

Entwicklung von Außenflächen in Köln

Denkanstöße für den „Masterplan Stadt 2040“

Erschreckende Zahlen

2138. Das ist das erschreckende Ergebnis, wenn man die fertiggestellten Wohnungen in Köln im Jahre 2017 zählt. Eine Zahl, die bei jedem, der sich mit dem Thema Wohnungsbau in Köln beschäftigt, die Alarmglocken erklingen lassen muss. Eine Zahl, die aber anscheinend nur bei der Verwaltung in Köln für wenig Aufregung sorgt. Hier wird unter anderem mit dem Hinweis argumentiert, die Zahl wäre relativ, denn er befänden sich über 7.000 Wohnungen im sogenannten Bauüberhang. Dies sind genehmigte Wohnungen, die jedoch noch nicht fertiggestellt oder bezogen wurden. Daher würden sich die wenigen Baufertigstellungen in 2017 relativieren, da man in der Verwaltung davon ausgeht, dass der Bauüberhang im Jahre 2018 zu erheblich mehr fertiggestellten Wohnungen führen werde.

Diese Sichtweise ist ein Trugschluss. Den Bauüberhang gibt es seit Jahrzehnten, er ist nur in den letzten Jahren sukzessive angewachsen. Niemals wurde der Bauüberhang auf Null abgebaut. Dies wird auch in 2018 nicht geschehen. Würde man annehmen, der Bauüberhang könnte tatsächlich auf Null reduziert werden, dann hätte Köln nur einmal die immer wieder kommunizierte Fertigstellungszahl von mindestens 6.000 Wohneinheiten erreicht. Die folgenden Jahre aber würden dann noch unter den Fertigstellungszahlen von 2017 liegen, denn es ist nicht davon auszugehen, dass unter den derzeitigen Voraussetzungen mehr Wohnraum errichtet wird.

Notwendige Maßnahmen

Das größte Hindernis für steigende Wohnungsbauzahlen ist die mangelnde Bereitstellung von Bauland. In der Innenverdichtung gibt es keine einfachen Flächen mehr. Das heißt im Umkehrschluss, dass die kommende Erschließung von innerstädtischen Flächen immer schwieriger und langwieriger wird. Die Bürger wehren sich dagegen, dass die wenigen, kleinteiligen innerstädtischen Grünflächen zugebaut werden. Hinzu kommen weitere, immer wieder kommunizierte Probleme wie Starkregenereignisse und Hitzeinseln, die mit weiterer Verdichtung immer gravierender werden.

Für Köln kann das nur bedeuten, dass steigenden Bevölkerungszahlen vor allem mit einer Ausweitung der bebauten Stadtflächen einhergehen müssen.

Hierzu hatte der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein Anfang des Jahres die Erarbeitung eines „*Masterplan Stadt 2040*“ gefordert.

Köln müsse sich, so der Verein, darüber klar werden, bis zu welchem Grad die bebaute Stadtfläche bis ins Jahr 2040 wachsen dürfe, und vor allem WO. Dabei greift nach Ansicht der Kölner Haus- und Grundbesitzervereins das Stadtentwicklungskonzept Wohnen zu kurz, denn es enthält keine wirkliche Zukunftsplanung für die Entwicklung von Außenflächen.

Denkanstöße

Es war kürzlich zu lesen, dass von der Bauindustrie erste Pläne zu Planung des neuen Stadtteils Kreuzfeld vorgelegt wurden, weil zu diesem Thema von Seiten der Stadtverwaltung keine Aktion zu beobachten wäre. Dabei hatte Oberbürgermeisterin Reker verkündet, dass sie die Entwicklung von Kreuzfeld befürwortet und fördern wolle.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat sich angesichts seiner Forderung nach einem Masterplan Stadt 2040 selbst auf die Suche gemacht, wo in Köln noch Außenflächen zur Entwicklung bereitstünden.

Dabei kommt er zum Schluss, dass Köln noch über erhebliche Flächenreserven verfügt, ob im städtischen oder auch im privaten Besitz.

Der Verein hat bei der Flächenauswahl besonders darauf geachtet, dass in der Nähe öffentlicher Personennahverkehr in Form von S- oder Stadtbahn bereits besteht oder ohne neuen Streckenbau hergestellt werden könnte.

Der Verein ist sich weiterhin bewusst, dass nicht alle Flächen problemlos erschlossen werden können. Ihm sind dabei die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Flächen unbekannt. Vielmehr geht es ihm darum, mit den Vorschlägen Denkanstöße zu liefern und die Öffentlichkeit zur Diskussion aufzufordern.

Dabei wünscht sich der Verein, dass in der Diskussion grundsätzlich eine positive Denkweise vorherrscht. Es gilt nicht herauszufinden, warum etwas nicht geht, sondern es geht darum Wege zu finden, etwas möglich zu machen. Wir müssen uns erlauben, bestehende Planungen und Regeln zu hinterfragen und notfalls zu ändern. Es muss vor allem - auch in der Verwaltung - der unbedingte Wille vorherrschen, Projekte zu verwirklichen und damit die Probleme der nächsten Jahre einer Lösung zuzuführen.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein liegt es fern, ungehemmt Natur zu zerstören. Trotzdem muss erlaubt sein, alte Gebietskonzepte in Frage zu stellen. Dies gilt auch für ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete. Diese können genauso endwidmet werden, wie sie geschaffen wurden. Viele LSG stammen aus einer Zeit, als Wohnraumbedarf überhaupt kein Thema war.

Demensprechend wurden sie sehr weiträumig ausgewiesen. Dass diese Ausweisung z.T. recht willkürlich anmutet, zeigt sich am Beispiel Kreuzfeld. Nur weil man schon damals hier Siedlungserweiterung im Sinn hatte, wurde das Gebiet aus dem LSG ausgenommen. Für die Ausnahme sprechen jedoch darüber hinaus keine weiteren topographischen o.ä. Gründe. Will man Wohnraum für die prognostizierten Zuzüge schaffen, so ist eine Neubewertung unumgänglich. Der Politik ist es jedoch auch unbenommen, die Festsetzungen beizubehalten. Dann jedoch muss sie zugestehen, dass der benötigte Wohnraum in Köln keinen Platz finden wird.

Neuer Baudezernent

Wir möchten den neuen Baudezernenten Markus Greitemann ermutigen, eine zukunftsgerichtete Stadtplanung umgehend auf den Weg bringen, die den Ausweis von Wohn- und Gewerbeflächen bis zum Jahre 2040 beinhaltet. Ob am Ende die Flächen tatsächlich in Gebrauch genommen werden müssen, kann sich später klären. Über die Entwicklung des Flächennutzungsplans müssen aber so schnell wie möglich die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Hier ist auch von Seiten der Politik eine enge Kooperation mit der Stadtverwaltung geboten, damit sich die Entscheidungszeiten nicht unnötig verlängern.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein bietet jederzeit sein Mitwirken an.

Regionales Denken

Es ist schon jetzt gelebte Realität, dass sich Wohnungssuchende von Köln abwenden und sich ins nächste Umland orientieren. Erkennbar ist dies vor allem an der Preisentwicklung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Hier werden mittlerweile Preise aufgerufen, die noch vor ein paar Jahren in diesen Regionen vollkommen undenkbar waren.

Was bei den Bürgern schon zur Normalität gehört, steckt im politischen Raum noch in den Kinderschuhen und ist eher reine Theorie. Viel zu oft hört das Denken an den Stadtgrenzen auf. Vor allem wenn es um die Ansiedlung von Gewerbe geht, ist sich jeder selbst der nächste. Stehen aber

Themen auf der Tagesordnung, die das Engagement der öffentlichen Hand erfordern (Verkehr, Schule etc.), dann will man nicht die Aufgaben „der Anderen“ erledigen.

Hier bedarf es dringend politischer Anreize (vor allem finanzieller Art), um den Kommunen ein Zusammenwirken zu vereinfachen. Von Seiten der Landesregierung ist zu hören, dass das Problem erkannt sei und Maßnahmen entwickelt würden. Welche das sind, ist derzeit noch unklar.