

Herrn Amtsleiter
Klaus Harzendorf
Stadthaus Deutz - Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Köln, den 29.07.2020

Stellungnahme der köln ag (Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen e.V.) zum Entwurf einer neuen Stellplatzsatzung der Stadt Köln

Sehr geehrter Herr Harzendorf,

wir kommen zurück auf das Arbeitsgruppengespräch vom 30.06.2020 in der o.g. Angelegenheit. Wie vereinbart nehmen wir zu den angeschnittenen Fragen Stellung und bitten um Berücksichtigung bei der Vorlage.

Wir bitten um Verständnis, dass wir uns doch zu einer gesonderten Stellungnahme entschieden haben. Die WIK wird oder hat ebenfalls eine Stellungnahme vorbereitet.

Zur köln ag gehören 58 Wohnungsunternehmen in Köln und Umland. Unsere Mitglieder verfügen über einen Bestand von rund 100.000 Wohnungen im Kölner Stadtgebiet. Dies entspricht einem Anteil von ca. 25% des gesamten Kölner Mietwohnungsbestandes.

Wir haben umfangreiche und langjährige Erfahrungen bei der Schaffung von Wohnraum in allen Stadtteilen Kölns und in allen Wohnungsmarktsegmenten (freifinanzierter Mietwohnungsbau, Sozialwohnungen, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen). Da wir in unserer überwiegend bestandshaltenden Eigenschaft langfristige Interessen verfolgen, ist uns die Nachfrage nach Stellplätzen nicht nur bei der Erstellung, sondern während der gesamten Nutzungsdauer bekannt und wichtig! Niemand in Köln kennt die Anforderungen des Marktes deshalb besser als die Mitglieder der köln ag.

Wir begrüßen und unterstützen hierbei ausdrücklich die Bemühungen der Stadt, eine den zukünftigen Erfordernissen entsprechende Stellplatzsatzung zu erlassen. Der Bau von Stellplätzen, vor allem in Tiefgaragen, ist allerdings ein erheblicher Kostenfaktor bei Neubauvorhaben. Umso mehr ist auf eine bedarfsgerechte Größe zu achten.

Im Folgenden wird auf einzelne wichtige Paragraphen des Entwurfs eingegangen.

Die nachfolgend aufgeführten Festlegungen begrüßen wir ausdrücklich:

- § 2 Abs. 3
keine Herstellungspflicht bei Ausbau von Dachgeschossen / Aufstockung
- § 2 Abs. 4
Kfz-Stellplatz für Menschen mit Behinderungen
- § 3 Abs. 3 /4
Ausnahmeregelung per Gutachten

- § 3 Abs. 5
Unzulässigkeit nicht notwendiger Stellplätze
- § 5 Abs. 5
Vorrüstung auf E-Mobilität

Bei den nachfolgenden Regelungen bitten wir jedoch um Überarbeitung:

- § 5 Abs. 3
Fahrradabstellanlagen sollen die Abmessungen von mindestens 2,00 m x 0,75 m pro Fahrrad zzgl. der jeweils notwendigen Verkehrsfläche aufweisen müssen. Insbesondere in verdichteten Gebieten mit einer hohen Wohnflächenausnutzung ist das eine teils nicht zu lösende Herausforderung (die dann erforderliche Lösung, Verzicht auf Wohnungen, ist keine wirkliche). Die angedachten Quoten werden akzeptiert, es wäre aber zielführend, die o.a. m²-Forderung als Grundsatz zu formulieren und die Ausnahme, geeignete Fahrradparksysteme mit einer höheren Abstellichte zuzulassen, aufzunehmen.
- § 8 Abs. 2
Anpassung der Ablösebeträge entsprechend des Baukostenindex

Da es verschiedene Indizes gibt, wäre hier konkret zu nennen, welcher Index gemeint ist (Verweis auf die entsprechende Publikationsreihe des Statistischen Bundesamtes)
- § 11
Übergangsvorschriften

Es sollte gewährleistet werden, dass auch bereits eingereichte Bauanträge unter die Vorschriften der neuen Satzung fallen können, ggf. per Nachtrag. Dies muss bereits während des Satzungsverfahrens verbindlich von Verwaltung und Politik signalisiert werden.

Ansonsten besteht die Gefahr, dass Bauanträge zurückgehalten werden.
- Anlage 1
Richtzahlliste
 - o Kleine Wohnungen

Für das Segment der 2-3 Zimmer Wohnungen (also 50-75 qm) wäre eine Senkung der Quote u.E. begrüßenswert.
 - o Geförderter Wohnungsbau

Die Abminderung bei geförderten Wohnungen ist zu begrüßen.

In anderen Städten ist die Quote allerdings deutlich niedriger (Hannover max 0,5, München bis zu 0,3, in Stuttgart 0 %). Insofern wäre es zu begrüßen, wenn die Quote von 0,8 noch unterschritten wird. Unser Vorschlag liegt bei 0,5.

Zu beachten ist, dass im Sozialen Wohnungsbau die maximale Größe von barrierefreien (mit Badewanne) bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen für eine Person bei 52 bzw. 55 qm liegt. Insofern wäre es sinnvoll, dass in diesen besonders gelagerten Fällen ebenfalls die Quote von 50 % anzuwenden ist. Des Weiteren wäre im Sozialen Wohnungsbau die

Quote von 50 % auch für die 2-Zimmer-Wohnungen anzuwenden, hier wohnen höchstens 2 Personen.

Ein Verzicht auf einen Ablösebetrag für geförderte Wohnungen wäre zu begrüßen.

- Anlage 3

Abminderungsfaktoren

- o Die Abminderungsfaktoren sollen erst ab einer Größe von 81 Stellplätzen gelten, das ist nicht zielführend, gerade in innerstädtischen verdichteten Gebieten ist es nicht verständlich, warum nicht auch kleinere Anlagen davon profitieren sollen.

Unsere Ergänzungen

- Quartiersgaragen

In Quartiersgaragen werden für neue Stadtquartiere an zentralen Punkten mehrgeschossige Parkieranlagen erstellt. Diese werden von allen Nutzern des Viertels (Bewohner, Besucher, Beschäftigte) zu unterschiedlichen Zeiträumen genutzt, so dass es zu Einspareffekten an ober- und unterirdischer Fläche kommt. Ein Beispiel aus dem Ausland ist die Seestadt Aspern. Wie wird hiermit umgegangen?

- „besondere Wohnformen“

Aus unserer Sicht wäre es wichtig, besondere Wohnformen ausdrücklich in der Satzung zu erwähnen und mit Reduktionsfaktoren zu belegen. Hierzu zählen insbesondere Wohnformen für Senioren.

- Büro /Verkaufsstätten/Gewerbe

Dem schon aktuell eingetretenen und sich noch stärker verändernden Nutzerverhalten muss bei diesen Bauformen unseres Erachtens ebenfalls - durch Reduktionen der erforderlichen Stellplätze - in der Satzung Rechnung getragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Namen des gesamten Vorstandes



Martin Frysch
(stellv. Vorsitzender)