



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2010	
Ausschuss Soziales und Senioren	24.06.2010	

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Situation des Kölner Baulückenprogramms Bisherige Verfahrensweise und Erfolge

Im Rahmen des seit 1990 laufenden Baulückenprogramms konnten bisher von rund 5.700 erfassten Baulücken mehr als 3.200 Fälle endgültig abgeschlossen werden. Dadurch entstanden über 19.600 Wohnungen nur in Baulücken. Diese Größenordnung ist bundesweit unerreicht.

Noch bis Anfang 2003 wurden bei flächendeckender und systematischer Vorgehensweise jährlich durchschnittlich 240 Baulücken geschlossen und jeweils rund 1.400 neue Wohnungen geschaffen, die meisten Wohnungen entstanden in den Stadtbezirken 2, 3 und 7.

Die schwierige Haushaltslage und die daraus folgende Aufgabenanalyse mit dem Wegfall eines Großteils der Personalkapazität führten dazu, dass das Baulückenprogramm ab dem Frühjahr 2003 nicht mehr mit dieser Intensität abgewickelt werden konnte. Seitdem wird rein erfolgsorientiert gearbeitet, das heißt, dass ausschließlich Baulückeneigentümer angeschrieben, beraten und betreut werden, deren Grundstücke nach dem bisherigen Verlauf ohne großen Aufwand und ohne wesentliche Probleme zu bebauen sind. Fälle mit vermieteten Mindernutzungen, größeren Eigentümer- oder Erbengemeinschaften oder Eigentümer im hohen Alter werden beispielsweise zurückgestellt. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass seitdem immerhin noch rund 500 Wohnungen pro Jahr in Baulücken entstanden sind.

Weiteres Vorgehen und Perspektive

Der Rat hat am 02.02.2010 mit der Beschlussfassung zum Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept zur Aktivierung der Wohnbaupotenziale im Innenbereich insbesondere für den geförderten Wohnungsbau vorzubereiten. Die Erarbeitung des Handlungskonzeptes zur Innenentwicklung soll neben dem Vorschlag zur Abgrenzung des Innenbereiches eine Bewertung und Quantifizierung der dort noch vorhandenen Potenziale in Baulücken/Mindernutzungen, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen sowie eine Darstellung der möglichen Instrumente zur Aktivierung dieser Potenziale beinhalten.

Ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung ist die Schließung bzw. Beseitigung der Baulücken und Mindernutzungen. Im Vorgriff auf das noch zu erstellende Handlungskonzept wird die Baulückenbearbeitung in der bisher bewährten Form bis auf Weiteres linksrheinisch auf den Raum innerhalb des Militärrings und rechtsrheinisch innerhalb des Autobahnringes A3/A4 konzentriert. In diesem Teilraum liegen nach Auswertung des Baulückenkatasters 1.082 offene Baulücken und Mindernutzungen. Davon sind 245 Grundstücke echte Baulücken und 837 Fälle bebaute Mindernutzungen, deren Beseitigung erfahrungsgemäß aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse schwierig ist. Mit der Konzentration der Baulückenbearbeitung auf die Innenentwicklung erfolgt damit eine Abkehr von der bisher mehr quantitativen Ausrichtung des Baulückenprogramms zugunsten qualitativer Aspekte.

Das Handlungskonzept zur Innenentwicklung soll im Rahmen der verfügbaren Personalkapazitäten erarbeitet und nach Fertigstellung den Fachausschüssen zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Mit der Konzentration der Baulückenbearbeitung auf den oben beschriebenen Teilraum wird jetzt ein erster Schritt unternommen.

gez. Roters