

---

# Die Ideen im Kommunalwahlprogramm der **FDP** im Praxis-Check

---

## **1. Abschaffung städtischer Zusatzvorgaben über Bundes- und Landesrecht hinaus („Lex Colonia“)**

Ein klarer Befreiungsschlag für den Wohnungsbau. Die städtische Praxis, übergeordnete Bauvorgaben noch mit zusätzlichen Anforderungen zu verschärfen, hat viele Investoren ausgebremst oder ganz abgeschreckt. Brandschutz, Fassaden, Artenschutz – oft werden hier überzogene Maßstäbe angesetzt, die weder gesetzlich gefordert noch wirtschaftlich vertretbar sind. Die FDP erkennt dieses Problem richtig – der Vorschlag, alle städtischen Sonderwege zurückzuschneiden, ist ein deutliches Signal an die Bauwirtschaft. Eine Baupolitik mit Maß und Mitte ist überfällig. Wichtig ist, dass diese Rückführung auch konkret und konsequent umgesetzt wird, sonst bleibt es bei einem liberalen Lippenbekenntnis.

## **2. Bauvorhaben konstruktiv begleiten, Genehmigungsprozesse beschleunigen, digitale Bauakte, One-Stop-Agency**

Ein Wunschzettel, der die Realität treffend beschreibt: Genehmigungsverfahren sind zu langsam, zu undurchsichtig, zu kompliziert. Die FDP bietet hier einen praktikablen Werkzeugkasten: eine digitale Bauakte, zentrale Ansprechpartner und klarere Ermessensspielräume zugunsten des Wohnungsbaus. Das sind keine revolutionären Ideen, aber sie sind umsetzbar und effektiv, wenn die Verwaltung mitzieht. Besonders die One-Stop-Agency könnte viel Frust vermeiden, da aktuell oft niemand genau weiß, wer eigentlich entscheidet. Der Hebel liegt hier klar bei Ressourcen, interner Koordination und Führungskultur. Wenn die FDP es schafft, diese Verwaltungsreform anzuschieben, wäre das der Richtungswandel für alle Bauakteure in Köln.

## **3. Mehr Flächen für den Wohnungsbau – neue Stadtteile, z. B. Kreuzfeld, Infrastruktur mitplanen**

Ein klares Bekenntnis zur Flächenentwicklung – das ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft ein starkes Signal. Die Erschließung neuer Gebiete ist dringend nötig, um den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu reduzieren. Entscheidend wird sein, ob es gelingt, Planung und Umsetzung zu beschleunigen. Solche Großprojekte dauern oft Jahrzehnte, weil politische Einigkeit, Flächenverfügbarkeit und Bürgerbeteiligung nicht synchron laufen. Zur Umsetzung braucht es eine verbindliche Projektsteuerung mit festen Zeitrahmen.

---

#### **4. Kreative Nachverdichtung: Aufstockung, Baulückenschluss, höher bauen, mehr Hochhäuser**

Ein äußerst sinnvoller Ansatz, um innerstädtisch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aufstockung, Baulückenschluss und maßvolle Hochhäuser sind machbar und klimafreundlich – doch sie werden in Köln zu oft durch Bedenken ausgebremst. Die FDP spricht hier gezielt die wichtigsten Instrumente für schnellen Wohnraumgewinn an. Besonders wichtig: Hochhäuser dürfen nicht tabuisiert werden, sondern müssen als Teil eines modernen Stadtbilds gedacht werden – sofern sie betriebswirtschaftlich machbar sind. Die Begrünung von Dächern und Fassaden als Ausgleich ist ebenfalls ein intelligenter Ansatz. Entscheidend ist, dass Bauherren Planungssicherheit erhalten und nicht in langwierigen Auseinandersetzungen mit Umwelt- oder Anwohnerinteressen hängen bleiben. Es braucht politischen Rückhalt und eine mutige Verwaltung. Zudem mag es Potenziale durch die Verdichtung im Innenbereich geben – wir werden aber das Wohnraumproblem ohne die Entwicklung von Flächen im Außenbereich nicht lösen.

#### **5. Vielfältige Wohnformen, auch Einfamilienhäuser und serielle Bauweisen**

Ein realistisches und gleichzeitig menschenzentriertes Wohnkonzept. Die FDP erkennt, dass viele Familien in Ballungsräumen Einfamilienhäuser bevorzugen – gerade am Stadtrand. Diese Nachfrage zu ignorieren, wäre wohnungspolitisch blind. Gleichzeitig setzt sie auf serielle Bauweisen zur Kostenreduktion – ein längst überfälliger Schritt, der aus Sicht der Projektentwickler große Chancen bietet. Entscheidend ist, dass Flächen dafür zur Verfügung gestellt werden. Wer günstigen Wohnraum fordert, muss auch industrielle Methoden zulassen. Die FDP bringt hier ein pragmatisches Verständnis von Wohnvielfalt mit – das könnte Köln aus der wohnungspolitischen Schieflage helfen.

#### **6. Wohneigentum fördern, Grunderwerbsteuer-Freibetrag von 500.000 Euro für Ersterwerb**

Ein überfälliger Vorstoß. In Köln wird Eigentum systematisch verteuert – durch hohe Nebenkosten, Grunderwerbsteuer und Baulandpreise. Die FDP setzt mit einem Freibetrag ein richtiges Signal an junge Familien und Mittelschichtshaushalte: Eigentum ist wieder erreichbar. Das stärkt die Eigenverantwortung, stabilisiert Quartiere und entlastet langfristig den Mietmarkt. Für die WIK ist klar: Ohne Eigentumsförderung wird sich die soziale Balance in der Stadt weiter verschieben. Wichtig ist allerdings, dass dieser Vorschlag auch auf Landesebene durchsetzbar ist. Köln braucht dabei Partner in Düsseldorf, sonst bleibt der Freibetrag eine liberale Idealvorstellung ohne Wirkung.

---

## 7. Öffentlich geförderten Wohnungsbau wirksam gestalten

Fördern statt überfordern ist ein wirtschaftlich tragfähiger Ansatz für den sozialen Wohnungsbau. Die FDP setzt auf marktwirtschaftlich realistische Ansätze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und hebt richtigerweise hervor: Ohne attraktive Rahmenbedingungen für private Investoren wird keine zusätzliche Wohnung gebaut. Statt starrer Quoten oder überbordender Auflagen fordert sie gezielte Anreize, insbesondere für private Kleininvestoren – ein Punkt, den die WIK ausdrücklich begrüßt. Auch die Forderung nach dynamischen Förderkonditionen, die flexibel auf Zins- und Kostenentwicklungen reagieren, entspricht genau dem, was derzeit gebraucht wird. Der Fokus auf Subjektförderung (Wohngeld) statt Massenvergabe von Wohnberechtigungsscheinen setzt auf gezielte Unterstützung statt Gießkanne. Aus Sicht der WIK ist diese Position praxisnah, investorenfreundlich und geeignet, den sozialen Wohnungsbau nachhaltig in Gang zu bringen.

## 8. Entfesselungsbeschluss: Aussetzung von Konzeptvergaben, Milieuschutz & Kooperativem Baulandmodell für 5 Jahre

Ein radikaler, aber wirksamer Vorschlag. Die Vielzahl an planungspolitischen Instrumenten wie Milieuschutz, Konzeptvergabe und Baulandmodell mag gut gemeint sein, blockiert aber häufig die dringend benötigte Wohnraumschaffung. Die FDP benennt diesen Zielkonflikt offen und schlägt vor, diese Instrumente für fünf Jahre auf Eis zu legen, um den Fokus auf Baulandentwicklung und Genehmigung zu legen. Das ist ein mutiger Schritt, der aus Sicht der Wohnungswirtschaft absolut nachvollziehbar ist. Solange Investoren nicht wissen, was sie auf einer Fläche dürfen und wie lange es dauert, bleibt die Baupipeline leer. Eine temporäre Entbürokratisierung könnte Köln dringend benötigte Luft verschaffen.

## 9. Wohnen und Arbeiten zusammen denken – Mischnutzung in neuen Quartieren fördern

Ein klarer Pluspunkt für moderne Stadtentwicklung: Wohnen und Arbeiten nicht mehr trennen, sondern intelligent kombinieren. Die Trennung in reine Wohn- oder Gewerbegebiete ist überholt – kurze Wege, flexible Arbeitsplätze und multifunktionale Räume sind heute gefragt. Für Projektentwickler bietet die Mischnutzung interessante Chancen, insbesondere durch neue Nutzungskonzepte (z. B. Co-Working + Wohncluster). Entscheidend ist, dass die Stadt nicht durch rigide Lärmschutzregelungen oder starre B-Pläne den Spagat unmöglich macht. Die FDP liegt mit dieser Forderung auf Linie moderner Stadtplanung. Es braucht aber konkrete Flächenausweisungen und planungsrechtliche Offenheit, sonst bleibt die Idee eine schöne Theorie.

---

## **10. Bessere Planungskultur, klare Kompetenzverteilung, Zeit-Maßnahmen-Pläne**

Ein fundamentaler Hebel für bessere Ergebnisse. Köln leidet nicht an fehlenden Konzepten, sondern an schlechter Umsetzung. Zuständigkeiten sind unklar, politische Zielkonflikte lähmen Verfahren, Verantwortlichkeiten werden abgeschoben. Die FDP trifft ins Schwarze: Es braucht eine Kultur, in der Planungen effizient, verbindlich und transparent ablaufen – mit klaren Timelines, Verantwortlichen und Erfolgskriterien. Ein Zeit-Maßnahmen-Plan für städtebauliche Großprojekte ist überfällig. Für Bauträger ist Planbarkeit der Schlüssel, damit der Wohnungsbau kein Risiko-Investment ist. Das Ziel ist keine neue Planungsideologie, sondern pragmatisches Projektmanagement. Gute Planung ist die beste Wohnungsbaupolitik.

## **11. Erbbaurecht nur ausnahmsweise anwenden, nicht als Standard**

Ein mutiger, aber nachvollziehbarer Kurs. Das Erbbaurecht wird zwar oft als Allheilmittel gefeiert, in der Praxis erschwert es jedoch Finanzierung, schreckt viele Investoren ab und verteuert Eigentumsbildung. Die FDP benennt das Problem klar: Banken geben geringere Beleihung, Eigentum wird zum Luxus für Großinvestoren. Für viele Projektentwickler ist Erbpacht nur bei Top-Lagen tragbar, ansonsten bedeutet sie Unsicherheit, Ertragsminderung und hohen Abstimmungsaufwand mit dem Grundstückseigentümer. Der Vorschlag, das Erbbaurecht nur für besondere Ausnahmefälle zu nutzen, ist konsequent – und ein klares Bekenntnis zum Ziel, mehr bezahlbares Eigentum zu ermöglichen. Köln braucht Baurecht, kein Baurecht light.

## **12. Erhalt urbaner Vielfalt, Nutzung von Industrieflächen, privat-städtische Kooperation fördern**

Ein zentraler Aspekt lebendiger Stadtentwicklung. Die Umnutzung brachliegender Industrieflächen ist in Köln ein riesiges Potenzial, das oft durch Altlasten, Lärmgrenzen oder fehlende Abstimmungen blockiert ist. Die FDP setzt auf private Initiative, will aber auch die städtische Beratung ausbauen – ein wichtiger Schritt, um kooperative Modelle, Genossenschaften und Baugruppen zu unterstützen. Der richtige Ansatz: nicht alles staatlich organisieren, sondern gute Partnerschaften ermöglichen. Entscheidend wird sein, ob die Verwaltung in der Lage ist, flexibel, zügig und unterstützend zu agieren. Die Mischung aus städtischer Steuerung und privatem Kapital kann zur neuen DNA erfolgreicher Veedel werden.

## **13. Stadtlabore & Reallabore ermöglichen**

Ein spannender, experimenteller Ansatz, der aber klare Spielregeln braucht. Stadtlabore sind Innovationsräume, in denen neue Wohn-, Nutzungs- oder Beteiligungskonzepte erprobt werden. Für Köln könnte das die Chance sein, bürokratische Hürden teilweise abzubauen, alternative Wohnformen sichtbar zu machen und neue Technologien im Quartiersmaßstab zu testen. Aber: Ohne rechtliche Verankerung, schnelle Genehmigungen und langfristige Perspektiven bleiben solche Labs oft symbolische Pilotprojekte. Die Stadt muss dafür sorgen, dass Stadtlabore nicht nur für ein Wochenende da sind, sondern echte Entwicklung beschleunigen. Wenn Verwaltung und Politik solche Experimentierräume ermöglichen, könnten sie Köln neuen Wohnraum bringen – und neue Ideen für Stadtgestaltung.

---

## 14. Stadtbaumeister-Funktion als übergeordnete Instanz

Ein Vorschlag mit viel Potenzial. Der Stadtbaumeister als gestalterischer und koordinierender Kopf kann die notwendige Qualität, Kontinuität und Identität in der Stadtentwicklung sichern. In Köln fehlt genau diese übergeordnete, sichtbare Figur – aktuell herrscht häufig ein Nebeneinander unterschiedlicher Interessen ohne verbindende Instanz. Der Stadtbaumeister kann Brücken bauen zwischen Verwaltung, Politik und Baupraxis. Wichtig ist aber: Diese Rolle darf nicht zur neuen bürokratischen Bremse werden. Sie muss befähigt, durchsetzungsfähig und gleichzeitig dialogorientiert sein. Aus Sicht der Bauwirtschaft kann ein solcher Akteur helfen, Verfahren zu entwirren und Standards zu klären. Wenn gut besetzt, ist das eine echte Aufwertung.

## 15. Gestaltungsbeirat stärken – kontinuierliche Begleitung von Wettbewerben

Eine sinnvolle Maßnahme, wenn sie professionell umgesetzt wird. Der Gestaltungsbeirat hat in vielen Städten eine wichtige Funktion als Korrektiv und Qualitätssicherer, in Köln wirkt er bislang häufig abgekoppelt vom Realbaugeschehen. Die FDP will ihn nun enger einbinden, insbesondere bei der Umsetzung von Wettbewerbsergebnissen – das ist richtig und notwendig. Ein begleitender Beirat kann Investoren helfen, Planungssicherheit zu gewinnen und Konflikte frühzeitig zu lösen. Entscheidend ist, dass dabei nicht neue Hürden, sondern verbindliche Leitplanken entstehen. Der Beirat darf nicht zum ästhetischen „Endgegner“ von Projekten werden, sondern muss zur Qualitätssicherung und Beschleunigung beitragen.

## 16. Digitale Stadtplanung: Transparenz, Bürgerinformation, „Köln baut“-Plattform

Eine überfällige Modernisierung: Die FDP greift hier Vorbilder wie Hamburg auf und will mehr digitale Transparenz im Planungsprozess schaffen. Für Bauherren, Investoren und Bürger gleichermaßen ist es entscheidend, Informationen frühzeitig, klar und verständlich zu erhalten. Digitale Bauleitplanung, öffentliche Projektportale und Visualisierungen können Akzeptanz erhöhen und Planungsverfahren entschlacken. Die FDP erkennt: Planungssicherheit beginnt mit Planungsinformation. Entscheidend ist nun, dass die Verwaltung in der Lage ist, solche Systeme auch wirklich zu betreiben und aktuell zu halten. Digitalisierung darf nicht nur als „Nice-to-have“ verstanden werden – sie ist die Grundlage für effizienten Wohnungsbau.