

Positionspapier zum Max Becker-Areal – Forderungen für eine Entwicklung im Sinne der Stadtgesellschaft

Mit wachsender Besorgnis verfolgen wir seit letztem Jahr die Entwicklung um das Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld. Im November 2019 wurde das 12,5 ha große Industrie- und Gewerbegebiet des Metallverarbeitungs-Unternehmens Max Becker GmbH & Co. KG an den Kölner Immobilienentwickler Pandion AG verkauft.

Am 20.3.2020 berichtete der Kölner Stadtanzeiger, dass von der Pandion AG für das unerschlossene Schrottplatzgelände ein Quadratmeterpreis von ca. 1.400 €/m² bezahlt wurde. Dabei beteuerten die stadtentwicklungspolitischen Sprecher*innen der Ratsfraktionen wie auch der Baudezernent Markus Greitemann, dass es im Vorfeld keine Zugeständnisse an die Pandion AG gab, für das Max Becker-Areal in naher Zukunft Baurecht für ein urbanes Wohn- und Gewerbequartier zu schaffen, - d.h. die Pandion AG hat für eine Fläche, die großteils ein Industrieareal darstellt (Bodenpreis lt. BORIS 180 €/m²), so viel bezahlt wie für ein zukünftiges Luxus-Wohn- und Gewerbequartier und damit eine Wette auf die Zukunft abgeschlossen, die nun die Richtung vorzugeben scheint.

Eine Fortschreibung des Kaufpreises mit den aktuellen Neben-, Entwicklungs-, und Baukosten sowie durchschnittlichen Kennzahlen der Projektentwicklung münden zwangsläufig in zukünftige Wohnflächenpreise von über 6.000€/m² und in Mietpreise von 18 €/m² aufwärts. Da hilft auch kein Kooperatives Baulandmodell, das in Köln gerne als Fortschrittsgarant hochgehalten wird, obwohl es das nicht ist. Es regelt lediglich, dass neben anteiligen Infrastrukturmaßnahmen 30% der neu entstehenden Wohnungen mit staatlichen Fördergeldern gebaut werden und meistens für lediglich 20 Jahre Bindungsdauer zu reduzierten Sozialwohnungsmieten verfügbar sind, danach fallen sie aber aus der Sozialbindung heraus, um dann ebenfalls der Gentrifizierung zu erliegen.

Hinzu kommt, dass die reduzierten Einnahmen aus den 30% Sozialwohnungen die 70% frei finanzierten Wohnungen in der Kalkulation des Investors noch entsprechend verteuern. Für preisgedämpften Wohnungsbau, kleinteiliges Gewerbe, für nicht-hochrentierliche Mischnutzungen oder gar für die Entwicklung zukunftsfähiger Experimentierräume ist im Renditeportfolio kein Millimeter Platz.

Diese Richtungsvorgabe durch den exorbitanten Kaufpreis ist mit den Interessen der Kölner Bürgerschaft, d.h. mit einer nachhaltigen, an Gemeinwohl und bezahlbarem Wohnraum orientierten Entwicklung des Quartiers, nicht zu vereinbaren. Der Druck

STADTRAUM 5und4 e.V. – Die Initiative für gemeinwohlorientierte städtische Lebensräume

Gemeinschaftlich vertretungsberechtigt:
1. Vorsitzender Sascha Gajewski-Schneck
2. Vorsitzende Bettina Noesser
3. Vorsitzende Irmgard Nolte
Schatzmeister Raik Meinshausen

Registergericht: Amtsgericht Köln
Registernummer: 19572
Str.-Nr.: 214/2865/2405 (Finanzamt Köln-Altstadt)
Gemeinnützigkeit: Bescheid nach §60a Abs. 1
AO vom 3.2.2018 zur Satzung vom 13.12.2017

Kontoverbindung:
Volksbank Köln Bonn eG
STADTRAUM 5und 4 e.V.
DE79 3806 0186 6007 3470 12

am Wohnungsmarkt spielt dem Investor jedoch in die Hände und die spekulative Wette geht auf - zulasten der Stadtgesellschaft. Dies wollen wir nicht einfach hinnehmen. Die Entwicklung des Geländes liegt in voller Verantwortung der Politiker*innen im Rat, da die Stadt Planungshoheit über die kommunale Bauleitplanung besitzt und Baurecht vergibt – oder eben nicht.

Wir fordern daher eine gemeinsame Kraftanstrengung aller städtischen Akteure, der sich abzeichnenden Entwicklung entgegenzutreten und eine konsequente Entwicklung des Geländes gemäß den beschlossenen städtischen Zielen (Sustainable Development Goals, Kölner Stadtstrategie Perspektiven 2030, Klimanotstand, etc.). Es braucht Menschen, Unternehmen und Institutionen, die in Immobilien investieren und dies mit einer gemeinwohlorientierten Werterhaltung, die sowohl mit den Interessen der Bürger*innen, als auch mit den Herausforderungen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vereinbar sind – und die gibt es!

Unsere Forderungen:

1. Ziel jeder Entwicklung ist ein gemischtes, nachhaltiges, urbanes Quartier (s. Charta von Leipzig 2007 und 2020), das zu Ehrenfeld passt, auch in Zukunft lebenswert ist und für eine Mehrheit der Kölner Bürger*innen dauerhaft bezahlbar und dem Gemeinwohl zuträglich bleibt.
2. Das Gelände muss gemäß dem Vertrag von Paris und den Klimazielen der Stadt klimaneutral entwickelt werden. Daraus folgt für das gesamte Quartier u.a. Passivhausbauweise, Materialwahl aus Holz oder Recycling-Baustoffen, geringstmöglicher Eintrag von grauer Energie bei der Erstellung, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, intensive Gebäudebegrünung, Regenwasserbewirtschaftung u.v.m.
3. Als einem der letzten zentralen Grundstücke soll auf dem Max-Becker-Areal der langfristige Bedarf an soziokulturellen Nutzungen, Räumen für das Gemeinwohl und Grün- und Freiräumen des Stadtteiles ermittelt werden. Als Grundlage wird eine Wohnraum- und Immobilienbedarfsanalyse für Ehrenfeld benötigt, die sich transparent an den Stadtentwicklungszielen ausrichtet und öffentlich diskutiert wird. Aus den Ergebnissen ergibt sich der zukünftige Anteil der Wohnbebauung und die Mischung der sonstigen Funktionen (Büro-, Gewerbe-, Grün- und Freiflächen, Kultur, soziale und technische Infrastruktur etc.).
4. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung des Max Becker-Geländes ist damit zu rechnen, dass langfristig auch auf den angrenzenden Arealen Entwicklungsprozesse angestoßen werden. Damit in Zukunft ein ganzheitliches Stadtquartier rund um die Widdersdorfer Straße entsteht, anstelle eines inselartigen Flickenteppichs aus verschiedenen Projektentwicklungen, fordern wir, dass eine Gesamtbetrachtung erfolgt, die die vorhandenen Areale verknüpft und eine zweckmäßige, städtebauliche Neuordnung einleitet.

5. In zentralen geeigneten Gebieten kann ein Urbanes Gebiet (MU) anstelle von Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, um den Bodenverbrauch zu minimieren und ausreichend Grünflächen zu sichern. Durch entsprechende Festsetzungen soll sowohl in der Fläche als auch innerhalb der Gebäude (vertikal; Stichwort: belebte Sockelzonen) eine zur Lage passende Nutzungsmischung erzielt werden.
6. Zusätzlich zu preisgedämpften und geförderten Wohnungsbau in hohem Umfang müssen auch für Nicht-Wohnnutzungen verträgliche Nutzungspreise gesichert werden, die den umliegenden Bestands-Quartieren entsprechen.
7. Wie von der Stadt Köln generell zu Vergabe von Grundstücken beschlossen, fordern wir, dass auch für die private Flächen Vergaben im Konzeptverfahren mit Festpreis und transparenten, zielführenden Kriterien zur Anwendung kommen. Lokale Firmen, Akteure und Initiativen sind dabei besonders anzusprechen, um sie im ungleichen Konkurrenzkampf mit professionellen Bauträgern und Projektentwicklern zu fördern. Wird ein Mehrwert für das Quartier und das Gemeinwohl konzeptionell gesichert, soll der Festpreis im Residualwertverfahren ermittelt werden. Für die Vergaben ist von Beginn an eine begleitende und entscheidende Kommission aus Verwaltung, Politik, Fachleuten und Zivilgesellschaft einzusetzen.
8. Es sollen nachhaltige und suffiziente Wohn- und Nutzungskonzepte, sowie resiliente und anpassungsfähige Nachhaltigkeitsstrategien angewandt werden. Dringend erforderlich ist zudem die Förderung von Stadtlaboren, für eine zukunftsfähige Stadt-Transformation (urbane Produktion, urbane Landwirtschaft, integratives Wohnen, Mobilitäts-Hubs etc.).

Durch die Umsetzung dieser Forderungen kommt die Stadt Köln einer nachhaltigen Entwicklung im Einklang mit globalen Nachhaltigkeitszielen, den Interessen seiner Bürger*innen und den Anforderungen an eine zukunftsfähige Stadtentwicklung für ein lebenswertes Köln deutlich näher. Die Inhalte haben wir uns nicht ausgedacht, sondern sie finden sich bereits in verschiedenen städtischen Konzepten, sind aber bisher nicht konsequent umgesetzt worden. Wir möchten Politiker*innen aller Parteien dringend daran erinnern und zum politischen Dialog mit den Vertreter*innen der Zivilgesellschaft aufrufen.

Der Verein STADTRAUM 5und4 e.V. bietet als Initiative für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung und Mitglied im Netzwerk Immobilien diesen Forderungskatalog der Stadtgesellschaft als offenes Format zur Mitunterzeichnung an und wird in geeigneten Bündnissen für diese Forderungen eintreten.

Köln, den 19.12.2020

Der Vorstand STADTRAUM5und4 e.V.