

Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888

Verband der privaten Wohnungswirtschaft
Hohenzollernring 71-73, 50672 Köln, Tel: 0221- 5736-0
sekretariat@koelner-hug.de



www.koelner-hug.de

Pressedienst

An die Lokalredaktionen

Köln, den 25.02.2021

Licht und Schatten

Das Kooperationspapier von Bündnis90/Die Grünen, CDU und VOLT

Schon das Inhaltsverzeichnis lässt die Priorisierung der künftigen Stadtpolitik erkennen. „Klima & Umweltschutz“ stehen an erster Stelle. Dies ist Ausdruck des Wahlergebnisses und hat damit auch seine Berechtigung. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein begrüßt grundsätzlich eine hohe Bedeutung der Themen Klima und Umwelt. Das Kooperationspapier zeigt aber einige Unstimmigkeiten in Verbindung mit anderen, vor allem stadtentwicklungspolitischen Themen auf, auf die der Verein in diesem Rahmen hinweisen möchte.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein ist sich bewusst, dass konkrete Vorhaben auch in themenbezogenen Gesprächen diskutiert werden, jedoch muss hierfür der übergeordnete Rahmen stimmen.

Klima & Umweltschutz

Der Verein begrüßt die Förderung von Photovoltaik als auch ein Förderprogramm für die Altbausanierung. Dabei darf die Förderung nicht nur auf große Bestandshalter beschränkt sein, sondern muss allen Immobilieneigentümern offenstehen.

Ein Widerspruch zum Schutz vor Überwärmung oder Starkregenereignissen ist jedoch die weitere Verdichtung des innerstädtischen Siedlungsraums. Schon jetzt ist die Innenverdichtung an ihre Grenzen gelangt. Die Folgen sind bereits nachweisbar.

Daran wird auch der Zwang zu Außenjalousien, Vorhängefassaden, Dach- und Fassadenbegrünungen nichts ändern. Der Verein steht solch massiven Eingriffen in die Gestaltungsautonomie des Bauherrn ablehnend gegenüber, da sie das Bauen noch weiter verteuern.

Der Aufbau von Entsiegelungs-, Stadtbaum- und Wasserentnahmekatastern bindet erhebliche Verwaltungskräfte, die an anderer Stelle dringend gebraucht werden. Vor allem die Entsiegelung von innerstädtischen Flächen steht im direkten Widerspruch zur gewünschten Steigerung der Innenverdichtung.

Kreislaufwirtschaft

Der Verein bekennt sich zur Kreislaufwirtschaft und zum Ziel des umfänglichen Recyclens. Nichtsdestotrotz haben die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter schon jetzt eine kritische Grenze erreicht. Der Politik ist aufgetragen, vor allem durch die Gestaltung von städtischen Gebühren den Anstieg der Nebenkosten zu reduzieren. Der Bau eines neuen Wertstoffcenters,

erhöhte Reinigungsintervalle von Parks und Grünflächen oder auch die Einführung von Wertstoffsammlung im öffentlichen Raum dürfen nicht zu Lasten der Gebührenzahler gehen. Allerdings wurden in der Vergangenheit genau diese Kosten über die Müllgebühren finanziert. Insofern ist der Wille, die Gebührenstruktur „bezahlbar“ zu belassen und Gebührenstabilität anzustreben, nicht mit den o.g. Zielen vereinbar.

Standort und Arbeitsplätze

Die Stadt Köln führt seit langem ein Gewerbeflächenbereitstellungskonzept, in dem eine bestimmte Größe am Gewerbeflächen ständig zur Verfügung stehen soll. Dabei konnte die Bereitstellung so gut wie nie die Anforderungen an den Flächenvorrat erfüllen. Der Verein hat große Zweifel, ob sich attraktive Flächen finden lassen, wenn gleichzeitig die Entsiegelung von Flächen sowie die Innenverdichtung betrieben werden soll. Vor allem Logistik und Industrieflächen stehen im permanenten Wettstreit mit Flächen für den Wohnungsbau.

Befürwortet wird der Ansatz der regionalen Zusammenarbeit. Nur in der Regionalität lassen sich manche Probleme Kölns lösen.

Stadtentwicklung, Liegenschaften, Bauen

Der Verein begrüßt grundsätzlich das Vorhaben, über die Erhöhung von Traufhöhen nachzudenken. Auch wir sind der Ansicht, dass bestimmte Höhenbegrenzungen überdacht werden müssen. Wir befürworten ein Hochhauskonzept für das gesamte Stadtgebiet. Dabei sollte dem Gebiet innerhalb der Ringe ein besonderer Schutz zukommen, wie dies bisher auch im Höhenkonzept vorgesehen ist. Voraussetzung jedoch ist die breite Diskussion dieses Konzepts in der Öffentlichkeit.

Das konkrete Ziel, soziale Erhaltungssatzungen in weiteren vier Stadtgebieten einzuführen, ist mit der gesetzlichen Vorgehensweise nicht vereinbar. Zuerst muss überhaupt der Bedarf mittels wissenschaftlicher Datenerhebung festgestellt werden, bevor eine konkrete Zahl festgelegt werden kann.

Die Aufstockung des Personals beim Bauaufsichtsamt ist lobenswert, allerdings führt sie nicht zu einem Ergebnis, wenn die geschaffenen Stellen nicht besetzt werden können. Dies ist schon jetzt der Fall. Vielmehr müssen die geschaffenen Stellen so dotiert werden, dass diese Stellen im Wettstreit mit der freien Wirtschaft konkurrieren können.

Öffentlicher Raum

Der Verein begrüßt das Vorhaben, die Aufenthaltsqualität städtischer Plätze und Räume zu verbessern. In der Tat gab es schon unzählige Wettbewerbe, diese sind jedoch nie zur Umsetzung gekommen (z.B. Ebertplatz, Ringe). Daher legt der Verein dem Ratsbündnis nahe, die erfolgten Wettbewerbe zu sichten und diese umzusetzen.

Bodenpolitik & Wohnen

Der Verein begrüßt, dass das Bündnis feststellt, dass „das Wohnraumangebot nicht Schritt hält mit dem Bevölkerungswachstum“. Einigen Folgerungen hieraus kann sich der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein jedoch nicht anschließen.

Zum einen steht der Verein weiterhin zum Kölner Wohnbaubündnis. Wir sehen keine Veranlassung, dieses mit neuen „quantitativen und qualitativen“ Zielen zu versehen. Weiterhin sieht der Verein die einseitige Hinwendung zu städtischen Gesellschaften und Genossenschaften kritisch. Besonders bei der Vergabe von Bauland dürfen private Investoren nicht außen vorgelassen werden. Denn besonders die Schaffung von Wohnungseigentum sollte ein wichtiges Ziel der städtischen Wohnungspolitik sein. Vor allem in neuen Quartieren wie Kreuzfeld, das zum Großteil auf städtischen Flächen errichtet wird, stellen private Immobilieneigentümer eine besondere Stabilität für das Quartier dar.

Des Weiteren sieht auch der Verein den Bedarf nach preisgedämpften Wohnen, hat jedoch die Befürchtung, dass die für die Stadt so wichtige Mittelschicht bei der Verschärfung des Kooperativen Baulandmodells zu kurz kommt. Denn 50 Prozent preisgedämpfter Wohnraum in einem Projekt müssen durch die andere Hälfte subventioniert werden. Dies trifft auf alle Bauherren zu. Einem preisgedämpften steht dann immer auch ein sehr hochpreisiger Wohnraum gegenüber. Das mittlere Preissegment kommt dann zu kurz. Schon jetzt ist eine massive Abwanderung der Mittelschicht, insbesondere von Familien, aus Köln zu beobachten.

Verkehr

Der Ausbau von Fahrrad- und Fußgängerinfrastruktur ist grundsätzlich zu begrüßen. Der Verdrängung vor allem des motorisierten Individualverkehrs aus dem öffentlichen Straßenraum müssen jedoch zuerst Maßnahmen zum Ausbau des ÖPNV oder die Errichtung von Quartiersgaragen vorangehen.

Der Verein hat große Zweifel, dass die Bereitstellung von alternativen Parkangeboten zeitgleich mit der Beschränkung von Parkraum im Straßenland einhergeht.

Ganz im Gegenteil: Der Parkraum in den Parkhäusern soll zugunsten von Fahrradstellplätzen noch weiter reduziert werden. Der Flächenbedarf für Quartiersgaragen konkurriert weiterhin mit der Errichtung von Fahrradparkhäusern.

Eine Reduzierung des Individualverkehrs durch PKW hat durchaus seine Berechtigung. Jedoch ist vor allem der Ausbau von ÖPNV vorab zu bewerkstelligen. Hier fehlt es dem Bündnis vor allem an einer abgestimmten, zeitlichen Reihenfolge.

Neuordnung der Dezernate

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein meldet starke Bedenken gegenüber der Neuordnung der Dezernate an.

Die Neuordnung ist nicht geeignet, Verwaltungsabläufe zu beschleunigen. Ganz im Gegenteil.

Wichtige Zuständigkeiten wie Stadtentwicklung, Liegenschaften und Bauen werden in drei unterschiedlichen Dezernaten verortet. Resultat einer solchen Aufteilung wird zwangsläufig eine Verlängerung der Abstimmungsphasen sein. Baugenehmigungen werden nicht schneller, sondern noch langsamer.

Vor allem die unterschiedlichen, politischen Zielsetzungen werden demnächst auf Dezernatsebene ausgetragen. Einer Beschleunigung zur Lösung der wohnungspolitischen Probleme in Köln wird diese Aufteilung nicht dienen.