



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Die mittelständische
Immobilienwirtschaft

An

die Oberbürgermeisterin der Stadt Köln
und die kommunalpolitischen Mandatsträger der
demokratischen Fraktionen

Offener Brief:

„Ein nachhaltig wachsendes Köln braucht Flächen für Wohnen, Gewerbe und die öffentliche Daseinsvorsorge!“

Am 20. Juni entscheidet der Kölner Stadtrat, welche Flächen zukünftig in den Regionalplan der Bezirksregierung für Köln aufgenommen werden sollen. Der Plan ist das Herzstück für die Zukunft der Stadtentwicklung. Es geht um die in Frage kommenden Flächen, die für die nächsten 25 Jahre für zukünftiges Wohnen, Leben und Arbeiten in Köln in Betracht kommen könnten.

Die Kommunalpolitik verkennt Flächenbedarf

Das Land NRW hat vor einiger Zeit den Flächenbedarf errechnet, der in der Stadt beispielsweise für Wohnen, Gewerbe und Industrie bis 2046 benötigt und im Regierungsbezirk Köln durch den Regionalplan festgehalten wird. Im Rahmen der Erstellung des Regionalplans hatte die Stadt Köln bereits vor zwei Jahren die Möglichkeit, bei der Bezirksregierung Köln Optionsflächen anzumelden. Diese damals übermittelten Flächen deckten den Bedarf für Köln nicht einmal zu einem Viertel. Die Bezirksregierung reduzierte diesen Vorschlag noch einmal auf 14 (allgemeiner Siedlungsbereich, ASB) bzw. 9 Prozent (Gewerbe- und Industriebereich, GIB) des ursprünglichen Bedarfs.

Auch wenn die nun zur Entscheidung stehenden Beschlussentwürfe etwas mehr (19 Prozent/568 ha für Wohnen und 9 Prozent/83 ha für Gewerbe in Variante 1; Variante 2 16 bzw. 8 Prozent) vorsehen, muss folgendes festgehalten werden: Beide Varianten sind völlig unzureichend und werden dem Bedarf in keiner Weise gerecht. Diese Vorlage schwächt die Stadt Köln auf Jahrzehnte in puncto Wohnraumversorgung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch für die Unternehmen fehlt Raum zum Wachstum und wird die Abwanderung von Unternehmen zur Konsequenz haben. Denn damit verlässt Köln das Konzept der sozialen Stadt. Der zurzeit gültige Regionalplan deckt noch nicht einmal den Flächenbedarf, der heute schon für Wohnen, Gewerbe und Industrie besteht – mit beiden vorliegenden Varianten würde sich das Problem verschärfen.

Die Konkurrenz um Flächen nimmt zu

Dabei müsste die Entwicklung in die andere Richtung gehen. Die Bewerberzahlen auf die wenigen freien Wohnungen in Köln gehen in die Zehntausende. Das treibt die Preise und

Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.

Herzogstraße 37
40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/936554-08
e.gendziorra@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bonn
IBAN:DE523804000702533
86700
BIC: COBADEFF380
Steuernummer: 20557821299
Vorstand gem. § 26 BGB:
Martin Dornieden
Daniel Wylenga
Achim Feldmann

führt zu Verdrängung. Familien verlassen die Stadt Richtung Umland. Die jährliche Problematik um fehlende Schulplätze für Kölner Kinder zeigt den hohen Handlungsbedarf seitens der Stadt und die zunehmende Konkurrenz verschiedener Akteure, eben auch solcher der öffentlichen Daseinsvorsorge, um Flächen. Für betreutes Wohnen und Pflegeplätze bräuchte es schon jetzt ein Vielfaches der vorhandenen Fläche. Niemand hat die angemessene Wohnversorgung der älteren Generationen im Blick – dabei werden die sogenannten Babyboomer sukzessive in Rente gehen und oft barrierefreie Wohnungen benötigen. Die Möglichkeit des Generationentauschs, bei der ältere Paare ihr Haus gegen eine altersgerechte Wohnung tauschen und Familien eine Heimat finden, ist eine Einbahnstraße, wenn die passenden Wohnungen fehlen.

Sinnvolle Flächennutzung ist der beste Klimaschutz

Mit einer solchen, offensichtlich politisch getriebenen, Verknappung der Flächen werden einer sinnvollen Stadtentwicklungspolitik über Jahre die Hände gebunden. Steigende Pendlerverkehre werden sich nachteilig auf das Klima in der Region auswirken. Der ÖPNV ist nicht auf eine stetig steigende Einpendlerquote ausgerichtet, die das Resultat einer solchen Flächenpolitik wäre. So würden noch mehr Menschen zum Umstieg aufs Auto gezwungen.

Der BFW NRW ist der Meinung, dass der Klimaschutz in Köln nicht an der Stadtgrenze aufhören darf. Für ein nachhaltig wachsendes Köln müssen Standorte gefunden werden, die gesellschaftliche Bedarfe und Klimaschutzziele vor Ort vereinen. Dieser Auswahlprozess braucht einen Regionalplan mit vielen Flächenpotenzialen, die Platz für Wohnungssuchende aller Einkommensschichten, Gewerbetreibende, Institutionen der öffentlichen Daseinsvorsorge und eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik bieten.

Heute entscheidet sich, wie wir in 20 Jahren leben werden

Die Metropole Köln benötigt ein größeres Angebot an Wohnraum, damit Mietpreise bezahlbar bleiben. Der Wirtschaftsstandort Köln hat einen enormen Bedarf an Gewerbe- und Industrieimmobilien. Und die familienfreundliche Stadt Köln braucht dringend dutzende Schulen. Statt nur auf das zu schauen was nicht geht, fordern wir die Kölner Politik und die Verwaltung auf, in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung eine Flächennutzung und -entwicklung in Köln zu ermöglichen, in der Wachstum und Nachhaltigkeit kein Widerspruch sind, sondern zusammengeführt werden. Den Raum dafür bietet Köln.

Jetzt werden die Weichen für die Zukunft gestellt. Nur wenn die Stadt alle ihre Handlungsspielräume nutzt, um in den nächsten zwei Dekaden angemessen auf Herausforderungen reagieren zu können, werden die Kölnerinnen und Kölner auch 2046 noch gerne in ihrer Stadt leben.



Martin Dornieden
Vorsitzender



RA'in Elisabeth Gendziorra
Geschäftsführerin