

An

Die Vorsitzende und die stellvertretenden Vorsitzenden des STEA,
die Leitung des Stadtplanungsamtes,
den Bezirksbürgermeister Rodenkirchen,
die Fraktionsvorsitzenden in der BV 2

nachrichtlich: d.i.i. Projektentwicklung

Köln, den 31. Oktober 2023

**Stellungnahme des Bürgervereins Köln Bayenthal-Marienburg zur Quartiersentwicklung
„Wohnpark Bayenthal“ durch die Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.) hat das Grundstücksareal „Wohnpark Bayenthal“ mit 623 Bestandswohnungen im Frühjahr 2022 erworben und beabsichtigt nun eine erhebliche bauliche Verdichtung. Dazu liegt uns eine „Projektvorstellung“ vom 21.09.23 vor, die auch Bezirks- und Ratspolitik bekannt ist und zu der wir wie folgt Stellung nehmen möchten.

Zusammenfassung

Bayenthal ist bereits überproportional stark bebaut, verfügt über sehr wenig öffentliches Grün und verträgt daher nur noch sehr moderate Verdichtungen, die ausschließlich durch Aufstockungen und keinesfalls durch Beanspruchung verbliebener Freiflächen entstehen sollten. Für den Wohnpark dürfen deshalb die von der Baunutzungsverordnung vorgesehenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2, maximal 1,6, nicht überschritten werden. Nach gegenwärtiger Rechtslage ist die geplante Bebauungsdichte unzulässig und die Berufung auf die Regelungen für „urbanes Gebiet“ nicht möglich, weil dafür die erforderliche Festsetzung dieser Gebietskategorie durch einen Bebauungsplan fehlt. Größere Entwicklungen sollten über ein Bebauungsplanverfahren eine umfassende Bewertung aller Gemeinwohlaspekte und eine Öffentlichkeitsbeteiligung sicherstellen und die Maßstäbe des kooperativen Baulandmodells vollumfänglich berücksichtigen.

Ausgangslage

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist aktuell sehr groß und somit stellt die Schaffung neuen Wohnraums eine zentrale Herausforderung für Bund, Land und Kommunen dar. Neben hohen Zinsen und Baukosten wirkt sich der Umgang mit Flächenknappheit hierbei besonders problematisch aus. Daher liegt es nahe, die bauliche Verdichtung von innerstädtischen Grundstücksflächen vorrangig zu behandeln und zu fördern. Gesetzliche Empfehlungen und erst jüngst entwickelte Maßstäbe wie das kooperative Baulandmodell dürfen hierbei aber keinesfalls nach Belieben ausgelegt werden, denn auch deren Ziele sorgen insbesondere für ein nachhaltig funktionierendes Wohnangebot und -umfeld.

Eine augenblickliche Mangellage darf somit nicht Maßstäbe nachhaltiger Entwicklungen gefährden. Vor diesem Hintergrund bewerten wir das Vorhaben entsprechend der nachfolgenden Aspekte.

Das Umfeld

Bayenthal hat in den vergangenen 10 Jahren bereits eine erhebliche Verdichtung erfahren. So ist die Bewohnerzahl von 2010 (ca. 8.500) bis heute (ca. 11.100) um 30% angewachsen, ohne dass jedoch Infrastrukturen wie Schulangebote entsprechend angepasst wurden. Hinsichtlich der Bevölkerungsdichte liegt Bayenthal mit 8.730 Einwohnern/m² bereits auf Platz 10 von insgesamt 86 Kölner Stadtteilen und erheblich über dem Durchschnitt von 2.700 (Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Kölner Stadtteilinformationen Zahlen 2022). Ein weiterer deutlicher Zuwachs würde nicht nur die infrastrukturellen Kapazitäten weiter überlasten, sondern auch die Heterogenität im Quartier unausgewogen steigern. Denn neben den bereits stark verdichteten Mischgebietsflächen entlang des Rheins und den bestehenden Hochhausbebauungen des Wohnparks liegen Quartiere wie das Dichterviertel, die durch niedrige Reihenhausbebauung geprägt sind, sowie zahlreiche denkmalgeschützte dreigeschossige Wohnbauten. Eine Mischung, die nicht weiter überstrapaziert werden darf, sonst wird aus Durchmischung Entmischung, wie an anderen Stellen Kölns zu beobachten.

Bauplanungsrechtliche Einordnung

Bereits zum 1.1.1969 trat die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Kraft, die Bauflächen und Baugebiete nach ihrer allgemeinen und besonderen Art baulicher Nutzung kategorisierte. Somit musste die Allianz AG als Errichter des „Bayenthaler Wohnparks“ bereits in den 1970er Jahre das Höchstmaß der baulichen Nutzung von Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 für „vorwiegend dem Wohnen dienender Flächen“ berücksichtigen. In den vergangenen 15 Jahren kam es zu sukzessiven Abverkäufen von Grundstücksteilen, deren bauliche Ausnutzung singulär betrachtet deutlich unterhalb der Ausnutzung der ursprünglichen Gesamtmaßnahme lag. Die Folge: das Maß der baulichen Nutzung wuchs für die verbliebenen Grundstücksflächen überproportional an, laut d.i.i auf derzeit GFZ 1,9 (!).

Da hierdurch die Maßgaben für die Zuordnung der Gebietskategorien reine und allgemeine Wohngebiete (WR, WA) überschritten wurden, wird nun eine Zuordnung in die 2017 neu eingeführte Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) vom Investor argumentiert, die ähnlich eines Kerngebietes Höchstmaße von GFZ 3,0 zulässt – also dem 2,5-fachen der eigentlichen Obergrenze für Wohnbauflächen. Diese Herleitung ist absurd: Erst wirtschaftliche Optimierung durch Abverkauf von unterentwickelten Teilflächen und dann die hierdurch eingetretene Überschreitung baulicher Maße als Begründung weiterer Ausnutzungen heranziehen?!?

Zudem wünscht der Investor eine Baurechtschaffung nach § 34 BauGB zu erreichen, bei der er als Maßstab der baulichen Nutzung und Bauweise als „nähere Umgebung“ wiederum die eigene bereits überproportional verdichtete Grundstücksfläche heranzieht. Ein Perpetuum mobile der Verdichtungsargumentation.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln mit Gebietszuordnung „Wohnbaufläche“ für das Gebiet des Wohnparks Bayenthal

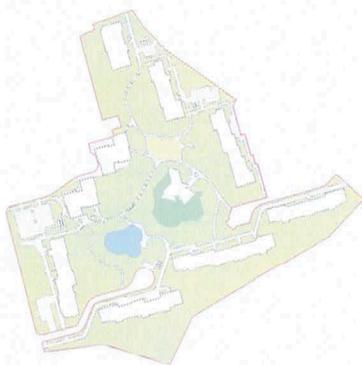
Die vorgesehene Verdichtung ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Die Klassifikation von Gebieten erfolgt regelmäßig durch Bebauungsplan, § 1 Abs. 3 BauNVO, den es hier nicht gibt. Daneben gibt es sogenannte faktische Baugebiete, bei denen der entstandene Zustand einer der Kategorien zugeordnet wird mit Folgen für die Zulässigkeit von Baugebieten (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB). "Faktisches Baugebiet" ist, wie die Stellungnahme darlegt, für den Wohnpark jedenfalls eine der Wohngebietsarten. Ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO das die von D.I.I. gewünschte Baudichte von fast GFZ 3,0 ermöglichen würde, kann aber nicht als „faktisches Baugebiet“ entstehen, das hat der Gesetzgeber ausdrücklich ausgeschlossen (§ 34 Abs. 2 i.V.m. §245 c Abs. 3 BauGB), wovon auch Lenz und Johlen ausgehen.

Wir erachten die Einstufung als „besonderes Wohngebiet“ mit Orientierungswerten von GFZ 1,6 als das gebotene Höchstmaß baulicher Nutzung, bei denen man im Gegenzug zu Selbstverpflichtungen auch die ehemals durch Vereinigungsbaulast verbundenen Grundstücksflächen mit in die Betrachtung einbeziehen könnte.

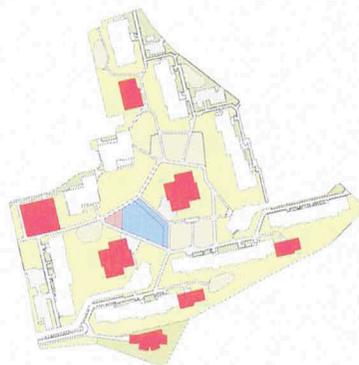
Flächenversiegelung und Grünanlage

Bayenthal verfügt über vergleichsweise wenig öffentliche Grün- und Erholungsflächen von nur ca. 4 % (Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Kölner Stadtteilinformationen Zahlen 2022). Der „halböffentlichen“ Grünanlage des Wohnparks kommt daher eine große Bedeutung als Ergänzung dieser wenigen Flächenangebote zu. Darüber hinaus hat sich hier in den letzten Jahrzehnten ein großer schützenswerter Baumbestand entwickelt, der auch zahlreichen Tieren und Singvögeln Rückzugsraum bietet. Die Grünanlage des Wohnparks ist aber vor allem der Garant für Wohnqualität im Kern dieser bestehenden Hochhauslandschaft und Ausgleich für die hohe bestehende Geschossflächenzahl. Blickbeziehungen zwischen Wohneinheiten und auf hoch aufwachsende Gebäudekörper werden unterbunden, Schall absorbiert, schattenspendende Bäume sorgen für ein ausgewogenes Klima.

Die Neubauplanungen außerhalb bereits bebauter Grundflächen zerstören diese Qualitäten. Neben langfristiger Flächenversiegelung durch ergänzende Neubaukörper und Verkehrswege würden auch Baustelleneinrichtungsflächen weite Teile der Grünanlagen und wesentlichen Baubestand irreparabel beanspruchen.



Bestand



Konzept

Abbildungen der d.i.i. Präsentation zum Freiraumkonzept mit ergänzender Hervorhebung der beabsichtigten Neubauflächen (rot).

Darstellungen der d.i.i. Präsentation, die nur eine um 6% anwachsende Flächenversiegelung ausweisen, sind geschönt, da hierbei z.B. Freiflächen der ehemaligen KiTa als versiegelte Flächen angesetzt wurden. Zudem wird darüber hinweggetäuscht, dass fast 4.000 m² Grundfläche neu bebaut werden sollen und insgesamt über 20.000 m² Fläche durch Bebauung, Umgestaltung und Baustellenbetrieb beansprucht würden, also weit über die Hälfte der un bebauten Grundstücksfläche.



Darstellung der gemäß d.i.i. Konzept voraussichtlich durch Bebauung, Umgestaltung und Baustellenbetrieb beanspruchten Flächen.

Soziale Infrastruktur und Wohnraumangebot

Jede Wohnbauentwicklung größeren Umfangs sollte sinnvolle Maßstäbe des kooperativen Baulandmodells berücksichtigen, ungeachtet des Genehmigungsverfahrens. Im vorliegenden Fall wünscht die d.i.i. eine Baurechtschaffung nach §34 BauGB, bietet aber entsprechende Selbstverpflichtungen über einen städtebaulichen Vertrag an. Während den Empfehlungen zu Kindertageseinrichtungen und Spielplatzflächen darin augenscheinlich entsprochen wird, sieht der Vertragsentwurf vor, einen Anteil von 30% der Geschossflächen der Neuerrichtungen als geförderten Wohnraum anzubieten, diesen jedoch wahlweise auch in Bestandsgebäuden unterzubringen. Dies würde den Aspekt günstigen Wohnraumangebotes konterkarieren, da nicht etwa günstiger Wohnraum neu geschaffen, sondern bestehender Wohnraum mit moderaten Preisen gegen geförderten Wohnraum getauscht würde.

Darüber hinaus behält sich die d.i.i. nach eigenen Angaben vor, bestehende wie neue Gebäude später einer Aufteilung zu unterziehen und Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die hierdurch entstehenden großen Wohnungseigentümergeinschaften wären insbesondere mit Sanierungsmaßnahmen völlig überfordert. Der dann drohende Sanierungsstau, erhebliche Hausgeldumlagen und uneinheitliche Betreiberkonzepte dürften erhebliche unumkehrbare Probleme auslösen, die sich auf ganz Bayenthal auswirken könnten. Daher sollte neben den Auflagen des Baulandmodells unbedingt auch ein Umwandlungs- und Aufteilungsverbot berücksichtigt werden.

All diese Aspekte werden beim vorliegenden Konzept der d.i.i. nicht berücksichtigt, weswegen wir dieses in der vorliegenden Fassung ablehnen müssen. Da alle vorgetragenen Aspekte überparteiliche Akzeptanz finden dürften, hoffen wir dabei auf breite Unterstützung – sowohl auf Bezirks- wie auch auf Rats- und Verwaltungsebene.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Berthold Hannes
1. Vorsitzender

Helgard Heckendorff
2. Vorsitzende