



Wohnungsbau Initiative Köln ■ Sachsenring 83 ■ 50677 Köln

Präsidentin
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16 WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/3707**

A02, A19

Wohnungsbau Initiative Köln

Sachsenring 83
50677 Köln

T 0221. 931290-33
info@wik.koeln
www.wik.koeln

Vorstand Manfred Haesemann,
Jens Bruckner, Hermann Jutkeit

Steuer-Nr. 214/5868/0535

IBAN DE11 3705 0198 1931 7164 17
BIC COLSDE33XXX

Köln, 11. April 2016

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Drucksache Nr. 16/11229 „Gelingende Integration von Flüchtlingen. Ein Integrationsplan für NRW“

Änderungsantrag der Fraktion der PIRATEN, Drucksache 16/11318 (Neudruck)

Öffentliche Zuziehung von Sachverständigen des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 14. April 2016

Stichwort: ABWSV-Integrationsplan-Anhörung A02-1404.2016Betreff

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

die **Wohnungsbau Initiative Köln (WIK)** hat sich 2013 als Verein gegründet, um in Kooperation mit der Stadt Köln die wohnungswirtschaftliche Situation in Köln zu verbessern. Mitglieder sind private regionale und überregionale Wohnungsbau- und Bauträgerunternehmen, die in und für die private Kölner Wohnungswirtschaft in bedeutendem Umfang tätig sind. Die WIK pflegt eine enge Kooperation mit Politik und Verwaltung in Köln. Der Abschluss eines „**Bündnis für Wohnen**“ ist in Vorbereitung. Gemeinsames Ziel ist es, dass so schnell wie möglich die Rahmenbedingungen für ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum in den Quartieren der Stadt Köln geschaffen werden.

Am Beispiel der Stadt Köln soll gezeigt werden, wie groß einerseits die Herausforderung bereits ohne das Flüchtlingsthema ist und wie groß andererseits der Handlungsbedarf bezüglich der Korrektur der geltenden Rahmenbedingungen in Stadt, Land und Bund ist:

1. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen ermittelt für Köln bis zum Jahre 2040 einen Einwohnerzuwachs von ca. 200.000 Einwohnern (1,23 Mio.). Die Stadt Köln hat Anfang 2016 eine kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2040 erstellt und kommt in einer realistischen Variante zu einem Ergebnis von 1,18 Mio. Einwohner (Zuwachs: 142.000 Einwohner). Allein bis 2025 sieht man ein Wachstum um rund 100.000 Menschen. Bis 2029 errechnet man einen Bedarf von 66.000 Wohnungen. Die bekannten Flächenpotentiale beziffert man mit 31.200 Wohnungen. Um neue Wohnflächen zu identifizieren, wurde auf der Grundlage des Regional- und Flächennutzungsplans mit dem Schwerpunkt „Innenentwicklungspotentiale/Integrierte gut erschlossene Lagen“ im Rahmen einer stadtweiten Flächenrecherche ein Potenzial von weiteren 17.800 Wohneinheiten ermittelt. Selbst wenn dieses gesamte Potential verfügbar und baureif wäre, was in keiner Weise gesichert ist, bleibt eine jetzt schon erkennbare Deckungslücke von 17.000 Wohnungen.

2. In einer Veranstaltung des „Bündnis für Wohnen NRW“ in der NRW.Bank hat Herr **Prof. Dr. Michael Voigtländer** vom Institut der Deutschen Wirtschaft **den Bedarf der Wohnraumversorgung für Köln mit jährlich 10.000 Wohneinheiten** beziffert (6.000 Bedarf, 2.000 Nachholbedarf, 2.000 Versorgung der Flüchtlinge). Dies zeigt den Grad der zukünftigen Herausforderung, die gegenwärtige ist aber bereits immens. Im beigefügten Leitartikel des Kölner Stadt-Anzeigers vom 07.04.2016 wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt für Studenten wie folgt beschrieben: „Massenbesichtigungen für Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen, dutzende Kurz-Castings für ein einfaches WG-Zimmer sind keine Seltenheit in Köln. Dazu kommen die hohen Preise ...“ Kolportiert wird, dass in der Nähe der Universität Wohnungen regelrecht versteigert werden. Mehr und mehr ist Köln davon als Wissenschaftsstandort mit 23 Hochschulen, aber auch als Wirtschaftsstandort, der auf bezahlbaren Wohnraum für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer angewiesen ist, betroffen.

Platz Köln derzeit schon aus allen Nähten, so ist die angemessene und integrative Raumversorgung der Flüchtlinge nur zu schaffen, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere bezahlbaren Wohnraum, schnellstmöglich in einer **Allianz von Bund, Land und Kommunen** deutlich optimiert werden.

Hier nur die Kernforderungen:

- a) Der Bund muss das **Planungsrecht** schnellstmöglich den Erfordernissen wachsender Großstädte anpassen. Mit der derzeitigen Fassung der Baunutzungsverordnung und der Lärmschutzbestimmungen ist weder eine konsequente Innenentwicklung noch eine für bezahlbaren Wohnraum unentbehrliche Nutzungsmischung in den Quartieren zu schaffen. Derzeit ist die Entwicklung von Wohnraum im Bereich von Gewerbe- und Industriebrachen etc. nur mit technisch und rechtlich komplexen Ausnahmeregelungen möglich, um die lärmrechtlichen Anforderungen, die dem **städtebaulich überholten und der urbanen Quartiermischung kontraproduktiven Trennungsgrundsatzes** entstammen, einzuhalten. Dies ist nur dadurch zu ändern, dass die Baunutzungsverordnung eine neue Baugebietskategorie „**urbanes Mischgebiet**“ erhält, in dem Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht in der Weise besser abgestimmt werden, dass für den dringend benötigten neuen Wohnraum

der ohnehin innenstadttypische Lärmschutzstandard des Mischgebietes gilt; gleichzeitig müssen die Fesseln für die Verdichtung des Mischgebietes, die die jetzige Baunutzungsverordnung enthält, so gelöst werden, dass die gewünschte Verdichtung in den attraktiven Innenstadtlagen auch erreicht werden kann. Die derzeitige Obergrenze für Mischgebiete ist mit derjenigen von Dorfgebieten (!) identisch (GRZ: 0,6, GFZ: 1,2). Durchweg sind in innerstädtischen Lagen heute jedoch deutlich höhere Verdichtungen schon aufgrund der hohen Infrastrukturvorleistungen sinnvoll und wünschenswert. Dabei sollten die neuen Obergrenzen so gewählt werden, dass den Städten die Möglichkeit verbleibt, angemessen städtebaulich zu reagieren. GRZ 0,8/GFZ 3,0 sind von der Fachwelt vorgeschlagen worden.

Und nicht nur der Trennungsgrundsatz muss modernisiert werden, sondern es müssen die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen so geändert werden, dass auch **gegenüber Gewerbelärm** – wie heute schon gegenüber Verkehrslärm – **passiver Schallschutz** möglich und zulässig wird, indem auf Innenraumpegel für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 abgestellt wird.

Die Notwendigkeit all dessen ist erkannt: Die Bauministerkonferenz vom 29./30.10.2015 in Dresden hat im Rahmen der sog. „Großstadtstrategie“ das zuständige Bundesministerium diesbezüglich um entsprechende Überprüfung gebeten. Das Ergebnis steht aus, und es verstärkt sich die Befürchtung, dass die für die Wohnraumversorgung im urbanen Bereich kontraproduktiven Rahmenbedingungen die laufende Legislaturperiode des Bundes überdauern.

- b) Bebauungspläne der Innenentwicklung dauern gerade auch aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen in urbanen Lagen nicht selten drei bis vier Jahre. Und die Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungen betragen durchschnittlich in vielen Bauämtern immer noch zwölf Monate. Solche Zeiträume, die nach dem Grundstückskauf von Investoren neben den hohen Kosten der Baurechtsschaffung zu verkraften sind, konterkarieren alle Zielsetzungen mit hohen Neubauzahlen.

Hier gibt es zwei klassische Handlungsfelder:

- Die Städte und Gemeinden müssen die **Bauleitplanverfahren beschleunigen**. Köln beispielsweise braucht im Grundsatz 14 Beschlüsse der politischen Vertretungen. Das Baugesetzbuch gibt jedoch für Bebauungspläne nur einen einzigen Beschluss, nämlich den Satzungsbeschluss, vor.
- Die **Baugenehmigungsverfahren müssen beschleunigt** werden. Schon die aktuelle Fassung der Landesbauordnung enthält zu einem großen Teil die hierfür nötigen Instrumente. Es muss nur durchweg sichergestellt werden, dass durch verbindliche Muss-Vorschriften deren Einhaltung gewährleistet ist. Das wird umso eher möglich, je mehr in der Landesbauordnung und der zugehörigen DIN-Vorschriften der **Dschungel von Regulierungen gelichtet** wird, die gerade unter dem Erfordernis, be-

zahlbaren Wohnraum zu schaffen, auf den Prüfstand gehören. Die **Bauministerkonferenz** hat im Oktober 2015 als „Kostentreiber im Wohnungsbau“ in den letzten Jahren gerade auch die Anforderungen in Bezug auf **Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit** identifiziert. Dass der Europäische Gerichtshof im Oktober 2014 es Deutschland untersagt hat, zusätzliche nationale ordnungsrechtliche Qualitätsanforderungen für europäisch harmonisierte Bauprodukte zu stellen, dürfte ist sehr hilfreich für die notwendige europarechtskonforme Vereinfachung der Bauordnung sein.

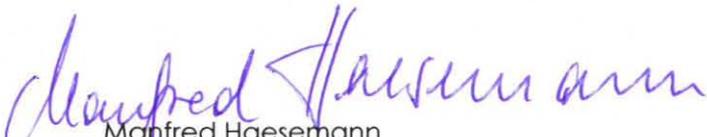
Deren Novellierung sollte so schnell wie möglich erfolgen. Dabei müssen insbesondere die folgenden Bereiche in den Blick genommen werden:

- Die **landesrechtliche Stellplatzverpflichtung** sollte entfallen. Deren Regelung kann den Kommunen überlassen werden, was wesentlich mehr Flexibilität für örtlich sachgerechte Lösungen gewährleistet. Die derzeitige Fassung des Gesetzes führt zu erheblichen Verteuerungen des Wohnraums im Bereich der Innenstadtverdichtung, da die Stellplatzverpflichtung dort in aller Regel nur mit hohen Kosten über Tiefgaragen erfüllbar ist. Diese Anforderung ist umso sinnloser, als in urbanen Verhältnissen ein deutlicher Rückgang der Nachfrage, insbesondere im Marktsegment bezahlbarer Wohnraum und insbesondere dort festzustellen ist, wo der öffentliche Nahverkehr und die Radwegnetze funktionieren.
 - **Staffelgeschosse:** Die heutige Regelung der Staffelgeschosse erlaubt die gewünschte höhere Verdichtung. Erklärt man sie – wie der Referentenentwurf – zu Vollgeschossen und damit anrechenbar auf die GF2, widerspricht genau dies dem Ziel der Innenentwicklung.
 - Das **Freistellungsverfahren** sollte entgegen des Vorschlags des Referentenentwurfs zur Änderung der Bauordnung beibehalten werden. Das Freistellungsverfahren ist für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe von erheblicher Beschleunigungswirkung, da im Bereich von Bebauungsplänen Baugenehmigungsverfahren entbehrlich werden. Das spart nicht nur erheblich Zeit, sondern erhöht auch die zeitliche Kalkulationssicherheit der Bauwirtschaft.
3. Das größte Problem der Wohnungsbauwirtschaft in Köln ist allerdings die **Flächenknappheit**. Verfügbare oder gar baureife Grundstücksflächen werden immer rarer. Offenbar ist auch die derzeitige Situation für Anlagezinsen kontraproduktiv, weil immer weniger Eigentümer sich von Flächen trennen wollen, wenn sie keine sinnvolle Anlagemöglichkeit für den Kaufpreis sehen.

Auch bei einer schnellen Änderung der Rahmenbedingungen wird daher der enorme Wohnraumbedarf mit Innenentwicklungen in den wachsenden Großstädten allein nicht zu schultern sein. Deswegen muss schnellstmöglich mit **Landesplanung und Regionalplanung Klarheit** darüber verschafft werden, welche Flächen den Wachstumsregionen für die Baulandentwicklung zusätzlich zur Verfügung stehen. Des Weiteren sollten über eine **Gemeinschaftsinitiative von Bund, Land und Kommunen** alle Möglichkeiten der Mobilisierung von Flächen der öffentlichen Hand für eine Konzeptvergabe zur Realisierung bezahlbaren Wohnraumes zur Verfügung gestellt werden.

4. Und ebenso wichtig ist es, **ÖPNV und Radwegenetz massiv und effizient auszubauen**. Hierauf ist neuer, bezahlbarer Wohnraum – nicht nur städtebaulich – zwingend angewiesen. Die Neuauflage von suburbanen Satellitenstädten darf nicht die Antwort auf die Wohnraumnot sein. Bezahlbaren Wohnraum können sich die einkommensschwächeren Schichten in Großstädten nur leisten, wenn sie nicht aufs Auto angewiesen sind. Auch insoweit ist eine **Gemeinschaftsinitiative von Bund, Land und Kommunen** mit gemeinsamem nachhaltigem finanziellem Engagement unabweisbar, wenn in den Wachstumsregionen für die Flüchtlinge, die Bürgerinnen und Bürger hinreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll.

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Haesemann
Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau Initiative Köln

