



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Positionspapier für eine ökologische und soziale Wohnungsbauwende in Köln

Autor: Dr. Helmut Röscheisen

Köln, 24.03.2022

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland Landesverband NRW e.V.
Kreisgruppe Köln
Melchiorstraße 3, 50670 Köln

Mail: bund.koeln@bund.net

Zusammenfassung

Der BUND Köln formuliert im Folgenden wohnungspolitische Ziele und Forderungen an die Stadt, von der er eine grundlegende Änderung der Liegenschafts- und Wohnungspolitik erwartet, eine deutlich stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus inbegriffen. Wohnungsbau und Freiflächenschonung sind zwei der großen, Flächen beanspruchenden Bedarfsträger. Die Stadt Köln darf diese berechtigten und für eine nachhaltige Stadtentwicklungs- und Klimapolitik so wichtigen Bedarfsträger nicht gegeneinander ausspielen und die Entscheidungen über Nutzungskonflikte auch nicht privaten Investoreninteressen überlassen. Vielmehr muss die Stadt wieder zu einer sozialen und klimafreundlichen Zukunftsgestaltung zurückfinden und die Möglichkeiten der neuen Städtebauförderung für den Umwelt- und Klimaschutz besser als bisher nutzen.

I. Fakten

Bodenzerstörung durch Wohnungsneubau-eines der größten Umweltprobleme

Das Umweltbundesamt (1) und der Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) stufen neu ausgewiesene Baugebiete als „bedeutenden Treiber der Flächen-Neuinanspruchnahme in Deutschland“ ein. Einfamilienhäuser benötigen doppelt so viel Grundfläche je WE wie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wegen negativer Folgen des Flächenverbrauches empfiehlt der SRU (2) ein Netto-Null-Hektar-Ziel bis 2030. Dabei geht es vor allem um die Zerschneidung größerer Gebiete, Versiegelung von Böden und Zerstörung des Lebensraums wildlebender Tier- und Pflanzenarten, Störung des Wasserhaushalts und Veränderung der Kalt- und Warmluftflüsse. Weitere Bodenzerstörungen gefährden unsere Lebensgrundlagen!

Neubewertung des künftigen Bedarfs an zusätzlichen Wohnflächen

Die Stadt Köln betont bei ihren Zielen zur Klimawandelanpassung die Bedeutung der Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen als stadtklimatische Ausgleichsflächen, beansprucht aber gleichzeitig bei der Fortschreibung des Regionalplans Köln bis 2040 weitere 817 ha Flächen für Wohnen und Mischnutzung. Fast alle liegen in Landschaftsschutzgebieten, die für das Ökosystem mit seinen vielfältigen Wechselwirkungen und für Naturgüter, wie wertvolle Böden oder Wasservorräte, bedeutsam sind oder in bioklimatischen Gunsträumen.

Auch die überarbeitete Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ (12) korrigiert nicht das seit längerem bestehende Ziel der „wachsenden Stadt“ durch Verbrauch bislang unbebauter Flächen. Dieses Ziel bedarf der politischen Korrektur. Auch die seit den 1960er Jahren erfolgte Steigerung der Wohnfläche von 20 qm auf heute über 47 qm je Einwohner kann und sollte umgekehrt werden. Wohnungen für Familien und auch Wohngemeinschaften neuen Stils können, unterstützt durch Angebote von neuen Wohnformen, einen Paradigmenwechsel einleiten.

Schaffung von neuem Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch

Bisher gibt es kaum Alternativen für Menschen, die nach größeren familiären Veränderungen wie dem Auszug der Kinder oder dem Tod oder Weggang von Partnern und Partnerinnen in ihren zu großen Wohnungen oder Häusern bleiben.

Als besonders effizient und flächenschonend haben sich Aufstockungen weiterer Geschosse auf bereits vorhandenen und dafür bauphysikalisch geeigneten Gebäuden erwiesen, vereinfachte Bebauungspläne und die Beachtung des konstruktiven Brandschutzes vorausgesetzt. Diese Art der baulichen Nachverdichtung ermöglicht den Erhalt innerstädtischer Grün- und Freiraumflächen und entspricht damit den Anforderungen der doppelten Innenentwicklung.

Die innerstädtischen Baulückenprogramme Kölns in den 80er und 90er Jahren waren bei den meist einfacheren Vorhaben durchaus erfolgreich. Heute ist dies schwieriger und es gilt, Bedenken und Widerstände der BewohnerInnen vor Ort auszuräumen oder auch die Möglichkeiten des Baugebots zu nutzen. Das hohe Nachverdichtungspotential durch Aufstockungen und Schließen von Baulücken belegte auch ein Forschungsmodul der TU Darmstadt im Kölner Stadtteil Sülz; bei einer Anpassung der Bebauungspläne ist dort ein Zuwachs von 17% möglich. (3) Eine Potenzialanalyse der Bergischen Uni Wuppertal schätzt das Nachverdichtungspotenzial der drei Kölner Quartiere Bilderstöckchen, Buchheim und Humboldt/Gremberg mit 14% ähnlich hoch ein. (4). Und in Hamburg ermittelte die HafenCity Uni 2017 mit Hilfe eines Geo-Informationssystems bei einer eingeschossigen Aufstockung von Wohngebäuden 75.000 zusätzliche Wohnungen!

Außerdem existieren auch in Köln immer noch Konversionsflächen, die für gemischte Nutzungen geeignet sind. Deutzer Hafen und Parkstadt Süd sind solche Konversionsflächen, die bereits in der Realisierung sind, allerdings ohne eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung. Die rechtsrheinischen altindustriellen Areale bieten weitere Chancen für eine solche Entwicklung.

Deutschlandstudien 2015 und 2019: wichtige Grundlagen für die Wohnungsbauwende

Die beiden Deutschland-Studien 2015 (5) und 2019 (6) ermittelten ein Potential von 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen durch Aufstockungen in Mehrfamilienhäusern und „Nichtwohngebäuden“ sowie zusätzlicher Wohnungen durch die Umnutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden aus den regionalen Überhängen (Leerständen):

1,1 bis 1,5 Mio. Wohneinheiten auf Wohngebäuden der 1950er-1990er Jahre

- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte
- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs von Büro- und Verwaltungsgebäuden

400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten bei Erhalt der Verkaufsflächen.

Wohnungsneubau ist rohstoffintensiv und klimaschädlich

Der Wohnungsneubau ist sehr rohstoffintensiv und verbraucht jährlich über 50 Millionen t Rohstoffe wie Sand, Kies und gebrochene Natursteine. Der Abbau dieser Rohstoffe belastet Natur und Landschaft. (7) Bei der Zementherstellung wird Kalk bei extremen Temperaturen und einem hohen Energieaufwand gebrannt und das im Kalk gebundene CO₂ freigesetzt. Klimaschädlich ist auch die Herstellung von Stahlbeton und der anschließende Transport. Positiv dagegen sind Holz aus nachhaltig wachsenden Beständen als Baumaterial, da CO₂ in heranwachsenden Bäumen gebunden und anschließend in den Gebäuden gespeichert wird sowie Recyclingprodukte. (8) Neue Wohngebiete mit ihrer Infrastruktur belasten zudem öffentliche Haushalte.

Bezahlbarer Wohnraum, Stadt Wien als großes Vorbild

Ein Viertel (220.000) der insgesamt 890.000 Wohnungen sind im Eigentum der Stadt Wien und weitere ca.200.000 Wohneinheiten gehören gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (GBV). (9) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz schreibt eine begrenzte Eigenkapitalverzinsung bzw. Gewinnausschüttungsbeschränkung auf maximal 3,5% vor und sichert auch nach Ablauf der Fördermittel dauerhaft sozial gebundene Mieten. Überschüssiges Eigenkapital muss in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert werden. (9)

Die Stadt Wien stellt jährlich rund 650 Millionen Euro, etwa 5% des Gesamtbudgets, für die Wohnbauförderung zur Verfügung. Das Prinzip der Kostenmiete sorgt durch gedeckelte Gesamtbaukosten, gedeckelte und überwälzbare Grundstückskosten für erschwingliche Mieten, und der gemeinnützige Wohnfonds Wien erwirbt ausreichende Flächen und kümmert sich um deren Baureifmachung. (9)

Ulm und Zürich - Modelle für eine Baugrundbevorratung

Die Stadt Ulm kann dank langjähriger Baugrundbevorratung die Grundstückspreise im Stadtgebiet einigermaßen kontrollieren, stellt jährlich 16 Millionen Euro für Grundstücksankäufe im Haushalt bereit und lässt Areale nur als Ganzes bebauen. Zur Vermeidung von Bodenspekulationen dürfen von der Stadt erworbene Grundstücke nicht unbebaut weiterverkauft werden und gehen, falls nicht gebaut wird, zum gleichen Preis an die Stadt Ulm zurück. (10) Das Beispiel Ulm zeigt, wie z.B. früher auch die revolvierenden Grundstückfonds in NRW mit der LEG, Gestaltungsräume der Politik auf.

In Zürich werden städtische Grundstücke in Erbpacht an gemeinnützige Genossenschaften auf der Basis einer Kostenmiete vergeben. Weder orientieren sich Mieten am Mietspiegel und damit an Mieterhöhungen auf dem privaten Wohnungsmarkt, noch werden Sozialwohnungen nach 15 Jahren aus der Mietpreisbindung genommen. Die Miethöhe bei den 40.000 genossenschaftlichen, den über 1.500 städtischen und weiteren 1.500 Wohnungen städtischer Stiftungen liegt 20-30% unter dem Durchschnitt. (11)

II. Forderungen an die Kölner Politik und Verwaltung

Der BUND Köln fordert:

1. Bodenerstörung durch Neubau auf neuen Flächen zu stoppen und aktiv die Kooperation für eine Siedlungsentwicklung mit angrenzenden Gebietskörperschaften (siehe Agglomerationskonzept des Vereins Region Köln/Bonn) zu suchen.
2. Pläne für neue Stadtteile wie Kreuzfeld als nicht mehr zeitgemäß aufzugeben.
3. Die von der Stadtverwaltung Köln für den aktuellen und den neu vorgesehenen Regionalplan vorgeschlagenen Flächen für Wohnen und Gewerbe einer Totalrevision zu unterziehen und an die Anforderungen der Klimawandelvorsorgestrategie anzupassen. Wegen ihres großen Platzbedarfes grundsätzlich keine neuen Einfamilienhausgebiete mehr zu genehmigen bzw. dafür Flächen bereitzustellen.
4. Verbesserung und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes sowie Umzugsmöglichkeiten in kleinere/größere Wohnungen bei vergleichbarem Kostenniveau zu einer zentralen Aufgabe der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu machen und eine kommunale Wohnungstauschbörse einzurichten. Jeder Rückbau, wie z.B. auch ehemalige Industriebauten, sollte unbedingt auf die Möglichkeit einer Umnutzung auch für Wohnzwecke geprüft werden.
5. Mit einem geeigneten Instrumentarium (Geo-Informationssystem) das Verdichtungs- und Aufstockungspotential in Köln kurzfristig zu ermitteln.
6. Den großen Mangel an für breite Schichten bezahlbaren Wohnungen zu beseitigen durch Aufstockungen auf vorhandenen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden im Innenbereich, die Umnutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden und die Überbauung auf Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern, Märkten und anderen gewerblichen, kulturellen Nutzungen und Parkplätzen zu beseitigen. Eine häufig kleinteilige und heterogene Eigentümerstruktur erschwert diesen Prozess und erfordert zusätzliche Fördermaßnahmen.
7. Die gezielte Vergabe von städtischen Baugrundstücken im Wege des Erbbaurechts mit einer hohen Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau offensiv an Genossenschaften zu betreiben. Ein neues rein kommunales Stadtbauunternehmen zu schaffen, das auf städtischen Grundstücken für breite Schichten bezahlbaren Wohnungsbau realisiert und auch Wohnraum für Wohnungs- und Obdachlose schafft, z.B. im Auftrag des Wohnungsamtes und als Träger für „Housing First“-Vorhaben.
8. Von der Stadt erworbene Grundstücke dürfen zur Vermeidung von Bodenspekulation durch Träger des Gemeinwohls nicht unbebaut weiter veräußert werden und gehen, falls nicht gebaut wird, zum gleichen Preis an die Stadt zurück.
9. Mit der gemeinwohlorientierten Entwicklung z.B. des Otto-Langen-Quartiers in Mülheim sowie des Quartiers Liebigstraße/ ehemaliger Schlachthof und der Nutzung leerstehender Gebäude, erste Zeichen für eine Wohnungsbauwende zu setzen! Zudem soll der Rat die Verwaltung mit der Identifizierung solcher Grundstücke beauftragen.
10. Unterstützung von Initiativen auf Bundesebene zur Wiedereinführung eines gemeinnützigen Wohnungsbaues, zur Legitimierung und Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts, zur Förderung seriellen Bauens und für die Möglichkeit von Enteignungen und Bauverpflichtungen bei Aufstockungen.

Literaturauszug:

- (1) Umweltbundesamt, Daten Wohnfläche, vom 8.12.2021
- (2) Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU, Stellungnahme, Wohnungsneubau langfristig denken-Für mehr Umweltschutz und Lebensqualität in den Städten, Nov. 2018, <http://www.umweltrat.de>
- (3) Julika Wilken, Städtische Nachverdichtung am Beispiel Köln-Sülz, Forschungsmodul TU Darmstadt, 2019
- (4) Endbericht Studierende Bergische Uni Wuppertal, Nachverdichtungspotenziale in Köln, Potenzialanalyse anhand von drei Kölner Stadtquartieren, Betreuer, Prof. Dr.-Ing. Guido Spars, Victoria Kunz, WS 2015/2016
- (5) TU Darmstadt, Pestel Institut Hannover, Deutschlandstudie 2015, Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen, 29.2.2016
- (6) TU Darmstadt, Pestel Institut Hannover, Deutschlandstudie 2019, Wohnraumpotentiale in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden, 19.2.2019
- (7) SRU, Umweltgutachten 2016, Impulse für eine integrative Umweltpolitik
- (8) Uwe Jean Heuser, Nichts für Betonköpfe, Der deutsche Klimapapst John Schellnhuber möchte mit natürlichen Baustoffen das Klima retten, Die Zeit, Ausgabe Nr. 17 vom 22.4.2021
- (9) Michael Ludwig, Das Wiener Modell- der soziale Wohnungsbau in Wien, in: BDB, Hrsg.: Jahrbuch 2017,
- (10) Benno Stieber, Konsens statt Enteignung, taz vom 20.8.2021
- (11) Dietrich Heißenbüttel, Modell Zürich, Kontext, Ausgabe 541, Onlinemagazin Stuttgart, 14.8.2021
- (12) Stadtstrategie "Kölner Perspektiven 2030+

Sowie Papiere des Deutschen Städtetages und des Netzwerkes Immobilien und Wohnbund

Anmerkungen und Diskussionsbeiträge aus Köln:

Jörg Frank

Utz Ingo Küpper

Bodo Marciniak

Erwin Rothgang

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband NRW e.V.
Kreisgruppe Köln
Fon: 0221 – 724710
Bürozeiten: Mo+Do von 10-13 Uhr

Besuchen Sie uns auch im Internet:
www.bund-koeln.de
www.facebook.com/bund_koeln
twitter.com/bund_koeln
www.instagram.com/bund_koeln

Der BUND ist ein unabhängiger Mitglieder-Verband. Helfen Sie mit – werden Sie jetzt Mitglied oder unterstützen Sie unsere Arbeit mit einer Spende! www.bund-koeln.de/spende > Verwendungszweck „Kreisgruppe Köln“