

## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	02.09.2010	
Stadtentwicklungsausschuss	02.09.2010	

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

### **Publikation "Konzeptbausteine: Impulse für neues Wohnen in der Innenstadt" des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.06.2010 hat Herr Dr. Soénius auf die Publikation „Konzeptbausteine: Impulse für neues Wohnen in der Innenstadt“ des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen hingewiesen. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik hat die Studie mittlerweile ausgewertet und eine Einschätzung zum Status Quo und künftigen Handlungsbedarf in Köln vorgenommen.

### **Ergebnisse der Untersuchung**

Die Publikation „Konzeptbausteine: Impulse für neues Wohnen in der Innenstadt“, herausgegeben vom nordrhein-westfälischen Bau- und Verkehrsministerium, gibt einen systematischen Überblick über die kommunalen Handlungsfelder und das Instrumentarium zur Förderung des innerstädtischen Wohnens. Danach zeichnen sich die urbanen Citylagen in wachsenden Städten wie Köln durch Hochpreisigkeit und hohe Konkurrenz zu Wohnnutzungen vor allem durch Handel und Dienstleistungen aus; die Herausforderung besteht demnach u. a. in dem Erhalt bzw. der Schaffung nutzungsgemischter Immobilien und urbaner Wohnformen, der Bestandssicherung und der Wohnumfeldverbesserung. In innerstädtischen Quartieren mit hohen Qualitäten bzw. Potenzialen und entsprechender Investorenaktivität ist u. a. dem Verlust von preiswertem Wohnraum und der Gentrifizierung entgegenzuwirken.

In dem Bericht wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, das Engagement unabhängig von den jeweils unterschiedlichen Ausgangslagen und Handlungsbedarfen stärker auf die In-

nenentwicklung und den Bestand zu fokussieren. Betont wird, dass neben Wohnungsunternehmen und Bauträgersgesellschaften neue Akteursgruppen akquiriert und „zu strukturwirksamen Investitionen“ bewegt werden müssen, z. B. die privaten Einzeleigentümer.

Der „Instrumentenbaukasten“, den die Studie darlegt, ist umfangreich und vielfältig, zumal die skizzierten Optionen auf unterschiedlichen Handlungsebenen zu verorten sind. Das Spektrum reicht von der strategischen, vorbereitenden Planung - formell oder informell - über den Umgang mit städtischen Liegenschaften und der städtebaulichen Qualitätssicherung bis hin zu Beratungsleistungen und der Konzipierung und Umsetzung von speziellen Fördermodellen. Dem Handlungsfeld der sozialen Wohnraumversorgung ist vor dem Hintergrund des absoluten und relativen Rückgangs an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gerade in Stadtregionen mit hoher Wachstumsdynamik wie Köln ein hoher Stellenwert beizumessen. Auf die sozialräumlichen Auswirkungen ist diesbezüglich zu achten.

Zur effizienten und effektiven Wahrnehmung der beschriebenen Aufgaben müssen verwaltungsintern die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Der Verfasser weist darauf hin, dass daneben eine enge Zusammenarbeit mit den relevanten externen Akteuren, z. B. der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft, vonnöten ist, um mit vereinten Kräften die Wohnquartiersentwicklung voranzutreiben.

Die im Rahmen der Wohnraum- und Städtebauförderung und der KfW-Programmlandschaft bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten sind vielfältig und komplex, bieten aber in Bezug auf Einzelfalllösungen vielfach großen Spielraum. Privateigentümer bzw. -investoren benötigen Unterstützung.

Im zweiten Teil der Untersuchung sind verschiedene Initiativen zur Förderung des innerstädtischen Wohnens in deutschen Kommunen bzw. Regionen exemplarisch skizziert.

### **Status Quo in Köln**

Die Stadt Köln deckt bereits einen großen Teil der in dem Bericht aufgeführten Handlungsfelder bzw. Maßnahmen ab. Beispielhaft erwähnt seien hier der Masterplan Innenstadt und die teilräumlichen Entwicklungsplanungen, die informell die stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen vorgeben und der Vorbereitung der Bauleitplanung dienen, daneben die stark bestandsorientierten und auf den Dialog mit der Bewohner- und Eigentümerschaft setzenden vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung von Stadterneuerungsmaßnahmen. Zu den informellen Kölner Planungen mit speziellem Bezug zum Handlungsfeld Wohnen zählen der Wohnungsgesamtplan aus dem Jahr 2004 und das Wohnungsbauprogramm 2015, die evaluiert bzw. fortgeschrieben und zu einem kommunalen Handlungskonzept („Stadtentwicklungskonzept Wohnen“) zusammengefasst werden.

Weiterhin erfolgt eine Unterstützung besonderer Wohn- bzw. Bauformen (Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen). Der Vernetzung mit wichtigen Akteuren der Wohnungswirtschaft dient das Wohnungsbauforum, das sich am 14. Juni 2010 neu konstituiert hat. Aktuell erarbeitet ein externer Gutachter ein Handlungskonzept zum Strategischen Flächenmanagement der Stadt Köln (vgl. Mitteilung zum „Handlungskonzept Strategisches Flächenmanagement“, session 2000/2010). Als sehr erfolgreich ist der Umgang der Stadt Köln mit Baulücken zu bezeichnen (vgl. Mitteilung zur „Situation des Kölner Baulückenprogramms“, session 1823/2010). Positiv fällt auch die Bilanz über das Modellprojekt zur wohnbezogenen Eigentümerstandortgemeinschaft Taunusstraße in Humboldt/Gremberg aus (vgl. Mitteilung „ESG - wohnbezogene Eigentümerstandortgemein-

schaft Taunusstraße in Humboldt/Gremberg“, session 0903/2010), das der Erprobung wohnbezogener Immobilien- und Standortgemeinschaften (housing improvement districts) galt. Die Verwaltung hat hier vor allem Moderations- und Koordinationsaufgaben wahrgenommen.

### **Künftiger Handlungsbedarf in Köln**

Die Stärkung der Stadt Köln als Wohnstandort setzt eine parallele Bearbeitung der anstehenden quantitativen und qualitativen Aufgaben voraus. Zum einen muss weiterer Wohnraum geschaffen werden, zum anderen muss dieser bedarfsgerecht und zielgruppengerecht sein.

Der Rückgang von flächenintensiven Erschließungen auf der Grünen Wiese und eine Hinwendung zu kleinteiligen und vielfach kleinmaßstäblich nutzungsgemischten Lösungen werden die Entwicklung in der Zukunft prägen. In dem vom Rat am 02.02.2010 beschlossenen Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ ist die verstärkte Nutzung von Wohnbaupotenzialen im Innenbereich, primär zur Schaffung geförderten Wohnraums, als Ziel enthalten. Ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung ist die Ermittlung und Bewertung des im Innenbereich etwa in Form von Aufstockungen, Hinterlandbebauungen und Dachgeschossausbauten vorhandenen Nachverdichtungspotenzials. In einem weiteren Schritt sind auf Basis der Erfahrungen mit dem Baulückenprogramm die entsprechenden Unterstützungsstrukturen zu schaffen (vgl. Mitteilung zur „Situation des Kölner Baulückenprogramms“, session 1823/2010).

Generell ist davon auszugehen, dass die Kommunikation und Kooperation zwischen den verschiedenen Akteursgruppen wegen der erforderlichen stärkeren Fokussierung auf die Innenentwicklung und den Bestand immer wichtiger werden.

Zu den Zukunftsaufgaben zählen die Schaffung von Beteiligungsstrukturen und die Organisation und Moderation der Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen mit ihren teils unterschiedlichen Interessenlagen, finanziellen Spielräumen und zeitlichen Vorstellungen. Zur Beförderung von Maßnahmen der Wohnungsbestandsentwicklung kann die Einrichtung von lokalen Beratungsagenturen sinnvoll sein, um vor allem die privaten Kleineigentümer durch die Erarbeitung von konkreten planerischen Lösungsvorschlägen inklusive Finanzierungs- und Förderempfehlung zu unterstützen und die Schaffung von kleinräumigen Netzwerken und ggf. Eigentümerstandortgemeinschaften voranzutreiben. Spezieller Handlungsbedarf kann perspektivisch in den - vielfach monostrukturierten - Ein- und Zweifamilienhausgebieten in Stadtrandlagen entstehen. Erfahrungen zeigen die Schwierigkeiten, die privaten Einzeleigentümer ohne professionellen immobilienwirtschaftlichen Hintergrund zu erreichen. Hier kann die Einbeziehung von Multiplikatoren ein gangbarer Weg sein.

Es ist damit zu rechnen, dass die veränderten Anforderungen und die neuen komplexen Aufgaben zu höherem zeitlichen, personellen und finanziellen Aufwand führen. Die Bearbeitung dieser Aufgaben ist mit den gegenwärtig vorhandenen personellen und finanziellen Kapazitäten nur in Teilen zu leisten.

Die Untersuchung ist als Anlage beigefügt.

gez. Roters