eine Direktvergabe an die Stadt nicht möglich sei, stützt sich unserem Verständnis nach darauf, dass die Anwendung des wenig ambitionierten kooperativen Baulandmodells eine Direktvergabe nicht rechtfertigt ^[2]. Dies sollte mit den zuvor genannten konzeptionellen Änderungen - wie sie in den Punkten A) bis D) skizziert sind - neu zu bewerten sein.

Das Grundstückseigentum und seine Bewirtschaftung können entweder bei der Stadt liegen oder von moderne stadt übernommen werden, wenn diese zuvor gesellschaftsrechtlich so umgebaut wird, dass sie als Bestandhalterin nach städtischen Gemeinwohlzielen fungieren kann. Eine weitere Möglichkeit wäre die Überführung in ein Stiftungsvermögen nach dem Modell des Community-Land-Trusts (Stadtbodenstiftung), die den besonderen Charme einer Governance Struktur hat, die die Kommune, die NutzerInnen und die Nachbarschaft einbezieht.

Mit freundlichen Grüßen

[1] <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/64789/index.html>

[2] <https://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/dokumentenarchiv/Dokument/MMD17-10552.pdf>

[3] <https://www.nrw-urban.de/projekte/koeln-otto-langen-quartier/>