

Stellungnahme der Wohnungsbauinitiative (WIK) Köln zur Beschlussvorlage „Wohnungsbau-Turbo für Köln – Leitlinien zur Anwendung“

Die WIK Köln begrüßt ausdrücklich, dass die Stadt Köln mit dem Wohnungsbau-Turbo ein Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus einsetzen will. Die vorliegende Beschlussvorlage schöpft dieses Potenzial jedoch nicht aus. Im Gegenteil: Sie verengt die gesetzlich eröffneten Spielräume erheblich und verlagert zentrale Entscheidungen von der Politik in die Verwaltung.

Der Wohnungsbau-Turbo ist vom Gesetzgeber bewusst als **Ausnahme- und Flexibilisierungsinstrument** geschaffen worden. Ziel ist es, politische Entscheidungen zugunsten zusätzlicher Wohnbauvorhaben auch dort zu ermöglichen, wo bestehendes Planungsrecht bislang hemmend wirkt. Diese politische Gestaltungsfreiheit wird durch die Kölner Leitlinien erheblich eingeschränkt.

1. Politische Entscheidungsspielräume stärken statt vorab begrenzen

Die Beschlussvorlage bindet die Zustimmung der Stadt eng an eine Vielzahl abstrakter Leitbilder, Konzepte und Programme. Damit wird die Entscheidung über große Wohnungsbauvorhaben faktisch vorstrukturiert – zulasten des Rates und des Stadtentwicklungsausschusses. Gerade beim Wohnungsbau-Turbo muss jedoch gelten: **Die politischen Gremien sollen im Einzelfall entscheiden können**, ob größere Vorhaben trotz Zielkonflikten politisch gewollt sind. Die Leitlinien dürfen diese Entscheidung nicht vorwegnehmen. Statt immer neuer materieller Maßstäbe braucht es **klare, transparente Prozesse**, die politische Abwägungen ermöglichen – nicht ersetzen.

2. Keine faktischen Flächen-Tabus

Die vorgesehene Beschränkung auf Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan für Wohnen vorgesehen sind, widerspricht dem Kern des Instruments. Der Wohnungsbau-Turbo soll gemäß § 246e BauGB n.F. gerade dort greifen, wo bestehendes Planungsrecht Wohnungsbau verhindert. Dies schließt auch Flächen und städtebauliche Situationen in bisher gewerblich genutzten Strukturen ein, die sich für eine Mischnutzung aufgrund geänderter Rahmenbedingungen aufdrängen bzw. öffnen können.

Eine pauschale Ausklammerung innenbereichsnaher Außenbereichsflächen oder nicht vorgezeichneter Standorte nimmt der Politik die Möglichkeit, **situativ tragfähige Standortentscheidungen** zu treffen. Dies betrifft vor allem Flächen, die im geänderten Regionalplan als Siedlungsflächen ausgewiesen sind.

Das Gleiche gilt in ähnlicher Weise für die Absicht, die Anwendung des Bauturbos u.a. von einer „Empfehlung wohnbaulicher Entwicklungen im Innenentwicklungsplan“ abhängig zu machen. Der Wohnungsbauturbo sollte für pragmatische Standortentscheidungen ohne Beschränkungen durch eine schematische Bewertung des Stadtgebietes offenstehen.

3. Auch schrittweise Verbesserungen zulassen

Die Orientierung am Idealbild ganzer Quartiere führt dazu, dass kleinere oder mittlere Vorhaben systematisch entwertet werden. Der Wohnungsbau-Turbo muss aber auch dort greifen können, wo **schrittweise Verbesserungen** realistisch sind. Nicht jedes Projekt kann oder muss ein ganzes Quartier „qualifizieren“.

4. Planungskonflikte politisch lösen – nicht vermeiden

Die Leitlinien schließen Vorhaben aus, sobald planungsrechtliche oder städtebauliche Konflikte erkennbar werden. Damit wird der Wohnungsbau-Turbo auf konfliktfreie Sonderfälle reduziert. Gerade bei größeren Wohnungsbauvorhaben ist es jedoch Aufgabe der Politik, **Konflikte bewusst zu entscheiden** und sie gegebenenfalls durch flankierende Planung zu lösen. Alte Planungskonzepte dürfen dabei kein Selbstzweck sein.

5. Wirtschaftliche Realitäten ernst nehmen

Zusätzliche Verpflichtungen, enge Fristen und unbestimmte projektbezogene Auflagen bergen das Risiko, Investitionen weiter zu erschweren. Der Wohnungsbau-Turbo darf nicht als Gegenleistungssystem verstanden werden, bei dem Flexibilität erst „verdient“ werden muss. Er ist ein gemeinsames Instrument von Stadt und Wohnungswirtschaft zur Bekämpfung des Wohnungsmangels, der flexibel und projektbezogen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Fazit

Die Wohnungsbauinitiative (WIK) Köln appelliert an Rat und Verwaltung, die Leitlinien zum Wohnungsbau-Turbo nachzuschärfen. **Mehr politische Entscheidungsfreiheit, weniger vorwegnehmende Einschränkungen und ein klarer Fokus auf Ermöglichung statt Absicherung** sind notwendig, damit das Instrument seinen Zweck erfüllt. Der Wohnungsbau-Turbo braucht Mut zur Entscheidung – und Vertrauen in die politische Verantwortung des Rates.

Konkret fordert die WIK:

- Streichung der städtebaulichen Zielsetzungen als strikte Voraussetzung für eine Zustimmung!
- Mehr politische Entscheidungsfreiheit - weniger verwaltungsbehördliche Schranken!
- Keine kategorischen Flächen-Tabus! Auch Außenbereichsflächen und gewerblich strukturierte Bereiche müssen mit dem Bau-Turbo entwickelt werden können.
- Der Bau-Turbo steht nicht in Widerspruch zu städtebaulicher Qualität! Die Leitlinien dürfen die städtebaulichen Anforderungen nicht künstlich überhöhen. Auch schrittweise Verbesserungen städtebaulicher Ausgangslagen sind wünschenswert.

Köln, 14. Februar 2026

Wohnungsbauinitiative Köln
Der Vorstand

Stefan Rappen

Petra Edelbluth

Holger Coers