

**Beschlussvorlage**

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**
**Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch für Köln Chorweiler-Mitte**
**Beschlussorgan**

Rat 14.07.2011

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)		30.06.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss		07.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Ausschuss Soziales und Senioren		12.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat		14.07.2011						

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

- Der Rat beschließt für das Untersuchungsgebiet Chorweiler-Mitte, begrenzt durch die Straßen Athen Ring, Merianstraße, Willi-Suth-Allee und Mercatorstraße, den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (vgl. die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes im Übersichtsplan, Anlage 2).
- Der Beschluss über den Beginn dieser vorbereitenden Untersuchungen ist entsprechend Anlage 2 ortsüblich bekanntzumachen.
- Der Rat beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen konkrete Handlungsvorschläge zur sozialen Stabilisierung und Stärkung des Untersuchungsraums in bezirkszentraler Lage sowie diesbezügliche Rechtsinstrumente und staatliche Fördermöglichkeiten darzustellen. Nach Erfordernis ist eine entsprechende Gebietsfestlegung vorzubereiten (förmliches Sanierungsgebiet, ggf. Stadtumbaugebiet) und zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Aufgrund der Dringlichkeit, infrage kommende Rechtsinstrumente anwenden zu können und ein integriertes Handlungskonzept für Chorweiler-Mitte zu erarbeiten, wird die Verwaltung gebeten, die erforderlichen Gutachtenvergaben kurzfristig zu prüfen und nach Erfordernis bis zu einer Honorarhöhe von 150.000,- Euro zu beauftragen. Die Finanzierung erfolgt im Teilergebnisplan 0902 – Stadtentwicklung.

Alternative

Der Rat verzichtet auf die Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen und beauftragt die Verwaltung Vorschläge für punktuelle Erneuerungs- und Stabilisierungsmaßnahmen in Chorweiler-Mitte auszuarbeiten.

### Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme bis zu 150.000,- €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)			

### Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Trotz langjähriger Stadterneuerungsbestrebungen besteht die Problemlage insbesondere im bezirkzentralen Bereich Chorweiler-Mitte fort. Es besteht die Gefahr, dass diese in erheblichem Umfang negativ in den Stadtbezirk ausstrahlt. Kennzeichnend hierfür ist eine Konzentration von Haushalten mit Abhängigkeiten von Transferleistungen in hoch verdichteten Großwohnanlagen, teilweise mit erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfen. Im IV. Quartal 2011 droht durch die Zwangsversteigerung von Großwohnanlagen mit rd. 1.200 Wohnungen dieser Wohnungsbestand ebenfalls in den Besitz international operierender Finanzinvestoren zu geraten. Erfahrungsgemäß werden von diesen Eigentümern die Aufwendungen für die Bauunterhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Hausverwaltung heruntergefahren, Mieterhaushalte mit Transferleistungsansprüchen in besonderer Weise rekrutiert (deren Mietzahlungen durch die Stadt Köln quasi gesichert sind) und die Wohnanlagen mittelfristig mit erheblichen Gewinnmargen weiterveräußert.

Zur sozialen Stabilisierung von Chorweiler-Mitte ist ein breit angelegter, strukturell wirksamer Lösungsansatz erforderlich, der langfristig trägt. In diesem Zusammenhang ist dringend zu prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, problematische Wohnungsbestände über kooperationsbereite Eigentümer und Hausverwaltungen einzubeziehen und diese Bestände auch durch Rückbau strukturell so zu verändern, dass eine nachhaltige Stabilisierung des Stadtteils erreicht werden kann. Erste Voraussetzung hierfür ist die Sicherstellung einer Zusammenarbeit aller Akteure im Stadtteil mit einer breiten Ansprache der Bewohnerschaft.

Von 1989 bis März 2000 war bereits ein Sanierungsgebiet Köln-Chorweiler entsprechend § 142 (4) BauGB nach dem sog. „vereinfachten Verfahren“ förmlich festgelegt. Dabei war die Genehmigungspflicht nach § 144 (2) BauGB ausgeschlossen. Im Rahmen der landesseitigen Anerkennung von Chorweiler als „Soziale-Stadt“-Gebiet wurden nachfolgend städtebauliche Einzelmaßnahmen fortgeführt und spezielle Jugendhilfemaßnahmen bis 2004 gefördert. Die Wirkung dieser Maßnahmen wie auch der weiteren Sozialraumkoordination hat aber die strukturelle Problemlage im Zentrum des Stadtteils und Stadtbezirks nicht ausreichend beseitigt, weshalb u.a. die Neufestlegung eines Sanierungsgebietes im klassischen Verfahren dringend zu prüfen ist. Hierzu wird die Einleitung vorbereitender (Sanierungs-)Untersuchungen mit dieser Vorlage für Chorweiler-Mitte vorgeschlagen.

Zur Ergänzung des Sanierungsinstrumentariums wird in parallelen Beschlussvorlagen für den Stadtentwicklungsausschuss verwaltungsseitig die Änderung bestehender Bebauungsplan-Festsetzungen in Chorweiler-Mitte mit dem Ziel vorgeschlagen, Großwohnanlagen städtebaulich-architektonisch grundlegend zu verändern (Schaffung erkennbarer Einzelbauten, Änderung von Gebäudehöhen, Neuordnung des öffentlichen Raums u.a.).

Da der Wohnungsbestand sich ausschließlich in privatem Eigentum befindet, sind der Einsatz und die Anwendungsmöglichkeiten bestehender Rechtsinstrumente dringend sorgfältig gutachterlich zu untersuchen, um z.B. Regressansprüche aus evtl. privaten Vermögensschäden zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Vergleichssituationen im Bundesgebiet aufgrund des angespannten Kölner Wohnungsmarktes fehlen. Im Unterschied zu ähnlichen Problemlagen bestehen in Chorweiler keine erheblichen Leerstände.

Insgesamt ist das Vorhaben, strukturelle Änderungen in Chorweiler-Mitte zu erreichen angesichts der Rahmenbedingungen sehr ambitioniert. Die Ergebnisse werden wesentlich davon abhängen, dass genügend Akteure, vor allem Eigentümer mitziehen und dass die Finanzierung, einschließlich Fördermittel in beträchtlicher Höhe, gesichert werden kann. Die Machbarkeit und Zielerreichung des Vorhabens bedarf einer fortlaufenden Überprüfung.

### Begründung der Dringlichkeit:

Um noch vor der Sommerpause einen Einleitungsbeschluss zu erwirken, muss die Vorlage in der Sitzung des Rates am 14.07.2011 abschließend beschlossen und die Beteiligung von Stadtentwicklungsausschuss und Ausschuss Soziales und Senioren wie auch - vorgezogen - der Bezirksvertretung 6 Chorweiler sichergestellt werden.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 + 2**