

Jahrespressekonferenz des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888
Mittwoch, 7. Januar 2015, 10:45 Uhr

Köln kommt nicht voran

Kleine Schritte statt große Sprünge

In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat ein erfolgreiches Jahr hinter sich gebracht. 1450 neue Mitglieder haben im Jahr 2014 den Weg in den Verein gefunden. Damit hatte der Verein am 31.12.2014 rund 25.700 Mitglieder. Das macht den Kölner Haus- und Grundbesitzerverein zur stärksten Interessenvertretung für das private Eigentum in Köln und Umland.

Auch das Beratungsvolumen war erheblich. Mit ca. 14.000 persönlichen Beratungen im Haus und weiteren 100.000 Beratungen per Telefon hat der Verein einen sehr genauen Überblick über die Sorgen der Kölner Immobilieneigentümer.

Der Verein hat es sich auf Kommunal- und Landesebene zur Aufgabe gemacht, Missstände aufzuzeigen und Lösungsmöglichkeiten anzubieten. Vor allem in der Wohnungspolitik macht der Verein seit geraumer Zeit konkrete Vorschläge mit der Erwartung, dass sich vor allem Politik und Verwaltung mit diesen auseinandersetzen.

Leider muss der Verein feststellen, dass die städtischen Institutionen sich in vielen Situationen als beratungsresistent zeigen. Das führt uns zu der Erkenntnis:

Köln kommt nicht voran

Anfang 2014 hat der Rat der Stadt Köln das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Kernaussage ist, dass in Köln bis zum Jahr 2029 über 50.000 Wohnungen fehlen, die meisten davon bis 2020. Anzumerken ist, dass dieser Zahl die städtischen Berechnungen zur Bevölkerungsprognose zugrunde liegen, die jedoch von der Landesprognose erheblich nach unten abweicht. Die Zahl der fehlenden Wohnungen ist daher eher als Minimalanforderung zu sehen. Pro Jahr sind nach städtischen Aussagen 3.900 Wohnungen zu bauen, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat in einer Studie mit dem IW Köln einen Zahl von 4.000 bis 4.500 errechnet. Im Schnitt wurden in den Jahren 2000 bis 2013 aber nur 2880 Wohnungen gebaut, davon in den Jahren 2012 und 2013 rund 3.100. Von einer wirklichen Ausweitung des Wohnungsbaus ist Köln daher noch weit entfernt.

Ursachen sind selbst verschuldet

Nach Ansicht des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins sind die Ursachen für die nicht ausreichende Bautätigkeit eher bei Politik und Verwaltung als im fehlenden Investoreninteresse zu suchen.

Planungszeiten sind zu lang

Die Dauer von Baugenehmigungen ist definitiv zu lang. Wartezeiten von über 6 Monaten sind nicht nur keine Seltenheit, sondern (wenigstens bei größeren Vorhaben) die Regel.

Der Verwaltung mangelt es in diesem Bereich erheblich an Personal.

Die Abstimmung unter den Ämtern dauert zu lange. Es gibt anscheinend keine Person, die die „Leitung“ eines Verfahrens innehat.

Flächenplan

Investoren haben es in Köln schwer, an geeignete Grundstücke zu kommen. Es fehlt bis heute an einer Übersicht der bebaubaren Flächen in Köln. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert schon seit Jahren eine öffentliche Ausweisung aller baureifen und planungsfähigen Flächen.

Koordination

Investoren brauchen eine führende Hand. Derzeit sind sie im „Ämterdschongel“ völlig aus sich allein gestellt. In Anlehnung an die Wirtschaftsförderung hat der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein schon im Jahre 2010 die Forderung nach einem Wohnungsbaulotsen aufgestellt. Es muss EINE Anlaufstelle für Investoren geben, die dann die Koordination mit den Ämtern übernimmt.

Baulückenprogramm

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat schon vor Jahren das Baulückenprogramm tatkräftig unterstützt. Noch heute sieht die Stadt Köln ein Potential von 15.000 Wohnungen in Baulücken. Der Wohnungsbedarf in Köln lässt sich nicht allein durch den Geschosswohnungsbau verwirklichen. Es müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, neuen Wohnraum zu schaffen. Vor allem die Stellplatzabgabe zeigt sich bei der Schließung von Baulücken oder auch im Dachgeschossausbau als erhebliches Hindernis. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert die Stadt Köln auf, auch vor dem Hintergrund eines geänderten Verkehrsverhaltens auf die Stellplatzabgabe zu verzichten und so einen Anreiz zum Wohnungsbau zu geben.

Stadtplanung auch rechtrheinisch

Das Rechtsrheinische kommt im Wohnungsbau immer noch zu kurz. So wurden 2013 im Linksrheinischen 67 Prozent der Neubauten verwirklicht, rechts des Rheins aber nur 33 Prozent. Besonders schlecht schneidet dabei Porz mit nur 12 Prozent ab.

Gerade im rechtsrheinischen Köln sieht der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein aber eines der größten Wohnungsbaupotentiale der Stadt liegen. Die alleinige Fokussierung auf den Deutzer Hafen ist dabei nicht ausreichend.

Die Bauplanung muss jedoch mit einer entsprechenden Verkehrs- und Infrastrukturplanung einhergehen.

Als Beispiel sei hier z.B. Porz-Zündorf angeführt. Weder die Einzelhandels noch die Verkehrslage ist geeignet, ein Bauprojekt wie „Zündorf-Süd“ zu verkraften. 2.500 Wohneinheiten sind hier seit langer Zeit im Gespräch. Hier kommt es an der Stadtgrenze vor allem auf die Kooperation mit den Nachbarkommunen an, durch Verbesserung der Verkehrssituation einen solchen Standort auch attraktiv zu gestalten. Dabei nimmt die Attraktivierung des Porzer Stadtkerns mit dem alten Hertiehaus eine besondere Rolle als Nahversorgungszentrum ein. Auch hier ist die Stadt gut beraten, die Entwicklung nun mit aller Macht voranzutreiben und das Vorhaben nicht unnötig zu verzögern.

Erschwernisse für den Wohnungsbau

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sieht in der Vereinfachung von Planung und Baulandgewinnung den wichtigsten Beitrag, die Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu meistern. Bedeutend sind diese Maßnahmen vor allem vor dem Hintergrund, dass Investitionen am Wohnungsmarkt durch politische Entscheidungen in Zukunft erheblich erschwert werden. Regelungen wie die Mietpreisbremse, die Anhebung der Grunderwerbssteuer, Verschärfungen der Anforderungen an das energetische Bauen und damit eine massive Anhebung der Baukosten werden Investoren ihre Vorhaben noch einmal kritisch überdenken lassen.

Es ist daher Aufgabe der Stadt, alles Erdenkliche zu veranlassen, um den Wohnungsneubau auf das Niveau anzuheben, das geeignet ist, den Bedürfnissen des Marktes gerecht zu werden. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sieht in diesem Bestreben noch erheblichen Verbesserungsbedarf.

Stadtgestaltung

Mit der beachtlichen Anzahl von Großprojekten, die sowohl in der Realisierung als auch in der Planung sind, zeigt sich Köln als prosperierende Stadt. Domumgebung, Opersanierung oder auch Messecity und Rheinboulevard sind begrüßenswerte Vorhaben.

Braucht Köln wirklich ein Spielcasino

Hinter mindestens ein Bauvorhaben macht der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein aber ein großes Fragezeichen. Braucht Köln wirklich ein Spielcasino? Es ist keine Frage, dass das Parkhaus städtebaulich nicht mehr in die Umgebung passt und dringend erneuert werden muss. Die Frage darf aber gestellt werden, inwieweit der Standort für ein Casino richtig gewählt wurde und ob Köln überhaupt eines solchen bedarf. Es ist schon grotesk, dass sich die Politik mit Vehemenz für ein Projekt einsetzt, dass vor allem der Beförderung einer Sucht dient. Die verlockenden Einnahmen rechtfertigen aber auch dies. Angesichts der neusten Entwicklungen bei der Gesellschaft „Spielbanken NRW“ muss kritisch hinterfragt werden, ob es diese Gewinne wirklich geben wird. Berichten zufolge können manche Spielbanken in NRW nur mit Verlust betrieben werden. Auch städtebaulich ist eine Spielbank an dieser Stelle kaum vorstellbar. Verbindet man Spielbanken mit Glamour und Außergewöhnlichkeit, so würde sich ein solcher Bau an dieser Stelle als Solitär erweisen, der keine Rücksicht auf seine Umgebung nimmt.

Mit der Rücksicht auf die Umgebung ist es in Köln so eine Sache

In der Vergangenheit haben es viele Baukörper zur Verwirklichung geschafft, die sich im Nachhinein als eher schädlich für Ihre Umgebung erwiesen. Diese Fehler dürfen in Zukunft nicht wiederholt werden. So müssen sich auch Projekte wie die Neubebauung des Rudolfplatzes oder auch die in den ersten Planungen befindlichen Museumsbauten am Roncalliplatz Rücksicht auf ihre Umgebung nehmen. Gerade hier sind in die Planungen der Museumsneubauten auch die Gestaltung des ehemaligen WDR Geländes einzubeziehen, heute in der Hand eines großen Kölner Immobilienunternehmens. Diese Bauvorhaben können nicht völlig losgelöst von einander bearbeitet werden, da beide Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen aufeinander haben werden.

Stadtplanung im Kleinen

Neben den großen Bauprojekten sind aber immer wieder die kleinen Dinge Stein des Anstoßes. Der Straßenraum in Köln zeigt sich immer noch als heilloses Durcheinander von Gestaltungselementen. Auch hier muss nach und nach verbessert werden, alles einem einheitlichen Regiebuch folgend. Inwieweit hier das im Stadtplanungsamt existierende Gestaltungshandbuch ausreichend ist, muss diskutiert werden.

Vor allem aber ist auch hier eine schnelle Ämterabstimmung von großer Bedeutung. Wozu eine fehlende Abstimmung führen kann, zeigt die Posse um die Platane am Friesenplatz. Bis heute ist nicht geklärt, ob dieser Baum nun gefällt wird oder nicht. Stattdessen wurde großflächig die umliegende Erde festgestampft, ohne den Bodenbelag zu erneuern.

Wenn schon 10 Quadratmeter Stadtgrund einer mehrjährigen Bearbeitung bedürfen, was darf man dann für Großprojekte erwarten. Was im Kleinen nicht funktioniert, kann im Großen erst recht nicht gelingen.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert daher Politik und Verwaltung auf, in allen Belangen an stringenten, zielgerichteten und schnellen Lösungen zu arbeiten. In vieler Hinsicht bedarf es hier noch großer Verbesserungen.