

An die
Vorsitzende des Rates

Frau Oberbürgermeisterin
Henriette Reker

Rathaus · 50667 Köln
Fon 0221. 221-23830
Fax 0221. 221-23833
fdp-fraktion@stadt-koeln.de
www.fdp-koeln.de

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 05.06.2020

AN/0775/2020

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	18.06.2020

Wohnungsbauwende

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die FDP-Fraktion im Rat der Stadt Köln bittet Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der kommenden Ratssitzung am 18. Juni 2020 zu setzen.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln stellt fest, dass die Bevölkerungszahl in Köln ständig wächst, der Wohnungsbau aber damit nicht mehr Schritt hält. Deshalb sind die Wohnungsmieten in letzter Zeit stärker angestiegen. Statt auf die rahmensetzende Ordnungspolitik einer Sozialen Marktwirtschaft zu setzen, wird vermehrt auf Regulierung und Eingriffe sowie Zwang auf Investitionsentscheidungen reagiert. Die Folge ist, dass Investoren bis hin zu Genossenschaften sich verschreckt aus Köln zurückziehen und dadurch viel zu wenige Wohnungen in Köln gebaut werden. Um den Wohnungsbau in Köln wieder auf eine gesunde Basis zu stellen, beauftragt der Rat der Stadt Köln die Verwaltung mit der Umsetzung folgender Maßnahmen:

Mehr Flächen für den Wohnungsbau

Es müssen mehr Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. In den Außengebieten müssen deutlich größere Flächen erschlossen werden. Dies muss bei der Bezirksregierung für die Erarbeitung des neuen Regionalplans Köln eingebracht werden. Hierfür ist eine verstärkte Zusammenarbeit in der Region notwendig. Bei der Entwicklung der Außengebiete muss darauf geachtet werden, dass die notwendige Infrastruktur, insbesondere die Verkehrsanbindung durch Straßen und ÖPNV sowie Kindergärten und Schulen, rechtzeitig geschaffen wird.

Behutsame Verdichtung

In den bestehenden Wohngebieten muss behutsam verdichtet werden. Das Baulückenprogramm muss intensiv weitergeführt werden. An einzelnen Stellen muss höher gebaut oder aufgestockt werden. Einzelne zusätzliche Hochhäuser sollen für ein aufgelockertes Groß-

stadt-Ambiente gebaut werden. Brachflächen sollen bevorzugt entwickelt werden. Dabei müssen Grünflächen und Kaltluftschneisen erhalten bleiben.

Überbauen von Parkplätzen und Supermärkten

An vielen Stellen in der Stadt werden zentral gelegene Grundstücken nicht hinreichend ausgenutzt. Wo sich lediglich Parkplätze oder eingeschossiger Einzelhandel befinden, bietet sich eine Überbauung an. Die Verwaltung soll mit den betreffenden Grundstückseigentümern in Dialog treten, um eine entsprechende Ausnutzung der Flächen für den Wohnungsbau zu erreichen.

Bauen beschleunigen

Die von der CDU/FDP-Landesregierung in NRW im Baurechtsmodernisierungsgesetz geschaffenen Beschleunigungen für den Wohnungsbau müssen in Köln zügig umgesetzt werden. Dazu sollen die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Zuge der Verwaltungsreform Kompetenzen für eine beschleunigte Bearbeitung bekommen. Sie sollen damit motiviert werden, schnelle Entscheidungen zugunsten des Wohnungsbaus zu treffen. Praktische Lösungen müssen Vorrang haben vor zusätzlichen Anforderungen an die Bauherren, die dazu führen könnten, dass Bauvorhaben zurückgestellt oder abgesagt werden.

Bauverfahren digitalisieren

Das gesamte Verfahren vom Bauantrag bis zur Baugenehmigung soll elektronisch abgewickelt werden. Durch intelligente digitale Systeme wie etwa das Building Information Modeling (BIM) lassen sich Planungs-, Bau- und Lebenszykluskosten reduzieren und gleichzeitig die Bauqualität weiter verbessern. Durch die Einsparungen bei Zeit und Baukosten werden das Bauen und damit später auch das Wohnen günstiger.

Standards einhalten

Bauen in Köln darf nicht weiter teurer und komplizierter werden, weil die Anforderungen an die Bauherren ständig höher werden. Es dürfen keine Standards vorgegeben werden, die über den Vorgaben der Energie-Einsparungs-Verordnung (EnEV) liegen. Es darf keine zusätzlichen städtischen Anforderungen zu Außenanlagen und Zuwegungen, Fassadengestaltung und Infrastruktur geben, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Es dürfen keine zusätzlichen Brandschutzanforderungen gestellt werden, die über das Baurecht hinausgehen. Es darf keine Anforderungen an den Naturschutz geben, die über die europäischen Artenschutzrichtlinien hinausgehen.

Bebauungspläne priorisieren

In einigen Stadtteilen gibt es alte Bebauungspläne, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Mancherorts stehen alte Bürogebäude leer, die man in Wohnungen umwandeln könnte, was aber von Bebauungsplänen verhindert wird. An anderen Stellen fehlen Bebauungspläne, so dass Investoren lieber Büros als Wohnungen bauen. Die Stadt muss flächendeckend untersucht werden, wo solche Fehlentwicklungen erfolgen oder drohen. Danach müssen Bebauungspläne nach einer Prioritätenliste geändert oder erstellt werden. Insbesondere die im Masterplan ausgewiesenen Flächen zur weiteren Stadtentwicklung müssen mit einer Priorität versehen werden.

Entfesselungsbeschluss

Die Stadt Köln versucht mit verschiedenen Maßnahmen, den Wohnungsbau zu steuern. Bislang mit sehr geringem Erfolg. Kooperatives Baulandmodell, Konzeptvergaben, städtisches Vorkaufsrecht oder Milieuschutzsatzungen mögen gut gemeint sein, machen den Investitionsstandort Köln aber unattraktiv. Außerdem beschäftigen sie das städtische Personal, das sich besser um andere Aufgaben kümmern sollte. Der Rat der Stadt Köln beschließt deshalb, alle diese Maßnahmen im Sinne eines Entfesselungsbeschlusses für fünf Jahre auszu-

setzen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Ämtern sollen sich in dieser Zeit darauf konzentrieren, Bauland auszuweisen, Bebauungspläne aufzustellen und Baugenehmigungen zu erteilen.

Mehr Personal

Um die Aufgaben zügig bearbeiten zu können, müssen die offenen Stellen bei der Stadtverwaltung besetzt werden, außerdem sollen Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt mehr Personal bekommen. Um die Rekrutierung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesem Bereich zu erleichtern, müssen Möglichkeiten einer besseren Bezahlung geschaffen werden. Es ist zu prüfen, ob die Einschaltung einer Personalberatung für die Gewinnung zusätzlichen Personals hilfreich sein könnte. Weiter ist zu prüfen, ob eine Höhergruppierung oder eine Fachkräftezulage bessere Erfolge verspricht.

Begründung:

Es wird zu wenig gebaut. Dafür gibt es verschiedene Gründe: Es gibt zu wenig Grundstücke; seit Jahren werden zu wenige neue Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Daneben wird Bauen immer teurer und die Bauherren werden durch ständig steigende Anforderungen ausgebremst. Ein Staat, der die Dinge unnötig kompliziert macht, darf sich nicht wundern, wenn nichts mehr passiert. Kaum ein Lebensbereich wurde in den letzten Jahren so stark reguliert wie der Wohnungsbau. Deshalb muss der Wohnungsbau entfesselt werden, damit wir für mehr Wohnraum sorgen können.

In Köln wurden in den letzten Jahren zu wenige neue Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Dies muss sich dringend ändern. Wohnbauflächen müssen geschaffen und die vorhandene Infrastruktur – soweit vorhanden – genutzt werden. Viele Genehmigungsverfahren dauern zu lange. Zeitverluste und höhere Kosten sind die Folge.

Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen der Menschen – deshalb sollte die Politik die Menschen dabei unterstützen, ihre Vorstellungen von preiswertem und attraktivem Wohnen zu erreichen. Dazu gehört insbesondere auch, sich den Traum eines Eigenheims verwirklichen zu können. Fakt ist aber, dass es in Köln an entsprechendem Wohnraum mangelt. Der Staat ist der Kostentreiber Nummer eins. Bürokratie, Auflagen und Rekordsteuern (Grunderwerbsteuer) bremsen private Investitionen in Wohnungsbau und machen es den Menschen immer schwieriger, selbst Eigentum zu erwerben. Gerade jungen Familien mit Kindern ist es oft unmöglich, passenden Wohnraum in Köln zu finden oder ein Eigenheim zu finanzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Ralph Sterck
Fraktionsvorsitzender