

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft

Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736 0, Fax: - 5736-203

sekretariat(at)koelner-hug.de



Pressedienst

An die
Lokalpresse

Köln, 19. November 2013

10-Punkte-Programm des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins zum Kölner Wohnungsbau

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein beschäftigt sich seit Jahren intensiv mit der wohnungswirtschaftlichen Situation in Köln. Der Verein hatte das Jahr 2013 zum „Jahr des Wohnens“ ausgerufen und in der Tat hat das Thema „Wohnen“ die Diskussion in der Stadt beherrscht.

Bis zum heutigen Tage kann der Verein jedoch keine Aktivitäten vor allem von Seiten von Politik und Verwaltung feststellen, die geeignet wären, den Kölner Wohnungsmarkt zukunftsfähig auszurichten. Vielmehr will man sich verschiedener Zwangsmittel bedienen (kooperatives Baulandmodell, Zweckentfremdungsverordnung, Milieuschutzsatzung), die absehbar zu keiner Entspannung am Wohnungsmarkt führen werden.

Es bleibt festzuhalten, dass es in Köln vor allem im Hinblick auf die Zukunft zu wenig Wohnraum gibt. Es müssten jährlich 3.500 bis 4.000 Wohnungen gebaut werden, um vor allem auch dem steigenden Bedarf an Wohnraum durch Zuzug von Bewohnern gerecht zu werden. Die bisher diskutierten Maßnahmen bergen jedoch vielmehr die Gefahr in sich, dass auch in Zukunft die erforderlichen Neubauzahlen nicht erreicht werden können.

Der alleinige Blick auf den preiswerten Wohnraum verstellt die Sicht auf das Gesamtproblem. Preiswerter Wohnraum ist lebenswichtig, kann am Ende aber nur durch ein ausreichendes Angebot an allgemeinem Wohnraum geschaffen werden. Restriktive Eingriffe in den Markt schrecken Investoren ab und verschärfen am Ende nur noch das Problem.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat daher ein 10-Punkte-Programm aufgestellt, das über die derzeit diskutierten Maßnahmen hinaus Möglichkeiten aufzeigt, in Köln vermehrt Wohnraum schaffen zu können.

10-Punkte Programm „Neuer Wohnraum“

Flächenwachstum

1. Es muss auch in Zukunft gewährleistet sein, dass Köln mit einer positiven Bevölkerungsprognose von bis zu 100.000 Bewohnern Zuwachs bis ins Jahr 2030 sich auch in seinen Baulandflächen ausweiten kann. Vor allem muss die Kommune hier Entwicklungen im Land entgegensteuern, die ein Flächenwachstum generell unterbinden wollen. (Landesentwicklungsplan NRW)

Keine Denkschranken bei innerstädtischen Flächen

2.

Der ewige Widerstreit zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen muss gelöst werden. In Köln werden erhebliche Flächen für Gewerbe vorgehalten, die aufgrund von Lage und Größe als solche nicht mehr nutzbar sind. Es muss überlegt werden, in welchem Rahmen neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden können, um alte Flächen dem Wohnungsbau zuzuführen (Beispiel: geplantes DHL-Verteilerzentrum Oskar-Jäger-Straße).

3.

In unserer Stadt gibt es enorme, ungenutzte Flächen, die im Eigentum der Deutschen Bahn stehen, für die Stadt jedoch ein Baupotenzial darstellen. Auf diesen Flächen wäre problemlos eine Nachverdichtung möglich.

Solche Flächen eignen sich sowohl für den unter 2. beschriebenen Flächentausch als auch für Wohnungsbau.

4.

Der Verein stellt erneut sein Konzept „Wohnen entlang der Bahn“ zur Diskussion. In ganz Köln findet sich Wohnraum entlang der Bahn. Es kann daher nicht sein, dass Förderbeschränkungen (u. a. NRW-Bank) eine Realisierung von (preisgedämpftem) Wohnraum in solchen innerstädtischen Gebieten gänzlich verhindern.

5.

Nach wie vor gibt es in der Stadt eine Vielzahl von Baulücken, die vor allem aus einem Grund nicht genutzt werden: Die Stadt verlangt die Schaffung von Parkraum oder als Äquivalent eine Ablösezahlung.

In der Regel ist die Schaffung von Parkraum nicht möglich. Diese Ablösesummen können bis zu 11.500 Euro pro Stellplatz betragen. Für diesen Betrag gibt es allerdings keinen nennenswerten Gegenwert, denn das Thema „Quartiersgaragen“ wird in vielen Bereichen der Stadt ausgeblendet. Insofern gibt es auch keine Lösung des innerstädtischen Parkproblems.

Für Baulücken, die zu klein sind, um sich eine eigene Tiefgarage zu leisten, ist dies das „k.o.“- Kriterium.

Beschleunigt neues Baurecht schaffen

6.

Es kann eine Umnutzung von in der Innenstadt und in den Quartieren vorhandenen Büroimmobilien stattfinden, die in den 50er, 60er und 70er Jahren errichtet wurden. Viele Büroimmobilien stehen leer, da sie den heutigen Ansprüchen der Nutzer nicht mehr entsprechen. Für diese Immobilien sollte die Umnutzung in Wohnraum vereinfacht werden. Vielfach verhindern Bebauungspläne, in denen Wohnen nicht vorgesehen ist, die Umnutzung. Hier sind Änderungen zu prüfen, ohne vorhandenes Gewerbe jedoch zu schädigen.

7.

Es sollte eine Diskussion geführt werden über den Umgang mit Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes, auf denen es keine Bebauungspläne und dadurch nicht unerhebliche Einschränkungen in der Entwicklung von Grundstücken für zusätzlichen Wohnraum gibt.

Auch umgekehrt ist der Blick auf Grundstücke mit gültigem Bebauungsplan schwierig. Hier gibt es erhebliche Schwierigkeiten, diese B-Pläne so auszulegen, dass sie in unsere heutige Zeit passen.

8.

Es sollte Anstrengungen geben, den unserer Stadt zur Hilfestellung gegebenen Masterplan von Prof. Speer auch zu nutzen. Es ist sinnvoll, im Masterplan ausgewiesene Flächen zur weiteren Stadtentwicklung mittels eines B-Plan-Verfahrens zu sichern. Wäre dies damals sofort geschehen, dann gäbe es schon heute eine Vielzahl von Grundstücken mit entsprechendem Baurecht. Um eine angestrebte Entwicklung einzuleiten muss eine solche Grundlage geschaffen werden.

Neue Wege in der Bauplanung

9.

Die Nutzungsänderung von nicht mehr verwertbaren Gewerbeflächen im Erdgeschoss oder 1. Obergeschoss in Wohnraum kann zur Entlastung beitragen. Hier sind innovative Grundrisse gefordert, die zur Straße hin keine Belastung bedeuten und in den Hof hinein mit entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten Qualität schaffen. Einem solchen Vorhaben sollte auch nicht die Einstufung des Grundstücks nach Flächennutzungsplan im Wege stehen dürfen, solange die Nachbarschaft nicht im Gegensatz zur Wohnnutzung steht. Dies ist besonders im inneren Stadtbereich oft nicht der Fall, da Wohnen und Büros sich nicht gegenseitig beeinträchtigen.

10.

Köln ist eine Stadt am Rhein. Das „Wohnen am Strom“ ist Alltag, muss aber gleichzeitig auch mit in die Zukunft genommen werden. Hier kann man die Technik der Zeit nutzen und durch innovative städtebauliche Ansätze weiteren Wohnraum schaffen. Gleichzeitig können hiermit die modernen Bautechniken vor allem in Hinblick auf die Hochwasserregulierung genutzt werden (Beispiel: Wohnungsbau am Mülheimer Rheinufer).