

Pressedienst

11. Januar 2024

Pressekonferenz zum Jahresanfang 2024

Schicksalsjahr 2024 Großen Herausforderungen - doch wo ist die Lösung?

In eigener Sache

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein hat zum Jahresende hin sein 29.000. Mitglied aufgenommen. Der Verein ist damit die größte, lokale Interessenvertretung der privaten Haus- und Grundeigentümer in Nordrhein-Westfalen. Als moderner Dienstleister bietet er den Mitgliedern ein überaus umfangreiches Leistungsangebot rund um die Immobilie an. Als Ausdruck dessen hat der Verein zum Jahresanfang hin sein Erscheinungsbild grundlegend überarbeitet und modernisiert. Neben einer neuen Wort-Bild-Marke wurde auch Hand an die Vereinsfarbe „Grün“ gelegt. Die Mitgliederzeitschrift EIGENTUM aktuell mit einer monatlichen Auflage von 30.000 Stück erscheint in einem völlig neuen Layout.

2024 wird zum Schicksalsjahr

Es ist nicht übertrieben zu behaupten, dass nicht nur für den Wohnungsbau in Köln das Jahr 2024 zum Schicksalsjahr werden kann. Denn vor allem bezüglich des Flächenangebotes in Köln steht nun endlich die Verabschiedung des Regionalplans an. Das jedoch, was in dem Plan als Flächenreserve für die nächsten 25 Jahre und mehr vorgesehen ist, kann die Nachfrage nach Wohn-, Gewerbe- oder auch Verkehrsflächen in keiner Weise befriedigen. Die Problematik ist hinreichend bekannt, doch eine Änderung in der politischen Sichtweise ist nicht zu beobachten.

Sollte der Regionalplan unverändert beschlossen werden, so beraubt sich Köln zum einen seiner Zukunft als wachsende Großstadt, verursacht zum anderen ohne Not massive Verwerfungen am Wohnungsmarkt und riskiert sozialen Unfrieden in der Bevölkerung.

Innenverdichtung reicht nicht aus

Es ist geradezu fahrlässig zu meinen, Köln könnte seinen Flächenbedarf für den Wohnungsbau allein in der Innenverdichtung bewerkstelligen. Vor allem die Innenverdichtung ruft massiven Widerstand in der Bevölkerung hervor, den die Politik in der Regel nicht willens ist, auszuhalten. Ein Beispiel hierfür ist das Bauvorhaben der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien in Bayenthal. Obwohl die d.i.i. hier rund 370 Wohnungen errichten möchte - 30% davon als geförderter Wohnungsbau - laufen die Anwohner Sturm gegen die Entwicklung. Sie fürchten um die Grünflächen im Innenbereich. Auf offene Ohren trafen sie dabei bei politischen Vertretern der Bezirksvertretung, die die Bebauung im geplanten Rahmen gerne verhindern wollen. Die Beweggründe sind alle nachvollziehbar. Umso mehr zeigt sich aber, dass es eben doch neuer Bauflächen auch im Außenbereich bedarf, um im bebauten Raum zum einen dem Bedürfnis nach grünen Erholungsräumen nachzukommen, zum anderen Hitzeinseln oder Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden.

Pressedienst

Mit der Beschränkung auf Innenverdichtung und der gleichzeitigen Opposition gegen genau diese kommt der Wohnungsbau in Köln zum Erliegen. Die Fertigstellungszahlen sprechen eine klare Sprache. Hinzu kommt die derzeitige Flaute im Wohnungsbau, die sich erst ab dem Jahr 2025 wirklich bemerkbar macht.

Bauen muss günstiger werden

Mit dem Angebot von ausreichend Bauland muss die Stadt Köln alles unternehmen, das Bauen nicht unnötig zu verteuern. Auch wenn die größten Stellschrauben nicht bei der Kommune liegen, hat diese auch ihre Möglichkeiten, maßvoll auf die Baukosten einzuwirken. Dafür müssten allerdings bereits gefasste Beschlüsse noch einmal überprüft werden, so z.B. die Konditionen für das Erbpachtmodell auf städtischen Grundstücken oder auch die verschärften Klimavorgaben. Der Rat muss alles ihm Mögliche unternehmen, um das Wohnungsangebot in Köln auszuweiten. Was bisher aus Politik und Verwaltung zu vernehmen ist, kann nur als vollkommen unzureichend bezeichnet werden.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert daher im Einklang mit allen wohnungswirtschaftlichen Akteuren die Politik in Köln auf, dieser Entwicklung entgegen zu wirken, die Zukunft Kölns nicht zu gefährden und im erforderlichen und angemessenen Rahmen neue Flächenpotentiale im Regionalplan zu ermöglichen.

Es ist darüber hinaus klar zu benennen, dass die Parteien des regierenden Bündnisses ansonsten für einen nicht unerheblichen Teil der Verwerfungen am Kölner Wohnungsmarkt Verantwortung zu tragen haben.

Höhenkonzept

Köln wartet seit Jahren auf die Vorstellung eines belastbaren Höhenkonzepts. Während die Verwaltung nur mit Ankündigungen zur Vorstellung aufwartet, die sich jedoch noch nicht erfüllt haben, machen Investoren mit immer neuen Hochhausprojekten auf sich aufmerksam.

Wie provinziell die Hochhausplanung in Köln derzeit abläuft, zeigt das Vorhaben der DEVK. Zuerst mit der Drohung des Wegzugs belegt, fand das Hochhausprojekt große Zustimmung, um ein großes Versicherungsunternehmen in der Stadt zu halten. Als die DEVK jedoch mitteilte, das Hochhaus selbst gar nicht nutzen zu wollen und dieses eher als Finanzanlage sieht, wurden in der Politik Forderungen laut, das Projekt noch einmal auf den Prüfstand zu stellen.

Hochhausplanung in Köln hat demnach doch etwas mit der Ausübung von genügend Druck zu tun, um Fürsprecher für ein Projekt zu generieren. Dabei haben die Sichtbeziehungen zum Dom und das Stadtbild an sich überhaupt nichts mit der Nutzung eines Objektes zu tun. Diese ist für die Beurteilung zur Angemessenheit vor allem bei der Höhe völlig irrelevant. Es zählt einzig und allein der Baukörper.

Die Entwicklung des Stadtbildes darf aber nicht wirtschaftlichen Interessen unterworfen werden, sondern muss vor allem stadtgestalterischen Maßgaben folgen. Daher ist das Höhenkonzept umgehend vorzulegen und der Allgemeinheit zur Diskussion zu stellen.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert die Politik auf, sofort ein Moratorium für alle noch nicht planungsreifen Hochhäuser zu verabschieden und zukünftige Entscheidungen nur

Pressedienst

noch anhand des neuen Höhenkonzepts zu treffen. Hochhausbau in Köln darf keine Frage von politischer Tagesform sein, sondern Ergebnis eines allgemeingültigen Planungskonzepts.

Verkehrswende in Köln

Kölns Verkehrswende (oder doch eher Fahrradwende) ist in vollem Gange. Dabei scheint das Verwaltungsvorgehen nicht gänzlich mit der Politik abgestimmt, denn von dieser wird dem Verkehrsdezernenten seit geraumer Zeit ein sehr ausgeprägtes Eigenleben vorgeworfen.

Ziel der Verkehrswende soll es sein, den öffentlichen Raum geänderten Bedürfnissen neu zuzuordnen, wobei einzelne Verkehrsmittel nicht einseitig oder ideologisch benachteiligt werden sollten. Dass der motorisierte Individualverkehr nach wie vor ein wohl sehr nachgefragtes Fortbewegungsmittel der Kölner Bevölkerung ist, zeigen die jährlich steigenden Zulassungszahlen von PKW. Man darf den Bürgern schon alleine angesichts der hohen Anschaffungskosten wohl zuschreiben, dass sie ein Fahrzeug nur aufgrund eines starken Bedarfs besitzen.

Hinzu kommt noch, dass gerade bekannt wurde, dass der ÖPNV Ausbau in Köln wohl schon seit längerem ins Stocken geraten ist, weil im Verkehrsdezernat entsprechende Stelle fehlen würden. Dabei ist gerade der Ausbau des ÖPNV zu einem attraktiven Verkehrsmittel die einzige Lösung, den Individualverkehr zu reduzieren.

Die Stadt Köln ist schon seit geraumer Zeit dabei, Parkplätze im öffentlichen Raum abzuschaffen, ohne für adäquaten Ersatz zu sorgen. Insofern hält der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein vor allem Quartiersgaragen für das geeignete Mittel, den Bürgern die Möglichkeit einzuräumen, einen PKW abzustellen.

Es ist jedoch festzustellen, dass die Stadt Köln nicht nur keine Quartiersgaragen baut, sondern Bauwillige noch behindert oder Vorschläge als grundsätzlich nicht durchführbar abstempelt. Dabei sollte vor allem die Einnahmen der Stellplatzabgabe dazu dienen, entsprechende Parkangebote bereitzustellen. Diese Einnahmen flossen über Jahrzehnte in Millionenhöhe, ohne dass auch nur eine Quartiersgarage gebaut wurde.

Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein fordert die Stadt Köln auf, im Rahmen der Verkehrswende auch ein ausreichendes Angebot an Parkraum in Quartiersgaragen zur Verfügung zu stellen und private Anbieter in deren Absichten wohlwollend und fördernd zu behandeln.